	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
29-07-22	A-fa	
21-07-21	A-fa	

Feller Rate ratifica en "A-fa" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

29 JULIO 2022 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "A-fa" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta en República Dominicana. Su objetivo es producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital, a través de la plusvalía de los activos en el largo plazo.

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, quién 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 y el mercado de fondos en vías de consolidación 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 por Feller Rate en "Aaf".

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en julio de 2016, completando su programa de emisiones en mayo 2019.

Al cierre de mayo 2022, el Fondo gestionó un patrimonio total de US$27,5 millones, siendo un fondo mediano para JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y pequeño para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 14,8% y un 4,3%, respectivamente.

Durante el período revisado, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión, estando formada por activos inmobiliarios. Al cierre de mayo 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (86,8%), instrumentos financieros (10,7%) y a la vista (2,6%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es amplia, estando formada principalmente por propiedades o locales ubicados en 7 edificios diferentes y dos terrenos con sus mejoras, localizados en distintas zonas de la ciudad de Santo Domingo. Asimismo, los tres mayores inquilinos del Fondo representando un 39,0% de sus ingresos. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación global de 89,3%.

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 año 2022 (hasta el cierre de mayo), el Fondo ha repartido US$17,5 por cuota.

Al cierre de mayo 2022 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 6,9% del patrimonio, que correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar.

Entre mayo 2019 y mayo 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 16,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,1%.

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

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

COMUNICADO DE PRENSA

Contacto: Nicolás Barra - Tel. 56 2 2757 0400

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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad