

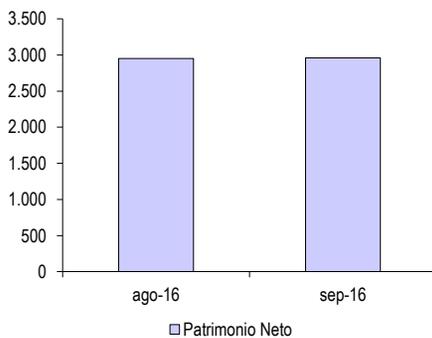
Cuotas	Jul. 2016 BBBfa (N)	Oct. 2016 BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		Sep.16
Activos administrados (M US \$)		3.148
Patrimonio (M US \$)		2.960
Valor Nominal Cuota (US \$)		1.007,6
Rentabilidad Cuota Mensual Acumulada *		0,8%
N° de Cuotas		2.938

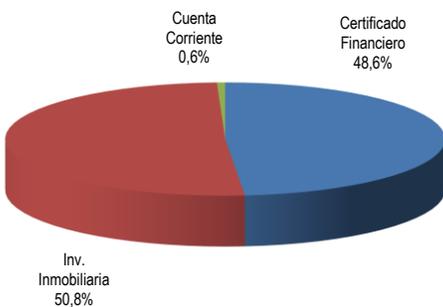
* Sin dividendos, respecto al inicio.

Evolución Patrimonio Neto



Cartera por Tipo de Instrumento

A septiembre de 2016



Analista: María Soledad Rivera
msoledad.rivera@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0452

Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" responde a un fondo que se encuentra en etapa inicial de operaciones, con una cartera formada de acuerdo los objetivos, con una buena liquidez de cartera esperada, 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. En contrapartida, incorpora la baja diversificación inicial de activos esperada, 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, con 22 años de trayectoria en negocios afines, incluyendo la administración de fondos.

Durante julio de 2016, el fondo inició la primera emisión de su programa, colocando 2.938 cuotas. Actualmente, cuenta con 35 aportantes.

— CARTERA DE INVERSIONES

Durante los dos meses de operaciones, el fondo ha formado su cartera de acuerdo a lo

estipulado en el reglamento interno. Durante septiembre de 2016, el fondo cuenta con 2 inversiones inmobiliarias.

Dado el límite reglamentario de 65% del patrimonio máximo por inmuebles, la cartera deberá contar con al menos dos proyectos, lo que entrega una baja diversificación por activo. Sin embargo, JMMB FIC Inmobiliario buscará 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

Se considera un flujo continuo de efectivo, producto de los arriendos de los bienes raíces, por lo que el fondo contempla el pago de beneficios de manera trimestral.

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

El reglamento interno permite endeudamiento como parte de la estrategia, donde el fondo puede otorgar como garantía sus activos, permitiendo un endeudamiento máximo del 50% del valor de esos inmuebles. Al 30 de septiembre de 2016, los pasivos del fondo alcanzaron un 6,3% del patrimonio y correspondían, mayoritariamente, a ingresos recibidos por adelantado.

— DURACIÓN DEL FONDO

El fondo tiene término en julio de 2016, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Cartera en etapa inicial de operaciones, formada de acuerdo los objetivos.
- Buena liquidez de cartera esperada, 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

- Baja diversificación inicial esperada.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Mercado incipiente de fondos en República Dominicana.

Cuotas

May-15
BBBfa (N)

Jul-16
BBBfa (N)

Oct-16
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.