

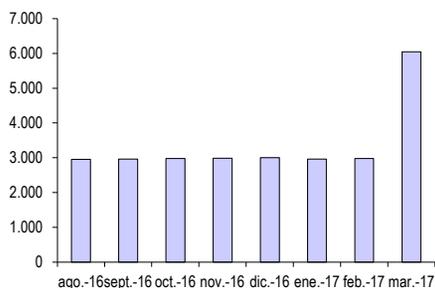
Cuotas	Ene. 2017	Abr. 2017
	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		
	Dic.16	Mar.17
Activos administrados (M US\$)	3.148	6.170
Patrimonio (M US\$)	3.000	6.047
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.021,1	1.018,3
Rentabilidad Acumulada Anual	2,1%	1,7%
Dividendo por Cuota (US \$)	-	20,3
N° de Cuotas	2.938	5.938

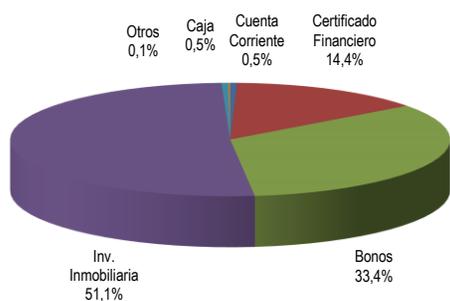
* Con dividendos.

Evolución Patrimonio Neto



Cartera por Tipo de Instrumento

A marzo de 2017



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 de cartera, 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, con equipos suficientes y con experiencia para la gestión de fondos, 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 primer trimestre 2017, el fondo manejaba un patrimonio cercano a los US\$ 6 millones, representando un 10,8% del total manejado en fondos inmobiliarios.

— 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 marzo de 2017 esta cartera representaba un 51,1% 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 FIC 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 de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de marzo 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 2,0% del patrimonio y correspondían, en su mayoría, a ingresos recibidos por adelantado.

— 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.
- Buena liquidez de cartera, dada por la generación de flujos de los arriendos.
- Gestión de JMMB SAFI, con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para su gestión, con equipos con experiencia para la administración de fondos.
- Respaldo de su controlador Grupo JMMB, quién posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe.

Riesgos

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

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

Cuotas

May-15 **Jul-16** **Oct-16** **Ene-17** **Abr-17**
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.