

24.Jul.2025 28.Ene.2026

Cuotas BBB+fa BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.23	Dic.24	Nov.25
Activos administrados (M US\$)	58.660	60.239	60.943
Patrimonio (M US\$)	58.103	59.558	60.277
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.117,4	1.145,3	1.159,2
Rentabilidad Acumulada*	6,0%	5,6%	4,0%
Dividendo por Cuota (US\$)**	51,0	33,7	31,0
N° de Cuotas	52.000	52.000	52.000

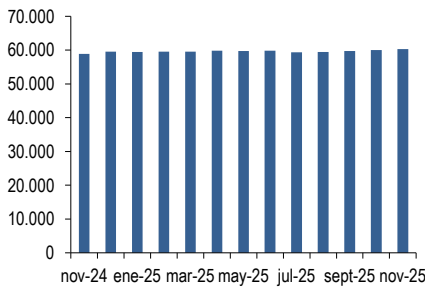
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

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

**Acumulados pagados hasta noviembre 2025.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

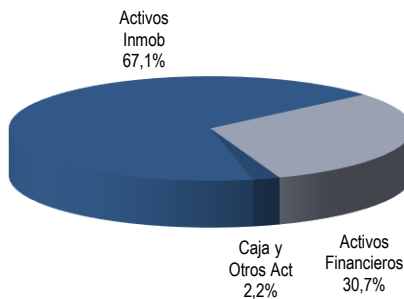
Miles de dólares



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

Analista: Nicolás Barra
nicolas.barra@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación “BBB+fa” asignada a las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (SIVFIC-048) se sustenta en una cartera en etapa de formación con adecuada proporción actual de activos inmobiliarios, adecuada diversificación global y buena capacidad de flujos. 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, quién posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora una alta vacancia actual, un menor índice ajustado respecto al segmento comparable, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II está orientado 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. La Administradora es calificada en “A+af” por Feller Rate.

El Fondo inició sus operaciones en marzo de 2020. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de US\$60,3 millones, equivalente a cerca de un 8,5% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia relativamente estable, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 2,5%, lo que fue explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

El Fondo está en proceso aprobatorio por parte del regulador para absorber al JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario I. De concretarse la fusión de ambos fondos, daría paso a un nuevo fondo con una cartera de mayor diversificación. Feller Rate continuará monitoreando las distintas instancias regulatorias y de aportantes para aprobar el proceso y su impacto en la calificación de riesgo.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del fondo se encuentra en etapa de formación. Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 67,1% del total de activos y se componía de 9 propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 16,0%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 40,2% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una adecuada diversificación.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2024 el Fondo repartió dividendos de US\$33,7 por cuota y en 2025 ha repartido US\$31 por cuota adicionales.

— ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 1,1% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio. La tasa máxima anualizada de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 14% anual y un 28% anual, respectivamente. El Fondo no puede otorgar sus activos como garantía.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 17,4%, lo que corresponde a un retorno de 5,5% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento, aunque con una menor volatilidad. No obstante, alcanzó un índice ajustado por riesgo inferior.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un término establecido para marzo de 2035, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y realizar su correcta liquidación al vencimiento.

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN**FORTALEZAS**

- Adecuada proporción actual de activos inmobiliarios.
- Adecuada diversificación global.
- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- 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

- Cartera en etapa de formación.
- Alto nivel de vacancia
- Menor índice ajustado por riesgo que fondos comparables.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	27-Jul-23	26-Ene-24	25-Jul-24	27-Ene-25	24-Jul-25	28-Ene-26
Cuotas	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Efectivo y Equivalente	1.088	1.122	585	753
Inversiones	56.749	57.042	59.226	59.623
Otros Activos	160	496	428	568
Total Activos	57.997	58.660	60.239	60.943
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	568	558	681	666
Total Pasivos	568	558	681	666
Patrimonio	57.429	58.103	59.558	60.277
Ingresos	5.931	5.470	5.683	5.625
Gastos	1.996	2.143	2.474	3.295
Utilidad (pérdida) Neta	3.934	3.327	3.209	2.330
Endeudamiento Global*	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	97,8%	97,2%	98,3%	97,8%
Utilidad sobre Inversiones**	6,9%	5,8%	5,5%	4,3%
Utilidad sobre Ingresos	66,3%	60,8%	56,5%	41,4%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Nicolás Barra – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.