

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

Cuotas

Jul.2017
BBBfa (N)

Jul. 2018
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl - Maira Oyarzún / maira.oyarzun@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE JULIO DE 2018. Feller Rate ratifica 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 adecuado 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 considera el moderado nivel de endeudamiento, 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, seguida en marzo de 2017 por 3.000 cuotas adicionales. Al término del segundo trimestre de 2018, el fondo tenía un 25% de su emisión total colocada, con un patrimonio de alrededor de US\$6 millones, representando un 6,4% 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 2018, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 96,9% del total de activos, y se componía de locales comerciales y *lockers* ubicados en 4 edificios diferentes.

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

Al cierre de junio de 2018, el fondo mantuvo pasivos por un 17,9% del patrimonio, los cuales correspondían principalmente a un préstamo de corto plazo con JMMB Group Limited.

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 15,1% al cierre de junio 2018.

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 de 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.