

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" la calificación de las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Cuotas

Abr.2019
BBBfa (N)

Jul. 2019
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 2 DE AGOSTO DE 2019. Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" la calificación de 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.

La calificación "BBBfa (N)" otorgada al Fondo se sustenta en una cartera que cumple con los objetivos 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 el alto nivel de endeudamiento permitido, la moderada diversificación de activos, la exposición al riesgo del negocio inmobiliario 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.

El fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI), constituida en el año 2013. La entidad es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), holding financiero surgido en Jamaica e importante a nivel regional, con 22 años de trayectoria en negocios afines, incluyendo la administración de fondos.

Durante julio de 2016, el Fondo colocó su primera emisión por 2.938 cuotas. La segunda emisión de cuotas se llevó a cabo en marzo 2017, por 3.000 cuotas adicionales. Posteriormente, en agosto de 2018, finalizó la tercera emisión de cuotas con 6.000 nuevas cuotas. En enero, abril y mayo de 2019 se realizaron nuevas ampliaciones, colocando la totalidad del programa de emisiones y alcanzando un patrimonio de US\$26,5 millones, representando un 16,3% del total manejado por el segmento de fondos cerrados inmobiliarios.

Según su reglamento interno, el Fondo debe mantener al menos un 80% de su activo en inversiones inmobiliarias, en inmuebles ubicados en República Dominicana, los cuales no deben superar los 10.000 m2. Al cierre de junio de 2019, la cartera inmobiliaria (incluyendo inmuebles y derechos de usufructo por activos en proceso de incorporación) representaba cerca de un 79,6% del total de activos, y se componía de locales comerciales y lockers ubicados en 5 edificios diferentes y dos terrenos con sus mejoras.

Producto de los arriendos de bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos desde enero de 2017.

Al cierre de junio 2019 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 2,1% del patrimonio, que correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que el Fondo puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio. Además, por necesidades de liquidez, también podría optar a financiamiento hasta por un 10% de su portafolio, en un plazo máximo de 48 horas.

La metodología de Feller Rate señala que el fondo debe tener 36 meses de operaciones para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, durante el segundo trimestre de 2019, el Fondo alcanzó una rentabilidad de 1,5% (no anualizado). En tanto que la rentabilidad acumulada desde el inicio, con dividendos, alcanzó un 22,2%, que en términos anualizados llega al 6,9%.

La duración del fondo es de 10 años, con término establecido para julio de 2026, aunque renovable por plazos adicionales. Ello entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las calificaciones 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.