

Feller Rate sube a "A-fa" las cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

22 JULY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate subió de "BBBfa (N)" a "A-fa" 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.

El alza en la calificación asignada a "A-fa", responde a una cartera 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 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.

El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013, calificada en "A-añ" por Feller Rate. 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 realizó su primera colocación 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. A mayo de 2021 el patrimonio alcanza los US\$27,4 millones, representando un 6,0% del total manejado por el segmento de fondos cerrados inmobiliarios.

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de mayo 2021, un 88,8% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante correspondía a cuotas de fondos de inversión (8,8%), certificado de depósitos (0,3%) y cuentas a la vista y otros activos (2,0%).

La parte inmobiliaria corresponde a locales comerciales y lockers ubicados en 6 edificios diferentes y dos terrenos con sus mejoras. Los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 48% de sus ingresos. Con todo, el Fondo presenta una amplia diversificación. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio de 2,4 años.

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 presente año el Fondo ha repartido como dividendos US\$12 por cuota.

A mayo de 2021 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 2,0% 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.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jul-21	A-fa	
Jul-20	BBBfa	

Entre mayo de 2018 y mayo de 2021, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,44%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,4%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 34,6% (no anualizada).

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.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400