

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

Cuotas

Jul.2016
BBBfa (N)

Jul. 2017
BBBfa (N)

<https://www.linkedin.com/company/feller-rate-dom>



Contacto: Andrea Huerta / andrea.huerta@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 1 DE AGOSTO DE 2017. Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" la calificación de las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario estará orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

La calificación otorgada al fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, que cumple con los objetivos y con una buena liquidez, dada por la generación de flujos de los arriendos. Asimismo, incorpora la gestión de JMMB SAFI, que posee un satisfactorio 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, incorpora la baja diversificación de activos, el alto nivel de endeudamiento permitido, la exposición al riesgo del negocio inmobiliario y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El fondo está 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), el cual es un 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, colocó su primera emisión por 2.938 cuotas, seguida en marzo 2017 por 3.000 cuotas adicionales. Al cierre del primer semestre de 2017, el fondo manejaba un patrimonio de alrededor de US\$ 6 millones, representando un 10,8% del total manejado en fondos inmobiliarios.

La cartera del fondo se encuentra en proceso de formación. Durante enero y marzo 2017 se adquirieron nuevos activos inmobiliarios por alrededor de USD 3 millones. Al cierre de junio de 2017 la cartera representaba un 51,2% del total de activos.

El fondo se encuentra en la etapa operativa, la cual concluye el próximo 31 de agosto. La cartera está constituida por 5 propiedades adquiridas entre septiembre de 2016 y marzo de 2017, de las cuales 4 corresponden a inmuebles en edificios corporativos y 1 local emplazado dentro de un centro comercial, todos ubicados en Santo Domingo. El fondo continuará buscando diferentes alternativas para invertir, de manera de lograr una adecuada diversificación y mitigar el riesgo de desocupación de los bienes inmuebles.

No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del fondo, dentro de República Dominicana, pero se espera que se concentren en inmuebles corporativos, comerciales e industriales.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos a partir de enero 2017.

Al cierre de junio de 2017, el fondo no mantuvo obligaciones financieras, pese a que el reglamento interno permite un endeudamiento máximo del 50% del valor de los inmuebles. Los pasivos del fondo alcanzaron un 1,6% del patrimonio y correspondían, en su mayoría, a ingresos recibidos por adelantado. Cabe mencionar, que en abril del presente año se aprobó una modificación al Reglamento interno del fondo, en el cual no se pueden otorgar los activos en garantía.

La metodología de Feller Rate señala que el fondo debe tener 36 meses de operaciones para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad con dividendos acumulada desde el inicio alcanzó un 5,3% al cierre de junio 2017.

La duración del fondo es de 10 años, con término establecido para julio de 2026, lo que 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

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, por favor, envíe un e-mail a administracion@feller-rate.com.do y escriba en el Asunto: **Remover**

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 de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.