Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

INFORME TRIMESTRAL – OCTUBRE 2017

	Jul. 2017	Oct. 2017
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

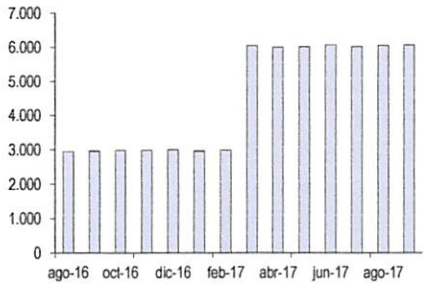
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros

	Dic.16	Sep.17
Activos administrados (M US$)	3.148	6.200
Patrimonio (M US$)	3.000	6.101
Valor Nominal Cuota (US$)	1.021,1	1.020,3
Rentabilidad Acumulada Anual	2,1%	4,4%
Dividendo por Cuota (US $)	-	44,2
N° de Cuotas	2.938	5.938

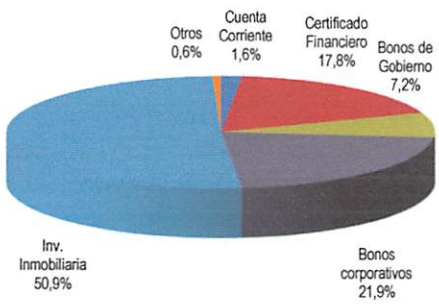
* Con dividendos.

Evolución Patrimonio Neto



Composición de activos

A septiembre de 2017



Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
20/10/2017 3:10 PM s martinez
61683

Analista: Andrea Huerta
andrea.huerta@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0434
Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" 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. Como contrapartida, considera la moderada diversificación de activos, 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 con menos de 36 meses de operaciones.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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. La sociedad administradora 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.

Durante julio de 2016, colocó su primera emisión por 2.938 cuotas, seguida en marzo 2017 por 3.000 cuotas adicionales. Al cierre del tercer trimestre de 2017, el Fondo manejaba un patrimonio de alrededor de US$ 6 millones, representando un 10,8% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del fondo se encuentra en proceso de formación. Durante enero y marzo 2017 se adquirieron nuevos activos inmobiliarios. Al cierre de junio de 2017 esta cartera representaba un 50,9% del total de activos.

La diversificación de la cartera es moderada, lo que se encuentra en línea con el proceso de inversión del fondo. JMMB Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario 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.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos a partir de enero 2017. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en renta fija nacional y/o depósitos financieros.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de septiembre de 2017, el Fondo no mantuvo obligaciones financieras, pese a que el reglamento interno permite endeudamiento como parte de la estrategia, permitiendo un endeudamiento máximo del 50% del valor de esos 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 ya no se pueden otorgar los activos en garantía.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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 6,6% al cierre de septiembre 2017.

— DURACIÓN DEL FONDO

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Cartera en proceso de formación, que cumple con los objetivos.
- Flujos de los arriendos entregan una buena liquidez.
- Gestión de JMMB SAFI, con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas, equipos con experiencia para la administración de fondos.
- Respaldo y experiencia de su controlador.

Riesgos

- Moderada diversificación de activos, consistente con su periodo de inversión.
- Exposición al riesgo del negocio inmobiliario
- Incipiente mercado de fondos en República Dominicana.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

	May-15	Jul-16	Oct-16	Ene-17	Abr-17	Jul-17	Oct-17
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Categorías de Riesgo de Mercado

- M1: Cuotas con la más baja sensibilidad ante cambios en las condiciones de mercado.
- M2: Cuotas con moderada a baja sensibilidad frente a cambios en las condiciones de mercado.
- M3: Cuotas con moderada sensibilidad frente a cambios en las condiciones de mercado.
- M4: Cuotas con moderada a alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.
- M5: Cuotas con alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.
- M6: Cuotas con muy alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.

Las clasificaciones 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 o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.