

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

Cuotas

Abr.2020
BBBfa

Jul. 2020
BBBfa

Contactos: Ignacio Carrasco / ignacio.carrasco@feller-rate.com - Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 30 DE JULIO DE 2020. Feller Rate ratificó en "BBBfa" 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" otorgada al Fondo se sustenta en una cartera en formación que cumple con los objetivos reglamentarios, mantiene una amplia diversificación de activos 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 exposición al riesgo del negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario se orienta a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana. El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora está operando en forma remota y con una cantidad limitada de personal en oficinas. Continúa ofreciendo sus servicios a través de diversos canales de comunicación, manteniendo las operaciones de manera normal según su plan de continuidad de negocios durante el periodo de emergencia.

Durante julio de 2016, el Fondo colocó su primera emisión por 2.938 cuotas. La segunda ampliación de cuotas se llevó a cabo en marzo 2017, por 3.000 cuotas adicionales. Posteriormente, en agosto de 2018, finalizó la tercera ampliación 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\$26,8 millones, representando un 9,0% del total manejado por el segmento de fondos cerrados inmobiliarios.

Al cierre de mayo de 2020, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 86,8% del total de activos (incluyendo inmuebles y derechos de usufructo por activos en proceso de incorporación), y se componía de locales comerciales y lockers ubicados en 5 edificios diferentes y dos terrenos con sus mejoras. Los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 41% de sus ingresos. Con todo, el Fondo presenta una amplia diversificación.

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.

A mayo de 2020, el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 2,4% del patrimonio, que correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que 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.

Entre mayo de 2017 y mayo de 2020, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 24,7%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,6%, resultado superior al promedio de la industria, que para el mismo periodo alcanzó un 5,9%. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue mayor que el promedio de la industria, resultado en un índice ajustado por riesgo inferior.

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 su correcta liquidación.

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.