

Cuotas	Ene. 2019 BBBfa (N)	Abr. 2019 BBBfa (N)

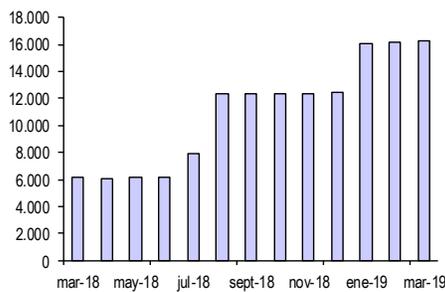
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros

	Dic.17	Dic.18	Mar.19
Activos administrados (M US\$)	6.331	15.330	22.188
Patrimonio (M US\$)	6.242	12.474	16.269
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.051,1	1.044,7	1.060,7
Rentabilidad Acumulada*	9,6%	6,0%	1,5%
Dividendo por Cuota (US \$)	63,8	66,8	0,0
N° de Cuotas	5.938	11.938	15.338

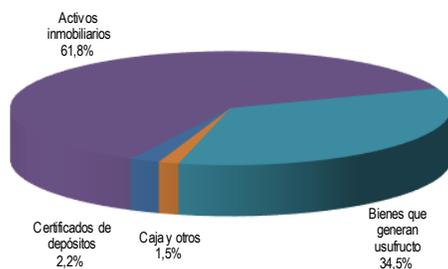
*Rentabilidad con dividendos. Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEEF con relación al cierre del año anterior.

Evolución Patrimonio Neto



Composición de activos

A marzo de 2019



Fundamentos

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 buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento. Además, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quien posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora 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 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.

Durante julio de 2016, el Fondo colocó su primera emisión por 2.938 cuotas. La segunda emisión de cuotas se llevó a cabo en marzo 2017, por 3.000 cuotas adicionales. Posteriormente, en agosto de 2018, finalizó la tercera emisión de cuotas con 6.000 nuevas cuotas. En enero de 2019 se realizó una nueva emisión por 3.400 cuotas adicionales, colocando a la fecha un 61,4% de su programa de emisión total, con un patrimonio de US\$16,3 millones, representando un 12,7% del total manejado por el segmento de fondos cerrados inmobiliarios.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de marzo de 2019 la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 96,3% 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. La emisión de cuotas de enero pasado se utilizó en la compra de nuevos locales comerciales en la Torre Empresarial y Comercial Novo-Centro. Los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 70% de sus ingresos.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

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

— ALTO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de marzo 2019 el Fondo registra endeudamiento financiero de corto plazo con instituciones financieras, resultando en un endeudamiento total de 37,9% del patrimonio, el que incluye también depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que el Fondo 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.

— 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, durante el primer trimestre de 2019, el Fondo alcanzó una rentabilidad de 1,5% (no anualizado). En tanto que la rentabilidad acumulada desde el inicio, con dividendos, alcanzó un 20,4%, que en términos anualizados llega al 7,0%.

— 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 su correcta liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Flujos de los alquileres entregan una buena liquidez.
- 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.

Riesgos

- Alto endeudamiento financiero.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

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

Cuotas	Jul-16	Oct-16	Ene-17	Abr-17	Jul-17	Oct-17	Ene-18	Abr-18	Jul-18	Oct-18	Ene-19	Abr-19
	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.