

Santo Domingo, D. N.
21 de octubre de 2021

Señor

Gabriel Castro

Superintendente

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gazcue,
Santo Domingo, República Dominicana.

Atención: Sra. Olga Nivar – Directora de Oferta Pública.

Asunto: Hecho Relevante – Informe Trimestral de Calificación de Riesgo del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012.

Distinguidos señores:

En atención a lo establecido en la Norma que establece disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado R-CNV-2015-33-MV, Art. 12, numeral 1, literal a); tiene a bien informarles lo siguiente:

Único: Informe de Calificación de Riesgo emitido por la firma Feller Rate, correspondiente al trimestre julio-septiembre 2021 del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012**, mediante el cual fue ratificada la calificación "A-fa" otorgada al Fondo.

Anexamos informe en cuestión.

Sin otro particular por el momento,

Les saluda,



Gerente de Riesgo.

	Jul. 2021	Oct. 2021
Cuotas	A-fa	A-fa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.19	Dic.20	Ago.21
Activos administrados (M US\$)	27.516	27.709	27.885
Patrimonio (M US\$)	26.932	27.130	27.328
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.077,3	1.085,2	1.093,1
Rentabilidad Acumulada*	7,4%	4,8%	2,8%
Dividendo por Cuota (US \$)	43,0	42,8	22,1
N° de Cuotas	25.000	25.000	25.000

*Rentabilidad con dividendos. Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



COMPOSICIÓN ACTIVOS



FUNDAMENTOS

El alza en la calificación asignada a "A-fa", responde a una cartera que cumple con los objetivos reglamentarios, mantiene una amplia diversificación de activos y que posee una buena liquidez dada por la generación de flujos de los arriendos. Asimismo, incorpora la gestión de JMMB SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento. Además, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quien posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora la exposición al riesgo del negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario se orienta a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana. El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora está operando con una cantidad limitada de personal en oficinas. Continúa ofreciendo sus servicios a través de diversos canales de comunicación, manteniendo las operaciones de manera normal según su plan de continuidad de negocios durante el periodo de emergencia.

Durante julio de 2016, el Fondo realizó su primera colocación por 2.938 cuotas. La segunda ampliación de cuotas se llevó a cabo en marzo 2017, por 3.000 cuotas adicionales. Posteriormente, en agosto de 2018, finalizó la tercera ampliación con 6.000 nuevas cuotas. En enero, abril y mayo de 2019 se realizaron nuevas ampliaciones, colocando la totalidad del programa de emisiones. A agosto de 2021 el patrimonio alcanzaba los US\$27,3 millones, representando un 5,9% del total manejado por el segmento de fondos cerrados inmobiliarios.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 88,6% del total de activos y se componía de locales comerciales y lockers ubicados en 6 edificios diferentes y dos terrenos con sus mejoras. La ocupación global alcanza un 86,8%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 43% de sus ingresos. Con todo, el Fondo presenta una amplia diversificación.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos trimestrales. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos financieros. Durante el presente año el Fondo ha repartido dividendos de US\$22,1 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

A agosto de 2021 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 2,0% del patrimonio, que correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio. Además, por necesidades de liquidez, también podría optar a financiamiento hasta por un 10% de su portafolio, en un plazo máximo de 48 horas.

Analista: Esteban Peñailillo
Esteban.penailillo@feller-rate.com

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre agosto de 2018 y agosto de 2021, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,43%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,3%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 35,6% (no anualizada).

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

La duración del Fondo es de 10 años, con término establecido para julio de 2026, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y su correcta liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

FORTALEZAS

- Flujos de los alquileres entregan buena liquidez.
- Amplia diversificación de activos.
- Administradora con buen nivel de estructuras, políticas y procedimientos para la gestión de fondos, con equipos con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Respaldo y experiencia de su controlador.

RIESGOS

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 amplía volatilidad de activos y podría impactar negativamente retornos.

	Oct-18	Ene-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20	Abr-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	A-fa	A-fa						

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.