JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
27-07-23	Afa	
27-01-23	A-fa	

Feller Rate sube a “Afa” las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

31 JULIO 2023 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate sube a "Afa" 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.

El alza en la calificación asignada a “Afa”, responde a una cartera madura y estable que cumple con los objetivos reglamentarios, con una alta proporción de activos inmobiliarios. La cartera inmobiliaria mantiene una adecuada diversificación, buena generación de flujo, un mejor índice ajustado por riesgo que comparables y que es manejado por una administradora 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, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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 2023, el Fondo gestionó un patrimonio total de US$27,9 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 15,7% y un 4,5%, 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 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (96,6%), instrumentos financieros (1,1%) y cuentas disponibles y otros activos (2,3%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, estando formada por once propiedades diferentes, localizados en distintas zonas. Asimismo, los tres mayores inquilinos del Fondo representando un 30% de sus ingresos. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación global de 92%.

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 el Fondo repartió dividendos de US$37,3 por cuota, mientras que en 2023 (hasta el cierre de mayo) ha repartido US$22,7 por cuota.

Al cierre de mayo 2023 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 7,1% del patrimonio, que correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar.

Entre mayo de 2020 y mayo de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 15,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,8%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

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