

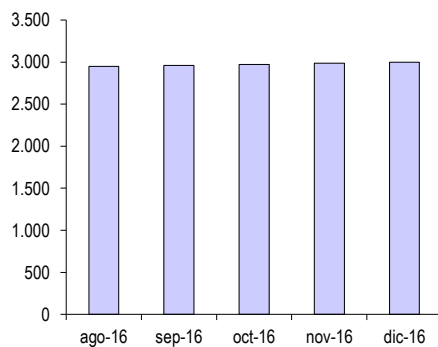
Cuotas	Oct. 2016 BBBfa (N)	Ene. 2017 BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros		Dic.16
Activos administrados (M US\$)		3.148
Patrimonio (M US\$)		3.000
Valor Nominal Cuota (US\$)		1.021,1
Rentabilidad Cuota Mensual Acumulada*		4,1%
Dividendo por Cuota (US \$)		20,3
N° de Cuotas		2.938

\* Con dividendos, respecto al inicio.

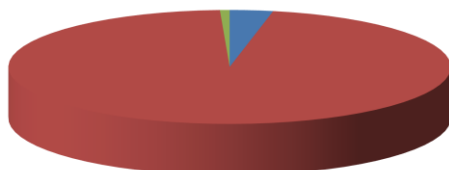
### Evolución Patrimonio Neto



### Cartera por Tipo de Instrumento

A diciembre de 2016

Cuenta Corriente 0,7%  
Certificado Financiero 3,2%



Inv. Inmobiliaria 96,1%

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

## 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, el fondo inició la primera emisión de su programa, colocando 2.938 cuotas. Al cierre de diciembre de 2016, el fondo manejaba un patrimonio de US\$ 3 millones, representando un 6% del total manejado en fondos inmobiliarios.

### — CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del fondo se encuentra en proceso de formación. En los meses revisados, el fondo

ha cumplido con los objetivos de inversión, al cierre de diciembre de 2016, la cartera estaba formada por 4 activos inmobiliarios, con un 96,1% de la cartera.

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

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

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el fondo tendrá una buena generación de flujos, contemplando 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

Durante los últimos tres meses del año 2016, 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. Al cierre del año 2016, los pasivos del fondo alcanzaron un 4,9% 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 2016, 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.

Cuotas

May-15  
BBBfa (N)

Jul-16  
BBBfa (N)

Oct-16  
BBBfa (N)

Ene-17  
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.*