

Cuotas	Jul. 2020 BBBfa (N)	Oct. 2020 BBBfa (N)
--------	------------------------	------------------------

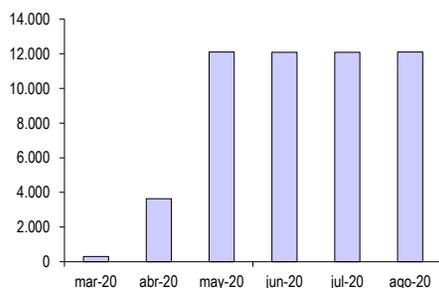
*Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros

	Ago.20
Activos administrados (M US\$)	12.150,7
Patrimonio (M US\$)	12.107,5
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.009,0
Rentabilidad Acumulada*	1,1%
Dividendo por Cuota (US \$)	2,2
N° de Cuotas	12.000

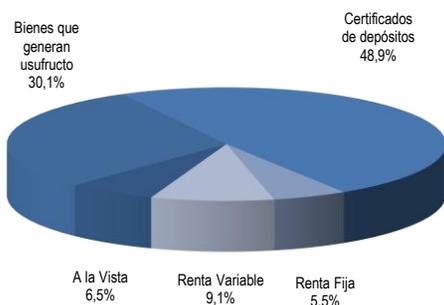
*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio (26 de marzo de 2020).

Evolución Patrimonio Neto



Composición de activos

A agosto de 2020



Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera en formación y es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los alquileres. 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.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II 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.

El Fondo contempla un programa de emisiones de US\$60 millones, equivalentes a 60.000 cuotas. La primera emisión del fondo equivalente a 12 mil cuotas que totalizan el 20% de su programa de emisión, fue realizada en marzo de 2020, pero el plazo de la misma fue extendido hasta el mes de mayo de 2020 producto del estado de emergencia de la pandemia Covid-19.

Al cierre de agosto de 2020 administraba un patrimonio de US\$12,1 millones, representando un 4,0% del total de del mercado de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de agosto de 2020, el 48,9% de los activos se concentraba en Certificado de Depósitos, un 30,0% en Bienes que Generan Usufructo, un 9,0% en Renta Variable, un 5,4% en Renta Fija y un 6,5% en cuentas corrientes y equivalentes.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA Y ALTA LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, se espera que el Fondo tenga 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. En julio pasado el Fondo entregó su primer dividendo por US\$2,15 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

A agosto de 2020 el Fondo no registró endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 0,6% 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.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El vencimiento del Fondo es de 15 años, con término establecido para marzo de 2035, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y su correcta liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Administradora con buen nivel de estructuras, políticas y procedimientos para la gestión de fondos, con equipos con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Respaldo y experiencia de su controlador.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Cartera en etapa de formación.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Cuotas

Sep-19 Ene-20 Jul-20 Oct-20
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).

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 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.

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.