

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero – marzo 2025



Representante de la Masa Aportantes

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1



JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo
SIVFIC-068

Registro Nacional de Contribuyente: 1-31-07414-6

Dirección y Teléfono:
Gustavo Mejia Ricart No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010,
Piso 15, Ens. Piantini. Santo Domingo, Rep. Dom.
Teléfono: (809) 567-5662

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comparación.....	4
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.....	5
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.	5
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	5
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.....	5
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	6
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	6
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	8
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	10
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	11
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.	13

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

14

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 14

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.14

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 14

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión..... 15

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 15

u) Otros..... 15



INFORME

A: Masa de Aportantes

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
(SIMV):

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de la Masa de Aportantes, establecidas en la Ley No. 249-17, del Mercado de Valores, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley No.479-08, General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dicha normativa, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., constituida el 03 de junio del año 2013, bajo el RNC número 131-074146, como una sociedad anónima que se rige por las disposiciones de la ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada. Inscrita en el Registro del Mercado de Valores en segunda resolución de fecha 09 de diciembre del año 2014 con el No. **SIVAF- 010**.

Pudimos constatar la colocación del programa de emisiones de 3,000 Cuotas de Participación del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible, con el número de Registro del Mercado de Valores **SIVFIC-068**. El

valor nominal de cada cuota es de RD\$1,000,000.00, equivalente a un monto total del Programa de Emisiones de RD\$3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100); fue aprobada por Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores del Seis (06) de marzo del año 2023.

Fecha de vencimiento es 26 de julio 2048.

El Fondo inicia su período de adecuación a la Fase Pre-Operativa el cual será de Catorce (14) meses, contados desde la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores, el cual podrá ser prorrogado por única vez hasta por seis (06) meses adicionales, previa solicitud debidamente justificada realizada por la Sociedad administradora.

En fecha **27 de julio de 2023**, se informó mediante Hecho Relevante la finalización de la Fase Pre-Operativa e Inicio de la Fase Operativa del JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068. Al cierre del día 26 de julio de 2023, el Fondo cuenta con un patrimonio administrado de setenta y cinco millones de pesos (RD\$75,000,000.00) y más de dos (2) inversionistas, cumpliendo con el patrimonio y el número mínimos de inversionistas establecidos en su reglamento interno, o que significa que se han satisfecho los requisitos para iniciar fase operativa.

El periodo de tiempo en el cual el Fondo de Inversión estaría completamente adecuado a la política de inversión y diversificación establecida en el reglamento interno será de tres (3) años (**27 de julio 2026**). El periodo de adecuación a la política de inversión y diversificación del Reglamento Interno se computará a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, y su fecha de conclusión deberá ser comunicada por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión como hecho relevante. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores previa solicitud por escrito de la sociedad administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada la prórroga no podrá exceder el plazo de dos (2) años.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comparación.

No aplica.



c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable de llevar a cabo las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que le permita a la sociedad administradora cumplir adecuadamente sus actividades de administración y desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el mercado de valores.

Durante el período comprendido del **01 de enero al 31 de marzo de 2025**, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068, mantuvo un nivel adecuado del cumplimiento de su política interna contenida en el Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.

En la página web de la Sociedad Administradora, se publican las informaciones requeridas para los aportantes según las normas vigentes.

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.

A la fecha de corte de este informe, la carta de gerencia estaba en proceso de elaboración.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos, consultas ni se brindaron servicios adicionales a los aportantes. Tampoco nosotros, como representantes, recibimos reclamo alguno.



g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

No aplica debido a naturaleza del patrimonio autónomo del Fondo.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

El Fondo podrá realizar inversiones en entidades de Intermediación Financiera y valores de Oferta Pública, sin ser este objeto principal del fondo. El Fondo invertirá al menos el sesenta (60%) del portafolio de inversión en valores representativos de capital y/o valores representativos de deuda NO inscritos en el registro de entidades objeto de inversión. Asimismo, el Fondo deberá invertir hasta el cuarenta (40%) del portafolio de inversión en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el Banco Central de la Rep. Dom. , Ministerio de hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos , con calificación igual o superior a BBB-, así como en depósitos a la vista, a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional regulados por la Ley Monetaria y Financiera y supervisados por la Superintendencia de Bancos, con calificación igual o superior a BBB-, cuotas de fondos abiertos y cerrados (estas no requerirán de calificación de riesgo), y valores titularizados que cumplan con el mínimo de calificación de riesgo indicado anteriormente.

Este fondo se encuentra en período de adecuación a su política de inversión y diversificación el cual tendrá un plazo de tres (3) años, según lo establecido en su Reglamento Interno, siendo la fecha de término el 26 de julio de 2026.

A la fecha de elaboración de este informe, el Fondo cuenta con tres proyectos en su portafolio de inversión, los cuales ya fueron previamente aprobados por su comité de inversiones.

- **Plaza Comercial JFK**

El Fondo tiene una inversión en acción en el Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Garantía Plaza Comercial JFK, mediante un acuerdo de inversión en capital donde el Fondo funge como inversionista principal, con la finalidad de desarrollar y administrar el proyecto " Plaza Comercial JFK" con un tiempo estimado de construcción de 12 meses a partir de marzo 2024 y operación del activo hasta 2033, con tasa interna de retorno preliminar

apalancada estimada del proyecto de 17.99%. A la fecha esta entidad se encuentra en la etapa inicial de inicio de las operaciones de la ejecución de los proyectos. Está clasificado como Inversión en Cesiones de Deuda. el Fondo no ha reconocido ingresos por dividendos, por lo tanto, el único movimiento que presenta a la corresponde a la adquisición de las cuotas sociales. las inversiones en acciones son medidas al costo pagado considerando que el proyecto se encuentra en etapa inicial.

- **Project Fit**

El proyecto consiste en el otorgamiento de una deuda senior a la entidad propietaria y operadora de las franquicias Gold's Gym en República Dominicana, para la consolidación de las operaciones de dichos gimnasios (Gold's Gym) en el país. A diferencia de otros proyectos en el portafolio del Fondo, en este caso se trata de inversión en deuda, por lo que en la actualidad ya dicha inversión está generando intereses.

La operación es por un monto de USD9 millones y un plazo de 10 años. La amortización del capital se hará a partir del año 4 y durante los primeros 60 meses se tiene una penalidad por pago anticipado del capital de un 5% sobre la suma prepagada. La tasa de interés es del 10% los primeros 5 años y posterior a ello se le adiciona al pago de intereses un 5% anual sobre el monto pendiente de amortización de la deuda a partir del año 6 (inclusive) hasta la amortización total del préstamo.

- **Naves del Este Punta Cana**

En fecha 23 de febrero del 2024, se firmó un Contrato de Fideicomiso Inmobiliario, de Administración y de Garantía "Naves Del Este". Este contrato fue firmado entre las partes EAC1000 Ingeniero, S.R.L., El Fideicomitente Desarrollador, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, El Inversionista; y Fiduciaria La Nacional S.A, La Fiduciaria. En este contrato el Fideicomitente y el Inversionista han acordado desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "Naves del Este" que consisten en el desarrollo y la construcción para su posterior arrendamiento de varias naves industriales, a través de la conformación de un patrimonio fideicomitado con los recursos destinados al desarrollo del proyecto, incluyendo los que sean aportados por EL INVERSIONISTA, los del posible crédito que sea asumido, entre otros; viene y recursos que quedan afectos al desarrollo del proyecto inmobiliario, a la realización de los pagos de suplidores, acreedores y contratistas y a la



operación y explotación mediante arrendamiento de las naves industrias construidas.

La Fiduciaria tiene por objeto exclusivo prestar servicios fiduciarios, han ofrecido sus servicios al FIDEICOMITENTE y a EL INVERSIONISTA para la conformación y administración de un patrimonio fideicomitido, conformado por los bienes y afecto las finalidades del Acto Constitutivo de fideicomiso.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Pudimos constatar que las cuotas de participación de las emisiones dentro del Programa de **3,000 Cuotas** se componen de la siguiente manera:

Primer Tramo de 75 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$1,000,000.00 cada una, para un total de RD\$75,000,000.00 (Setenta y Cinco Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **75** cuotas para un valor transado de RD\$75,000,000 de pesos dominicanos con 00/100.

Segundo Tramo de 90 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$1,000,000.00 cada una, para un total de RD\$90,000,000.00 (Noventa millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **90** cuotas para un valor transado de RD\$ 91,059,389.63 de pesos dominicanos con 00/100.



Tercer Tramo de 485 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$1,000,000.00 cada una, para un total de RD\$485,000,000.00 (Cuatro cientos ochenta y cinco millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **485** cuotas para un valor transado de RD\$485,790,422.58 de pesos dominicanos con 00/100.

Cuarto Tramo de 140 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$1,000,000.00 cada una, para un total de RD\$140,000,000.00 (Cientos cuarenta millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **140** cuotas para un valor transado de RD\$140,280,000.00 de pesos dominicanos con 00/100.

Quinto Tramo de 40 cuotas

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$1,000,000.00 cada una, para un total de RD\$40,000,000.00 (Cuarenta millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **40** cuotas para un valor transado de RD\$40,280,000.00 de pesos dominicanos con 00/100.

Sexto Tramo de 55 cuotas

El día 09 de julio del 2024 fueron colocadas cincuenta y cinco **(55)** cuotas, para un valor total transado de RD\$55,550,000.00; El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del sexto tramo fue de RD\$1,010,000.00

Séptimo Tramo de 82 cuotas

El día 26 de julio del 2024 fueron colocadas ochenta y dos **(82)** cuotas, para un valor total transado de RD\$82,820,000.00; El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del séptimo tramo fue de RD\$1,010,000.00.



Octavo Tramo de 47 cuotas

El día 12 de agosto del 2024 fueron colocadas cuarenta y siete **(47)** cuotas, para un valor total transado de RD\$47,611,000.00; El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del octavo tramo fue de RD\$1,013,000.00.

Noveno Tramo de 399 cuotas

Al cierre del día 20 de febrero del 2025 fueron colocadas trescientas noventa y nueve **(399)** cuotas de participación, para un valor total transado de RD\$421,344,000.00; El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del octavo tramo fue de RD\$1,056,000.00.

Total, de cuotas colocadas al **31 de marzo 2025: 1,413 cuotas**

Fecha de Emisión del Fondo: 26 de julio 2023.

Fecha de vencimiento del Fondo: 26 de julio 2048.

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.

Calificación de Riesgo Moody's Local		
	Julio 2024	Enero 2025
Cuotas	scr BBB 4 (RD)	BBB.do
Perspectivas	Estables	Estables

Con fecha 26 de mayo de 2023, se completó formalmente la adquisición de SCRiesgo Sociedad Calificadora de Riesgo S.R.L. ("SCR República Dominicana") por parte de Moody's, luego de recibir la no objeción por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), así como las autorizaciones regulatorias correspondientes.

Esta operación forma parte de la integración de SCRiesgo a la plataforma Moody's Local, especializada en calificaciones crediticias locales en América Latina. Como consecuencia de dicha adquisición, SCR República Dominicana pasa a operar como una filial de Moody's Local, manteniendo su estructura operativa y metodologías de calificación independientes.

Ver anexo reporte.



Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

El Fondo no tiene endeudamiento.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

A continuación, el resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACIÓN SE PUBLICA EN PÁGINA WEB Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA O SE REMITE A LA SIMV BAJO LAS PERIODICIDADES ESTABLECIDAS EN LA REGULACIÓN VIGENTE.

- 1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y un gráfico sobre la evolución histórica del valor cuota; La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;



- 4) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 5) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A marzo 2025**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2025.**

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2025.**



Anual: Las informaciones anuales serán remitidas a la SIMV dentro del plazo establecido por el órgano regulador.

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **Al 31 de diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia. **Al 31 de diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo, si aplica. **Al 31 de diciembre 2023.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **Al 31 de diciembre 2023.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **Al 31 de diciembre 2023.**

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

De acuerdo con la información recibida de la Administradora del Fondo, no evidenciamos evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

De acuerdo con la información suministrada por la Administradora del Fondo, no se ha detectado alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. Tampoco nos han informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fondo.



o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

De acuerdo con informaciones suministradas por la administradora del Fondo, no hubo ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento de este como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

De acuerdo con informaciones suministradas por parte de la administradora del Fondo, para este trimestre no se presentaron situaciones adicionales de índole legal.

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.

Para el trimestre en cuestión, no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno, ni al Folleto Informativo Resumido.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

Para el trimestre en cuestión, se realizaron siguientes cambios:

En fecha 03 de marzo del 2025, se notificó mediante Hecho Relevante a SIMV y BVRD, que los miembros del consejo de administración de JMMB Sociedad Administradora de Fondos De Inversión, resuelven designar a l señor Alberto Viu Alegre, español, mayor de edad, como Gerente General de la Sociedad.

Por tanto, fue designado en su calidad de Gerente General, como miembro del Comité de Riesgo, del Comité de Cumplimiento y de los Comités de Inversión de los Fondos de Inversión administrados por la Sociedad, tanto existentes como futuros, así como de cualquier otro comité operativo en el que, conforme a la regulación vigente y a las disposiciones internas de la Sociedad, deba participar el Gerente General en el ejercicio de sus funciones.



Los miembros del consejo designaron a Harry Heinsen Servera, dominicano mayor de edad, como el nuevo Administrador de los Fondos de Inversión SIFIA-009, SIVFIA-025, SIVFIA-043, SIVFIC-055 y SIVFIC-068: y aprobar su nombramiento como miembro de los Comités de Inversión de dichos fondos. El señor Harry Heinsen Servera ejercerá dichas funciones hasta tanto sea debidamente sustituido.

Se dio a conocer la salida de la señora Carolina Pichardo Toral como miembro del Consejo de Administración, y le otorga descargo por su gestión, en lo que respecta a todos los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, durante el período en el que ejerció dicho cargo

La Asamblea General Ordinaria de los accionistas de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., Designó, por un periodo de un (1) año, a la señora Wallis Pons Cardi de nacionalidad dominicana, mayor de edad, para ejercer las funciones del secretario del Consejo de Administración, bajo la categoría de miembro externo.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del Fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

De acuerdo con informaciones suministradas por la administradora del Fondo, no hubo evidencia de elementos o sucesos que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros.

- **Estados Financieros Auditados 2024:** Sin Salvedades.



- **Distribución de Dividendos:** El día 15 de enero de 2025, se notificó mediante Hecho Relevante por su naturaleza de hecho relevante que el Comité de Inversiones del fondo denominado “JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo” SIVFIC-068, decidió la No distribución de los beneficios generados por el Fondo en el período comprendido desde el 1ro. de enero al 31 de diciembre del 2024 con el objetivo de invertir los recursos en activos que forman parte del Objeto de Inversión del Fondo.
- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes del JMMB:** a celebrarse en el mes de abril, luego de la fecha de corte de este informe.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero – marzo 2025**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio RD\$	1,064,389,151.91	1,494,006,571.74	1,507,888,403.47

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
1/10/2025	03-2025-000161	AFI JMMB NOTIFICA QUE LA RENTABILIDAD DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068, CORRESPONDIENTE AL MES DE DICIEMBRE 2024 FUE 13.51% SIENDO ESTA SUPERIOR AL BENCHMARK - RENDIMIENTO PREFERENTE NETO ANUALIZADO FIJO (RPNAF) EL CUAL ES DE 10.00%.
1/15/2025	03-2025-000270	HECHO RELEVANTE SOBRE NO DISTRIBUCION DE BENEFICIOS ANUALES CORRESPONDIENTES AL PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2024 DEL FONDO “JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO”, SIVFIC-068.
2/5/2025	03-2025-000955	AFI JMMB NOTIFICA LA EMISION DE INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068, CORRESPONDIENTE AL PERIODO SEMESTRAL DE JULIO A DICIEMBRE 2024. QUE RATIFICA LA CALIFICACION (BBB.DO). OTORGADA AL FONDO.



SIVFIC-068, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo
08 de mayo 2025

2/10/2025	03-2025-001106	AFI JMMB NOTIFICA QUE LA RENTABILIDAD DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC - 068, CORRESPONDIENTE AL MES DE ENERO 2025 FUE 9.83% SIENDO ESTA INFERIOR AL BENCHMARK - RENDIMIENTO PREFERENTE NETO ANUALIZADO FIJO (RPNAF) EL CUAL ES DE 10.00%.
2/10/2025	03-2025-001111	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DEAPORTANTES DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
2/18/2025	03-2025-001370	HECHO RELEVANTE NOTIFICACION DE AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DEL NOVENOTRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
2/19/2025	03-2025-001380	HECHO RELEVANTE FECHA DE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DEL NOVENO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
2/21/2025	03-2025-001397	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION PRIMARIA DEL NOVENO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
3/10/2025	03-2025-001634	AFI JMMB NOTIFICA QUE LA RENTABILIDAD DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068, CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO 2025 FUE 9.83% SIENDO ESTA INFERIOR AL BENCHMARK - RENDIMIENTO PREFERENTE NETO ANUALIZADO FIJO (RPNAF) EL CUAL ES DE 10.00%.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes



INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión: 7012025

Fecha: 28 de enero de 2025

CALIFICACIÓN PÚBLICA

Informe de revisión completo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

Calificación Perspectiva		
Calificación de fondo de desarrollo inmobiliario	BBB.do	Estable
Riesgo de mercado	MRA4.do	-

(*) La nomenclatura 'do' refleja riesgos solo comparables en República Dominicana. Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Nancy Rodríguez Bejarano
Credit Analyst
nancy.rodriguez@moodys.com

Eyner Palacios Juarez
Associate Credit Analyst
eyner.palacios@moodys.com

Jaime Tarazona
Ratings Manager
jaime.tarazona@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica
+506.4102.9400
El Salvador
+503.2243.7419

JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

RESUMEN

SCRiesgo, Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L. (en adelante Moody's Local República Dominicana) afirma la calificación BBB.do con perspectiva Estable a JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo (en adelante, el Fondo), el cual es administrado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante, la SAFI o JMMB Funds). La evaluación de riesgo de mercado se afirma en MRA4.do

La actual calificación se fundamenta en que el Fondo cuenta con políticas y procesos detallados para la selección de activos y carteras, así como una gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos. El Fondo además cuenta con una política de inversión que brinda flexibilidad para crecer de manera diversificada por sector económico y tipo de activo.

La calificación también pondera la experiencia del equipo gestor, así como la capacidad y respaldo de JMMB Funds, entidad que a su vez pertenece a un Grupo Financiero consolidado en el Caribe.

La calificación actual se ve limitada dado que el Fondo tiene poco más de un año de haber iniciado operaciones y a la fecha cuenta con tres proyectos en su portafolio, de los cuales dos de ellos están iniciando el proceso de desarrollo, lo que a su vez impacta la rentabilidad del Fondo.

Es importante mencionar que el rendimiento del Fondo está asociado al desempeño de los proyectos en los que invierte, por lo que conforme se vayan incorporando proyectos y vayan avanzando en su desarrollo, se irá reflejando en el retorno a sus inversionistas. Cabe destacar que uno de los proyectos en los que se invierte a través de deuda, ya está generando intereses, lo que ha impactado positivamente el rendimiento del Fondo desde el segundo semestre de 2024.

Adicionalmente, dado el perfil de inversión del Fondo, en la calificación también se considera el riesgo intrínseco de la industria inmobiliaria y la exposición al riesgo que implica el desarrollo de proyectos.

Es relevante que la Administradora mantenga una eficiente administración de los activos, de manera que cumpla con el objetivo para el cual fue creado el Fondo, así como para lograr la generación de flujos esperados. Además, resulta indispensable que se mantengan procesos de selección y seguimiento rigurosos a las inversiones del Fondo, dada la amplitud de tipos de activos en que este puede invertir.

Fortalezas crediticias

- El equipo de trabajo que gestiona al Fondo posee amplia experiencia en el sector bursátil y en la administración de fondos de inversión.
- El Fondo pertenece a JMMB Funds (Administradora), la cual a su vez pertenece a un Grupo Financiero consolidado en el Caribe. Además, el Fondo cuenta con políticas y procesos detallados para la selección de activos y carteras, así como una gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos.
- La política de inversión del Fondo brinda flexibilidad para crecer de manera diversificada por sector económico y tipo de activo.

Debilidades crediticias

- Riesgos inherentes de la industria inmobiliaria y el desarrollo de infraestructura, dado el perfil de inversión del Fondo.
- Cambios en los plazos estimados de las distintas fases de desarrollo de los proyectos, así como en las condiciones inicialmente establecidas, que puedan tener un impacto a nivel de proyecciones y rentabilidad.
- Exposición al riesgo cambiario dado que se invierte tanto en pesos dominicanos como en dólares.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- Consolidar las metas de colocación y crecimiento en el corto y mediano plazo.
- Avances en los proyectos que están en desarrollo, de modo que se generen los flujos esperados para cada proyecto y se alcance el rendimiento esperado por los inversionistas.
- Alcanzar una mayor diversificación del portafolio de inversiones por sector económico.

Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Incumplimiento de las políticas de inversión del Fondo.
- Incorporación al portafolio de inversiones de proyectos con un mayor perfil de riesgo o en sectores económicos con mayor exposición.
- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario que se plasmen en un ajuste en los precios de alquiler y venta de inmuebles, resultando en un deterioro significativo de la rentabilidad esperada para los inversionistas.
- Cambios regulatorios que afecten negativamente las operaciones del Fondo.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

El fondo JMMB de Inversión Cerrado de Desarrollo pertenece a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI o JMMB Funds). JMMB SAFI fue constituida el 3 de junio de 2013 e inició operaciones en septiembre de 2014. JMMB Funds pertenece al Grupo JMMB y su objetivo es ofrecer opciones de inversión colectiva que complementen la oferta de dicho Grupo.

A la fecha de análisis, JMMB SAFI mantiene registrados ante la SIMV 7 fondos de inversión, 3 de ellos corresponden a fondos abiertos y los 4 fondos restantes son fondos cerrados, en donde 2 corresponden a fondos inmobiliarios, 1 es un fondo de desarrollo de sociedades de energía sostenible y 1 es un fondo de desarrollo.

A septiembre de 2024, JMMB SAFI contabilizó activos administrados por RD\$12.334,60 millones (USD205,88 millones), monto que aumentó en 24% anual, pero se redujo en 8% semestral. El 80% de los recursos administrados por la SAFI a septiembre de 2024 estaban en fondos de inversión en dólares y el restante 20% se encontraban en fondos en pesos dominicanos. Por su parte, la distribución de los activos por tipo de fondo coloca a los fondos cerrados con una participación del 74% y los fondos abiertos con el restante 26%.

Aunado a lo anterior, a la fecha de análisis, la SAFI mantuvo un total de 4.006 aportantes, entre sus 7 fondos de inversión. Según participación de mercado por volumen de activos, a septiembre de 2024, JMMB Funds se colocó en la novena posición de un total de once SAFIs, con un 4,3% de participación.

A septiembre de 2024, la Administradora registró activos por RD\$806,29 millones (USD13,46 millones), cifra que disminuyó en 5% anual y en 1% semestral. En cuanto al pasivo, este alcanzó un total de RD\$477,03 millones (USD7,96 millones), el cual se redujo en 14% anual y no mostró mayor variación de forma semestral; la variación a nivel anual respondió en mayor medida a la reducción en los préstamos por pagar a corto plazo. Por su parte, el patrimonio sumó RD\$329,26 millones (USD5,50 millones), monto que creció en 14% anual y se redujo en 1% semestral. La variación anual en el patrimonio respondió al aumento en 26% en el capital pagado.

Relacionado con los resultados, al cierre del tercer trimestre de 2024, la Administradora registró RD\$59,55 millones (USD993,89 mil), cifra que se redujo en 7% con respecto al mismo período del año previo, producto del aumento más que proporcional de los gastos en relación con los ingresos.

TABLA 1: Situación financiera de JMMB Funds

En millones de pesos dominicanos	Set-24	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Set-23
Activos	806,29	765,94	811,61	847,07	844,40
Pasivos	477,03	455,96	478,59	536,73	555,42
Patrimonio	329,26	309,98	333,02	310,35	288,97
Ingresos	210,70	140,35	73,00	223,05	196,28
Gastos	138,97	91,40	46,07	118,69	116,81
Resultado neto	59,55	40,27	22,67	85,55	64,18

Fuente: JMMB Funds/Elaboración: Moody's Local República Dominicana

TABLA 2: Indicadores financieros de JMMB Funds

Indicadores	Set-24	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Set-23
Activo Circulante / Pasivo Circulante (veces)	1,51x	1,55x	1,38x	1,36x	1,25x
Pasivos Totales / Patrimonio	144,88%	147,09%	143,71%	172,94%	192,21%
Gastos Totales / Ingresos Totales	65,96%	65,12%	63,11%	53,21%	59,51%
Margen neto	28,26%	28,69%	31,05%	38,35%	32,70%
Rendimiento / Inversión	9,58%	9,99%	10,93%	10,44%	10,43%
Rentabilidad / patrimonio	24,76%	25,97%	28,19%	31,97%	33,23%

Fuente: JMMB Funds /Elaboración: Moody's Local República Dominicana

JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo fue autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana en marzo de 2023 y su número de inscripción es SIVFIC-068.

TABLA 1: Características del Fondo de Inversión

JMMB F.I. Cerrado de Desarrollo	
Tipo de Fondo	Cerrado de Desarrollo
Moneda para la inversión o compra de cuotas	Pesos Dominicanos (RD\$)
Monto del Programa de Emisión	RD\$3.000.000.000 (tres mil millones de pesos dominicanos)
Cantidad de cuotas del programa	3.000 (tres mil cuotas)
Valor nominal de la cuota	RD\$1.000.000 (un millón de pesos dominicanos)
Cantidad de cuotas mínimas de inversión inicial	Equivalente a 1 (una) cuota a su precio de colocación primaria
Perfil de riesgo del fondo	Nivel 4: Riesgo Medio-Alto
Plazo de Inversión	25 años
Benchmark comparativo de rendimiento	El desempeño del Fondo será evaluado comparándolo contra una Rendimiento Preferente Neto Anualizado Fijo (RPNAF) de un 10% anual

Fuente: JMMB Funds / Elaboración: Moody's Local República Dominicana

El Fondo finalizó la Fase Pre-Operativa e inició la Fase Operativa a finales de julio de 2023, con la colocación del primer tramo de la emisión por un total de RD\$75,00 millones, equivalente a 75 cuotas. Desde entonces y hasta la fecha de análisis, se han colocado ocho tramos para un total de 1.014 cuotas colocadas al cierre de septiembre de 2024. Posterior a esa fecha no se han llevado nuevas colocaciones.

De acuerdo con el prospecto, el objetivo del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y/o valores representativos de Deuda no inscritos en el Registro que tengan como fin el desarrollo de determinadas sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado domiciliadas en la República Dominicana y cuyas actividades no se desarrollen en el sector financiero. El Fondo podrá de igual manera realizar inversiones en entidades de intermediación financiera y valores de oferta pública, sin ser estos el objetivo principal del Fondo

Perfil de riesgo del Fondo: según establece el prospecto y de acuerdo con la clasificación establecida en la Resolución R-CNMV-2019-28-MV modificada por la R-CNMV-2021-16-MV, el Fondo de Inversión se clasifica en Nivel 4: Riesgo Medio-Alto. Esta clasificación se fundamenta en los riesgos inherentes al sector y a que los activos subyacentes en los que invertirá el Fondo serán, entre otros, valores de renta variable. Asimismo es un fondo cerrado con plazo de inversión de 25 años, por lo tanto, los inversionistas obtendrán liquidez a su inversión a través del mercado secundario de valores y dividendos generados por el Fondo.

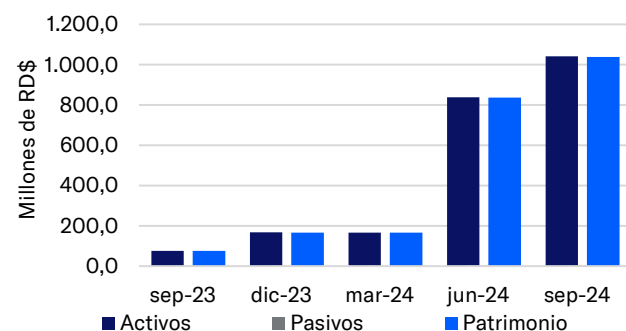
Información financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

A septiembre de 2024, el Fondo registró activos por RD\$1.041,30 millones (USD17,38 millones), monto que creció considerablemente tanto de forma anual (+1277%) como semestral (+524%) dado el aumento en las inversiones en proyectos, lo anterior asociado a la colocación activa de cuotas que se ha llevado a cabo desde el inicio de operaciones. Los activos estaban compuestos en un 99% en inversiones en proyectos y el restante 1% por disponibilidades.

Por su parte, los pasivos contabilizaron un total de RD\$2,40 millones (USD40,23 mil) a septiembre de 2024, cifra que creció en 1620% anual y en 73% semestral. Los movimientos en los pasivos provienen principalmente del aumento en las comisiones por pagar a la administradora. En el caso del patrimonio, este sumó un total de RD\$1.038,90 millones (USD17,34 millones), el cual creció en 1276% anual y 527% semestral dada la colocación de 939 cuotas durante el último año.

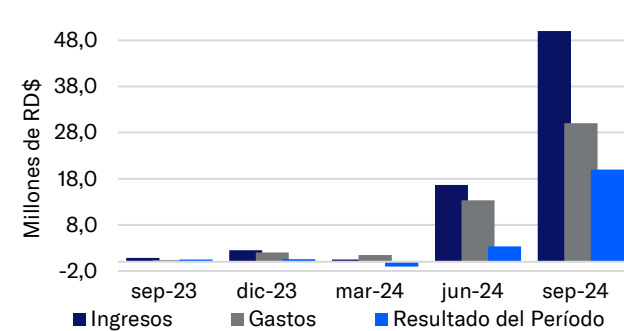
En términos de resultados, el Fondo acumuló ganancias por RD\$19,96 millones (USD333,15 mil), monto que crece en RD\$19,48 millones con respecto a septiembre del año previo. El resultado anterior estuvo impactado positivamente por el crecimiento en los ingresos por intereses sobre las inversiones, además del efecto neto positivo del diferencial cambiario.

GRÁFICO 1 Balance de Situación



Fuente: JMMB Funds / Elaboración: Moody's Local República Dominicana

GRÁFICO 2 Estado de Resultados



Fuente: JMMB Funds / Elaboración: Moody's Local República Dominicana

A septiembre de 2024, el Fondo mantenía un total de 8 aportantes, 1.014 cuotas en circulación y un patrimonio neto de RD\$1.038,87 millones. Su portafolio se encontraba colocado en un 53% en instrumentos de renta fija, 46% en instrumentos de renta variable y el restante 1% a la vista. Los instrumentos a la vista estaban colocados en entidades financieras del país.

Desde el inicio de operaciones en agosto de 2023 hasta abril de 2024, el Fondo registró un rendimiento mensual negativo, situación que se revirtió a partir de mayo de 2024 y se ha mantenido positiva desde entonces. En septiembre de 2024, el Fondo alcanzó un rendimiento para los últimos 30 días de 9,90%. Asimismo, según la información más reciente, el rendimiento en diciembre de 2024 fue de 13,51%, superando el indicador comparativo de referencia (Rendimiento Preferente Neto Anualizado Fijo (RPNAF)) del 10% establecido en su Reglamento interno.

El rendimiento de los inversionistas del Fondo está estrechamente asociado al rendimiento de los proyectos en los que participe el Fondo, por lo que conforme se vayan incorporando proyectos y vayan avanzando en su desarrollo, se irá reflejando en el retorno a sus inversionistas.

Proyectos de desarrollo

A la fecha de elaboración de este informe, el Fondo cuenta con tres proyectos en su portafolio de inversión, los cuales ya fueron previamente aprobados por su comité de inversiones. En esta sección se detallarán las principales características de los proyectos.

Plaza Comercial JFK

El proyecto consiste en la construcción y operación de un centro comercial ubicada dentro del polígono central de Santo Domingo, en una de las avenidas más transitadas de la ciudad, lo que resulta positivo para la afluencia de clientes a la plaza, siendo esto un atractivo para los futuros inquilinos del lugar. Contará con 22 locales comerciales, 2 quioscos y 1 local comercial del inquilino ancla. Tendrá dos niveles y una superficie bruta alquilable de 7.789,44 m². La plaza comercial contará con una cadena de supermercados reconocida en el país como cliente ancla.

El desarrollo de Plaza Comercial JFK se hará a través de un fideicomiso llamado “Fideicomiso Inmobiliario de Administración y de Garantía Plaza Comercial JFK”, para el cual se firmó un contrato entre las partes en octubre de 2023. En el contrato de fideicomiso se detallan las obligaciones y responsabilidades de cada una de las partes además de los lineamientos para la rendición de cuentas, la remuneración de la fiduciaria, las causales de terminación del Fideicomiso, entre otros temas. La duración del Fideicomiso es de 10 años contados a partir de la firma del contrato.

El proyecto tiene una estructura de capital en donde el Fondo cuenta con 95% de participación y la Constructora OV tiene el restante 5%, esta última también sería la entidad encargada de la construcción del proyecto.

El costo total es de RD\$1.292,72 millones, del cual, un 49% corresponde al costo del terreno, seguido de 49% de la construcción del inmueble y el restante 2% estiman sea de intereses. La estructura de financiamiento del proyecto será de 57% a través de deuda, la cuál sería adquirida por el Fideicomiso; y el restante 43% por capital aportado por el inversionista, en este caso, el Fondo a través del levantamiento de participaciones.

El porcentaje de ocupación que representará el cliente ancla dentro de la totalidad del inmueble será de 78% y el restante 22% corresponderá a los demás locales y quioscos. Estos últimos estarán orientados al sector retail; bienes y servicios complementarios a lo ofrecido por el inquilino ancla. Con respecto a los ingresos estimados, se espera que cerca del 55% de los ingresos correspondan al cliente ancla, el 38% a los locales comerciales, 4% a publicidad y el restante 3% al alquiler de techos para paneles solares.

La Administración del Fondo estima que el proyecto inicie la etapa de construcción en el primer trimestre de 2025 y se extienda por un período de 12 meses.

Según el modelo financiero de Plaza Comercial JFK, se estima una tasa interna de retorno (TIR), sin tomar en cuenta la deuda, de 17,32%; por su parte, una vez contabilizada la deuda, la TIR sería de 19,50%. Además, registran un múltiplo del capital invertido, indicador que mide la relación entre el capital invertido y lo recibido al final de la inversión, de 5,53 veces. Asimismo, están calculando una tasa de capitalización de salida (exit cap rate) de 9%, esta tasa es utilizada para estimar el valor de reventa de una propiedad al final del período de tenencia.

Project Fit

El proyecto consiste en el otorgamiento de una deuda senior a la entidad propietaria y operadora de las franquicias Gold's Gym en República Dominicana, para la consolidación de las operaciones de dichos gimnasios (Gold's Gym) en el país. A diferencia de otros proyectos en el portafolio del Fondo, en este caso se trata de inversión en deuda, por lo que en la actualidad ya dicha inversión está generando intereses.

La operación es por un monto de USD9 millones y un plazo de 10 años. La amortización del capital se hará a partir del año 4 y durante los primeros 60 meses se tiene una penalidad por pago anticipado del capital de un 5% sobre la suma prepagada. La tasa de interés es del 10% los primeros 5 años y posterior a ello se le adiciona al pago de intereses un 5% anual sobre el monto pendiente de amortización de la deuda a partir del año 6 (inclusive) hasta la amortización total del préstamo.

Es importante destacar, que para seguridad y garantía del pago del préstamo, el deudor ha acordado otorgar un paquete de garantías. A continuación el detalle:

- Garantía a través del Fideicomiso de Fuente de Pago Gold's Gym por los pagos de las membresías de los gimnasios recibidas por tarjeta de crédito/débito.
- Garantía inmobiliaria sobre el inmueble a adquirir en Evaristo Morales.
- Garantía mobiliaria sobre los equipos a adquirir de los gimnasios de Blue Mall y Galerías 360.
- Garantía prendaria sobre cuotas sociales de la entidad deudora.

Naves del Este Punta Cana

El proyecto consiste en la construcción y operación de 20 naves industriales cerca de la Circunvalación Turística del Este en Bávaro, Punta Cana, el cual tendrá una superficie bruta alquilable de 7.897 m². El mismo se va a desarrollar a través de un fideicomiso llamado "Fideicomiso Naves del Este", para el cual se firmó un contrato entre las partes en febrero de 2024.

El costo estimado del proyecto es de RD\$409,47 millones, del cual, un 14% corresponde al costo del terreno, seguido de 77% de la construcción del inmueble y el restante 9% estiman sea de intereses. A la fecha, ya se completó con la compra del terreno y se encuentran en proceso de permisología del proyecto. La estructura de financiamiento del proyecto será de 53% a través de deuda, la cuál sería adquirida por el Fideicomiso; y el restante 47% por capital aportado por el inversionista, en este caso, el Fondo a través del levantamiento de participaciones.

El proyecto tiene una estructura de capital en donde el Fondo cuenta con 80% de participación y la empresa EAC1000 Ingenieros S.R.L. tiene el restante 20%, esta última también sería la entidad encargada de la construcción del proyecto.

Según el modelo financiero del proyecto Naves del Este, se estima una tasa interna de retorno (TIR), sin tomar en cuenta la deuda, de 17,13%; por su parte, una vez contabilizada la deuda, la TIR sería de 18,15%. Además, registran un múltiplo del capital invertido, indicador que mide la relación entre el capital invertido y lo recibido al final de la inversión, de 4,58 veces. Asimismo, están calculando una tasa de capitalización de salida (exit cap rate) de 9%, esta tasa es utilizada para estimar el valor de reventa de una propiedad al final del período de tenencia.

Anexo**Hechos relevantes**

El 10 de julio de 2024, JMMB Funds comunica que al cierre del día 09 de julio del 2024 fueron colocadas cincuenta y cinco (55) cuotas del JMMB Fondo Cerrado de Desarrollo, para un valor total transado de RD\$55.550.000,00. El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del sexto tramo fue de RD\$1.010.000,00.

El 27 de julio de 2024, JMMB Funds comunica que al cierre del día 26 de julio del 2024 fueron colocadas ochenta y dos (82) cuotas del JMMB Fondo Cerrado de Desarrollo, para un valor total transado de RD\$82.820.000,00. El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del séptimo tramo fue de RD\$1.010.000,00.

El 13 de agosto de 2024, JMMB Funds comunica que al cierre del día 12 de agosto del 2024 fueron colocadas cuarenta y siete (47) cuotas del JMMB Fondo Cerrado de Desarrollo, para un valor total transado de RD\$47.611.000,00. El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria del octavo tramo fue de RD\$1.013.000,00.

Información Complementaria

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo				
Calificación de fondo inmobiliario	BBB.do	Estable	BBB.do	Estable
Riesgo de Mercado	MRA4.do	-	MRA4.do	-

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. Moody's Local República Dominicana da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en diciembre 2022.

Información considerada para la calificación.

Estados Financieros Intermedios a junio y septiembre de 2024 de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, además de los Estados Financieros Intermedios a junio y septiembre de 2024 de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, entre otra información proporcionada por el Fondo.

Definición de las clasificaciones asignadas

Escala de calificación de largo plazo

→ **BBB.do:** Emisores o emisiones calificados en BBB.do con una calidad crediticia promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Escala de evaluación de riesgo de mercado

→ **MRA4.do:** Los fondos evaluados en MRA4.do tienen una sensibilidad alta a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

→ **Perspectiva estable:** indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

Moody's Local República Dominicana agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC, El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma.

Metodología Utilizada.

→ La Metodología de calificación de entidades inmobiliarias - (7/Nov/2024) utilizada por Moody's Local República Dominicana fue actualizada ante el regulador en la fecha menciona anteriormente, disponible en <https://moodylocal.com.do/>.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings"), también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents– Director and Shareholder Affiliation Policy" ("Relaciones con Inversores – Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos – Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas").

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte y las evaluaciones de cero emisiones netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.