	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
24-07-25	Afa	
27-01-25	Afa	

Feller Rate mantiene en “Afa” las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

25 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate mantiene en "Afa" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (SIVFIC-012) 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 “Afa” asignada al Fondo 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. El Fondo 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 inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, su alto nivel de vacancia, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de 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 “A+af”.

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

Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio total de US$29,2 millones, siendo un fondo mediano para JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y pequeño para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, representando un 13,0% y un 4,2%, 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 2025, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (90,8%), instrumentos de renta fija (5,4%), cuotas de un fondo de inversión (2,4%) y cuentas disponibles y otros activos (1,4%).

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 31% de sus ingresos. Al cierre de mayo de 2025 la cartera presentaba una ocupación global de 67%.

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 2024 el Fondo repartió un total de dividendos por cuota US$33,3, mientras que en 2025 (hasta el cierre de mayo) ha repartido US$20,2 por cuota.

Al cierre de mayo 2025 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 6,6% del patrimonio, que correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 18,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,8%. 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.

El Fondo tiene término establecido para julio de 2026. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes, este plazo pudiera ser modificado. Actualmente la Administradora está trabajando en ese proceso.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue 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 los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

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