

Santo Domingo, D. N.
27 de Enero de 2021.

Señores

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A
Calle José Brea Peña # 14, Evaristo Morales
Santo Domingo, República Dominicana

Atención: **Sra. Elianne Vilchez Abreu – V.P. Ejecutiva y Gerente General.**

Asunto: **Hecho Relevante – Informe Trimestral de Calificación de Riesgo del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.**

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 informar a esta Superintendencia de Valores y al Público en General lo siguiente:

Único: Informe de Calificación de Riesgo emitido por la firma Feller Rate, correspondiente al trimestre Octubre-Diciembre 2020 del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048**, mediante el cual fue ratificada la calificación **BBBfa (N)** otorgada al Fondo.

Anexamos informe en cuestión.

Sin otro particular por el momento,

Atentamente,

Daniel Martinez Espinal
Administrador de Fondos.

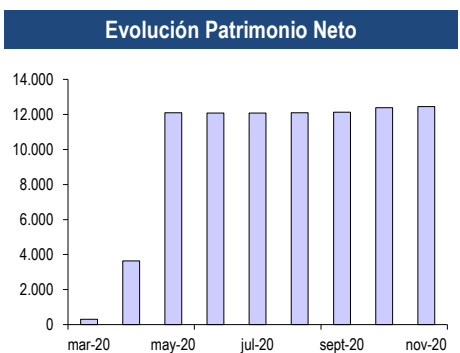


Cuotas	Oct. 2020 BBBfa (N)	Ene. 2021 BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		Nov.20
Activos administrados (M US\$)		19.942,8
Patrimonio (M US\$)		12.447,2
Valor Nominal Cuota (US\$)		1.037,1
Rentabilidad Acumulada*		4,5%
Dividendo por Cuota (US \$)		7,8
N° de Cuotas		12.000

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio (26 de marzo de 2020).



Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera en formación y es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los alquileres. En contrapartida, la calificación incorpora el alto nivel de endeudamiento, 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.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II 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 en forma remota y 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.

El Fondo contempla un programa de emisiones de US\$60 millones, equivalentes a 60.000 cuotas. La primera emisión del Fondo equivalente a 12 mil cuotas que totalizan el 20% de su programa de emisión, fue realizada entre marzo y mayo de 2020.

Al cierre de noviembre de 2020 administraba un patrimonio de US\$12,4 millones, representando un 3,8% del total de del mercado de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2020, el 88,1% de los activos se concentraba en bienes que generan usufructo, un 10,0% en inmuebles, un 1,2% en bonos corporativos y un 0,6% en cuentas disponibles y otros activos.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo mantiene 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. En julio y octubre de 2020 el Fondo ha entregado sus dos primeros dividendos, totalizando US\$7,84 por cuota.

— ALTO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

A noviembre de 2020 el Fondo registró un endeudamiento financiero cercano al 49,1% del patrimonio, en tanto que el reglamento interno establece que puede endeudarse hasta un 50% del total de su patrimonio, ubicándolo muy cerca de este límite. A nivel global, considerando otros pasivos operativos, el endeudamiento del fondo alcanza un 60,2%.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde el inicio el Fondo alcanza una rentabilidad de 4,5%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6,8%.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El vencimiento del Fondo es de 15 años, con término establecido para marzo de 2035, 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

- 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.
- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Cartera en etapa de formación.
- Alto endeudamiento.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Cuotas

Sep-19 Ene-20 Jul-20 Oct-20 Ene-21
BBBfa (N) BBBfa (N) BBBfa (N) BBBfa (N) BBBfa (N)

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 muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas 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.