

**SIVFIC-068**, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo  
08 de febrero 2024

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre – diciembre 2023**



### **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 Mejía 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.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a 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.....	6
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.....	6
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.....	6
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	7
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).....	7
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	7
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	8
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	9



- 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. .... 9
- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....12
- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....12
- 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.).  
13
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....13
- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.  
13
- 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).....13
- 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 al fondo de inversión. .... 14
- 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. .... 14
- u) Otros..... 14



## **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



**SIVFIC-068**, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo  
08 de febrero 2024

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.

Al cierre del 30 de septiembre del 2023 el programa de emisiones tenía una vigencia de 25 años, como hecho posterior en el mes de abril 2022 la asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes aprobó la extensión de este a 25 años.

**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 la Superintendencia 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.

Observamos Informe de Ejecutivo de Control Interno **octubre - diciembre 2023**, no menciona incumplimiento sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones; con respecto al Reglamento Interno del Fondo.



En fecha 12 de enero 2024, el Comité de Inversiones decidió la No distribución de los beneficios generados por el Fondo en periodo comprendido desde entrada operatividad en del fondo al 31 de diciembre del 2023 con el objetivo de invertir los recursos en activos que forman parte del Objeto de Inversión del Fondo.

**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.**

No aplica para el trimestre en cuestión.

**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.

**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**





**SIVFIC-068, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo**  
08 de febrero 2024

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.

Total de cuotas colocadas al **30 de noviembre 2023: 165 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.**

<b>Calificación de Riesgo SCR Rep. Dom.</b>		
	<b>Junio 2023</b>	<b>Septiembre 2023</b>
Cuotas	scr BBB 4 (RD)	scr BBB 4 (RD)

**scr BBB (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Moderado.

Las calificaciones desde "scr AA (RD)" a "scr C (RD)" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.



**Categoría 4:** Muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.

Los fondos de inversión en la categoría 4, se consideran con una muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una gran variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

**Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

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 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 diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2023.**



**SIVFIC-068**, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo  
08 de febrero 2024

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2023.**

**Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Actualizada.**

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**.

**Anual:** No aplica ya que el fondo inició sus operaciones el 26 de julio 2023

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes.



- Carta de Gerencia.
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo, si aplica.
- 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.
- 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.

**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).**

En fecha 07 de noviembre del 2023, se notificó mediante Hecho Relevante, que, a partir de noviembre de 2023, la Sra. Kamila Strofer Berges portadora la cédula de identidad y electoral núm. 402-2171624-0 ocupa la función de Oficial de Cumplimiento PLAFT de esta entidad conforme designación del Consejo de Administración celebrado en fecha 27 de octubre de 2023.



- 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.**

- **Reunión de Comité de Inversión:** Celebradas en fechas 18 de julio y 20 de septiembre 2023.
- **Reunión de Comité de Inversión:** Celebrada el 30 de noviembre de 2023.
- **Reunión de Comité de Inversión:** Celebrada el 12 de enero de 2024.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes



## JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

### Informe de mantenimiento de calificación de riesgo

**Sesión Ordinaria:** nº 7012024

**Fecha de ratificación:** 29 de enero de 2024

**Información financiera:** no auditada a junio y setiembre de 2023.

Contactos: Nancy Rodríguez Bejarano  
Marcela Mora Rodríguez

Analista sénior  
Analista sénior

[nrodriguez@scriesgo.com](mailto:nrodriguez@scriesgo.com)  
[mmora@scriesgo.com](mailto:mmora@scriesgo.com)

## 1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de mantenimiento de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo (en adelante el Fondo), con información financiera no auditada al cierre de junio y setiembre de 2023; y adicional información a noviembre de 2023.

Con base a esta información, se otorgó la siguiente calificación de riesgo:

Fondo	Anterior		Actual*	
	Calificación	Perspectiva	Calificación	Perspectiva
JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo	scr BBB 4 (RD)	Estable	scr BBB 4 (RD)	Estable

\*La calificación actual no varió con respecto a la anterior.

### Explicación de la calificación otorgada:

**scr BBB (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Moderado.

Las calificaciones desde “scr AA (RD)” a “scr C (RD)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

**Categoría 4:** Muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.

Los fondos de inversión en la categoría 4, se consideran con una muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una gran

variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

**Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

## 2. FUNDAMENTOS

- JMMB Funds (Administradora) pertenece a un Grupo Financiero consolidado en el Caribe.
- El equipo de trabajo que gestiona al Fondo posee amplia experiencia en el sector bursátil y en la administración de fondos de inversión.
- La Administradora posee una estructura administrativa y de gobernanza robusta que respalda la gestión de los fondos de inversión.
- Se cuentan 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 Administradora debe mantener 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.
- Alcanzar y consolidar las metas de colocación y crecimiento para el Fondo en los plazos proyectados.
- La política de inversión del Fondo brinda flexibilidad para crecer de manera diversificada por sector económico y tipo de activo.
- Es un Fondo de inversión cerrado y con una duración de 25 años plazo, lo que conlleva mayor exposición.
- Gestionar la exposición a los riesgos inherentes de la industria inmobiliaria, dado el perfil de inversión del Fondo.

*“La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia, Bolsas de Valores y puestos representantes”*

<sup>1</sup> El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)



- Mitigar el riesgo cambiario que pudiera surgir dado que se invierte tanto en pesos dominicanos como en dólares.
- Mantener procesos de selección y seguimiento rigurosos a las inversiones del Fondo se vuelve indispensable, sumado a una experta asesoría, dada la amplitud de tipos de activos en que puede invertir el Fondo.
- Cumplir con las responsabilidades y obligaciones, en su función como inversionista, estipuladas en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario de Administración y de Garantía Plaza Comercial JFK, de modo que se complete exitosamente el proyecto en cuestión.
- Administrar los ajustes en los plazos de las distintas fases de desarrollo de Plaza Comercial JFK, de manera que se mitigue el impacto que dichos cambios puedan generar en las proyecciones del proyecto.

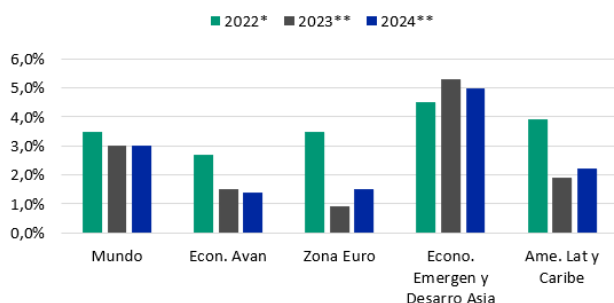
### 3. RESUMEN MACROECONÓMICO

#### 3.1. Marco Internacional

Durante el 2023, la economía mundial ha enfrentado repercusiones económicas post pandemia, además de una serie de acontecimientos que la han impactado. A inicios de año, se presentaron turbulencias en el sector financiero de Estados Unidos y Suiza, especialmente, y aún persisten altos niveles de inflación a nivel mundial, los cuales, según el Fondo Monetario Internacional (FMI), se podrían incrementar de producirse nuevos choques, en consideración también del conflicto entre Rusia y Ucrania o eventos climáticos extremos.

A raíz de estos factores, en su último informe de proyecciones económicas (WEO), expuesto en julio de 2023, el FMI espera que el crecimiento económico, para el bienio 2023-2024, sea de 3,0% en cada año (3,5% en 2022).

Proyección de Crecimiento FMI



\* Estimación

\*\* Proyección

Fuente: WEO jul-23

#### 3.2. Actividad Económica, Ocupación y Desempleo

Según datos del Banco Central de la República Dominicana (BCRD), durante el primer semestre del 2022, el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) fue de 5,6%. En contraste, para el mismo período del 2023, el PIB registró un crecimiento de 1,2% ante la moderada actividad en sectores vinculados al consumo y a la inversión. El comportamiento moderado en la variación del PIB estuvo asociado a la postura de la política monetaria que estaba orientada a disminuir las presiones de demanda interna para asistir a la convergencia de la inflación a su rango meta (4%±1).

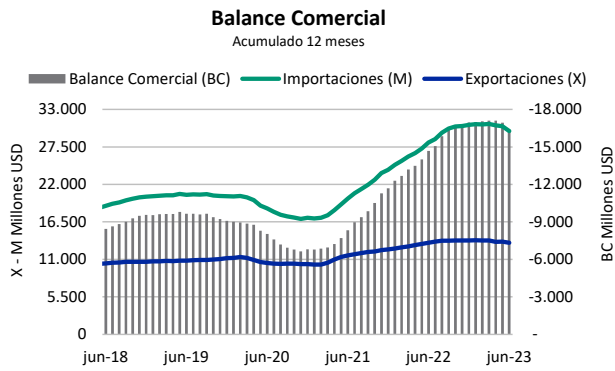
Desde la perspectiva del gasto, la variación en el PIB durante el primer semestre del 2023 estuvo determinada por variaciones anuales positivas en el consumo privado en un 2,4% y en el consumo público en 1,6%. Asimismo, se observó un incremento en las exportaciones de 2,0%. Por el contrario, variables como la formación bruta de capital y las importaciones sufrieron caídas de 2,7% y 0,2%, respectivamente.

Según el comportamiento de corto plazo, el indicador mensual de actividad económica (IMAE), serie original, registró una variación interanual 2% en agosto de 2023, cifra inferior al 5,4% registrado 12 meses atrás, consistente con la desaceleración en el crecimiento de la economía dominicana durante el año en curso.

Con respecto a las perspectivas de la economía para el 2023, según lo indicado en el Informe de Política Monetaria del BCRD, se estima que la economía dominicana se dinamizará en el segundo semestre del año asociado al impacto de las medidas de estímulo monetario, por lo que el crecimiento económico podría alcanzar un 4,0% para el cierre de 2023, impulsado también por el empuje del turismo y una mayor inversión pública. Para 2024, se espera que la economía crezca en torno a su potencial de 5,0%.

#### 3.3. Sector Externo

En el período comprendido entre enero y junio de 2023 el déficit de balanza comercial alcanzó un total de USD7.375,3 millones, monto que se redujo en 7,3% de compararse con el mismo período del 2022.



En relación con las remesas familiares, para el período en análisis, el flujo de remesas registró un incremento de 3,3%, equivalente a un aumento de USD158,8 millones, lo que estuvo impulsado por el desempeño económico de los Estados Unidos dado que más del 80,0% de los flujos recibidos durante el semestre provinieron de ese país.

Por su parte, la Inversión Extranjera Directa (IED) para el semestre en análisis fue de USD2.153,0 millones, monto que creció en 5,34% de compararse con el mismo período del año anterior, movimiento que estuvo explicado principalmente por el incremento en los sectores energía, bienes raíces y comercial.

En cuanto a las perspectivas para el sector externo, se espera que las actividades generadoras de divisas mantengan el impulso observado en los primeros meses de 2023, particularmente el turismo y las remesas.

### 3.4. Finanzas Públicas

Según cifras preliminares del BCRD, para el período de enero a junio de 2023, los ingresos fiscales registraron un total de RD\$540.254,47 millones y registraron un incremento interanual de 14,6%.

Por su parte, en el primer semestre de 2023, las erogaciones del Gobierno central ascendieron a RD\$575.748,61 millones, monto que registró un incremento de 16,1%, impulsado en mayor medida por el crecimiento en 14,2% en el gasto, principalmente en aquellos por intereses, remuneración a empleados y otros gastos.

Dado lo anterior, el Gobierno Central registró un déficit de RD\$25.112,70 millones, lo que representó un 0,4% del PIB.

El Informe de Política Monetaria del BCRD a junio de 2023 prevé que continúe la reactivación de la inversión pública, en un contexto de ingresos cercanos a lo proyectado. Así, se estima que el déficit del Gobierno central se ubicará cerca

de 3,0 % del PIB en 2023, en línea con lo contemplado en el Presupuesto Nacional. Este resultado supone un balance primario positivo, de alrededor de 0,3 % del PIB, lo que continuaría contribuyendo a la sostenibilidad de la deuda pública.

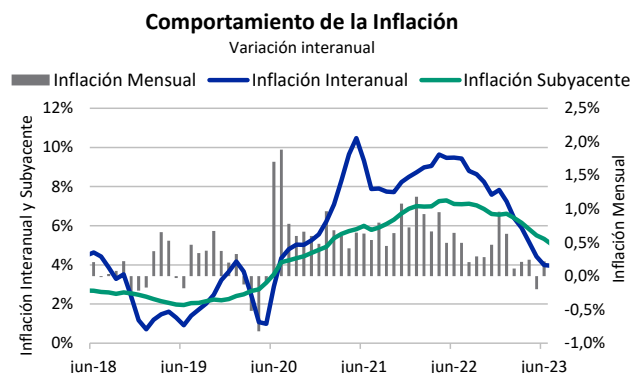
### 3.5. Macroprecios

Al cierre del primer semestre de 2023, las reservas internacionales brutas alcanzaron USD16.202,9 millones, cifra que aumentó en 12% en relación con el mismo período del año previo, además de ser el nivel más alto registrado para el cierre de un trimestre. Dicho monto de reservas internacionales fue equivalente a 13,5% del PIB, superior al umbral recomendado por estándares internacionales de 10% del PIB.

El tipo de cambio de venta para junio de 2023 fue de RD\$55,12/USD y el de compra fue de RD\$54,77/USD, los cuales mostraron una ligera depreciación de compararse con los valores que registraron a junio del 2022. No obstante, respecto al promedio del primer semestre se pudo observar una apreciación de la moneda local de forma interanual.

Por su parte, con respecto a la inflación, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación acumulada de 1,23% a junio de 2023, porcentaje menor al 4,86% registrado durante el mismo período de 2022. De este modo, durante el primer semestre de 2023, la inflación retornó al rango meta de 4,0%±1,0 %, como resultado de la efectividad de las políticas monetaria y fiscal implementadas, así como de las menores presiones de demanda interna.

A junio de 2023 la inflación se registró en 4,0% interanual, porcentaje que se redujo en 549 puntos porcentuales de compararse con junio de 2022 y en 565 puntos básicos respecto al máximo de 9,64% alcanzado en abril de 2022.



El sistema de pronósticos del BCRD indica que, al cierre de 2023, la inflación será de aproximadamente 4,0%, y que se mantendrá en torno al valor central de la meta durante el transcurso de 2024, en un contexto de presiones inflacionarias de demanda acotadas ante una brecha del producto negativa.

Con respecto a las tasas de interés, durante el primer semestre de 2023, el BCRD inició el proceso de normalización de la política monetaria al reducir la tasa de política monetaria (TPM) en 50 puntos básicos (pbs) en mayo y en 25 pbs en la reunión de junio, en la medida en que se evidenció una reducción de las presiones inflacionarias. De este modo, la TPM se redujo de 8,50% en diciembre de 2022 a 7,75 % anual al cierre del segundo trimestre de 2023.

### 3.6. Agregados monetarios

Consistente con el comportamiento de la tasa de política monetaria (TPM) durante el 2023, el mecanismo de transmisión continuó operando y resultó en un menor crecimiento de los agregados monetarios y una ligera moderación del crédito privado.

El comportamiento de los agregados monetarios comenzó a reflejar los mayores niveles de liquidez en la economía, consistente con el cambio de postura de política monetaria. En este sentido, el crecimiento de los agregados monetarios al cierre del primer semestre de 2023 se ubicó por encima de lo estimado en el Programa Monetario.

En ese orden, el medio circulante (M1) registró una variación interanual de 10,2%, superior al 2,6% proyectado para el cierre del semestre.

El crédito privado empezó a dinamizarse en respuesta a las medidas de política monetaria adoptadas en el mes de junio de 2023. De este modo, los préstamos al sector privado en moneda nacional (MN) alcanzaron un monto de RD\$1.486.243,9 millones a junio de 2023, cifra que presentó un aumento de 16,8% interanual impulsado por desembolsos a los sectores productivos y hogares. Por su parte, el saldo del crédito al sector privado en moneda extranjera (ME) fue de RD\$353.680,3 millones a junio de 2023, monto que creció en 27,1% de compararse con el mismo período del año anterior.

### 3.7. Calificación de Riesgo Soberano

Las calificadoras internacionales llevaron a cabo revisiones de la calificación soberana de República Dominicana a

finales de 2022 en el caso de Standard & Poor's y en agosto de 2023 en el caso de Moody's Investor Service.

Standard & Poor's subió la calificación de BB- a BB con perspectiva estable, mejora que respondió a la recuperación económica que ha mostrado el país, lo que ha permitido volver a la tendencia crecimiento de largo plazo.

Por su parte, Moody's Investor Service ratificó la calificación en Ba3 y pasó la perspectiva de Estable a Positiva. El movimiento anterior estuvo fundamentado en las altas tasas de crecimiento que ha mostrado el país, lo que ha mejorado los niveles de riqueza de la economía.

Calificación de Riesgo Soberano de República Dominicana				
Calificadora	Largo Plazo		Perspectiva	Actualización
	Anterior	Actual		
Standard & Poor's	BB-	BB	Estable	Dic-22
Moody's Investor Service	Ba3	Ba3	Positiva	Ago-23

## 4. JMMB SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI o JMMB Funds) fue constituida el 3 de junio de 2013 e inició operaciones en setiembre de 2014. En enero de 2015 fue emitida la certificación número SIVAF-010 por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), mediante la cual certifica la inscripción de JMMB SAFI en el registro de Mercado de Valores y Productos, en calidad de Sociedad Administradora de Fondos.

JMMB Funds pertenece al Grupo JMMB y su objetivo es ofrecer opciones de inversión colectiva, que complementen la oferta de dicho Grupo.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es una subsidiaria poseída en un 70% por JMMB Holding Company Limited S.R.L., la cual a su vez pertenece en un 100% a JMMB Limited, quien es Casa Matriz del Grupo JMMB.

JMMB Group es uno de los principales grupos financieros del Caribe, tiene más de 30 años en el mercado y ofrece servicios a más de 352 mil clientes en Jamaica, Trinidad & Tobago y República Dominicana. Los servicios financieros que ofrecen en la región están enfocados en banca, inversiones, remesas, corretaje de seguros y fondos de pensiones.

Por su parte, en la República Dominicana el Grupo inició operaciones hace más de 15 años con JMMB Puesto de Bolsa. En República Dominicana, además, desarrollan sus operaciones a través de JMMB Funds, JMMB Bank y AFP JMMB, entidades a través de las cuales le ofrecen servicios a más de 32 mil clientes en el país; con más de RD\$38.000 millones de activos bajo administración.

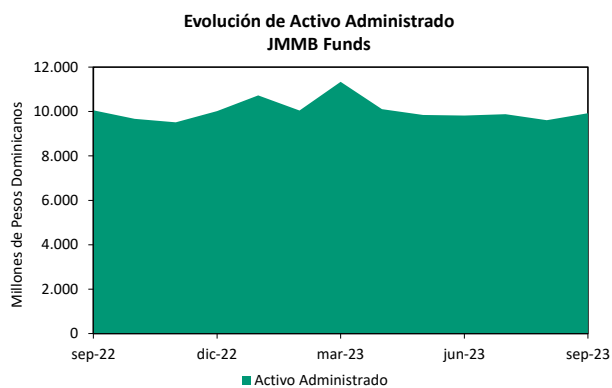
A la fecha de análisis, JMMB SAFI mantiene registrados ante la SIMV 7 fondos de inversión, 3 de ellos corresponden a fondos abiertos y los 4 fondos restantes son fondos cerrados, en donde 2 corresponden a fondos inmobiliarios, 1 es un fondo de desarrollo de sociedades de energía sostenible y 1 es un fondo de desarrollo. El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, del cual corresponde el presente análisis, fue aprobado en julio de 2023 por la SIMV e inició a registrar activos a partir de agosto de 2023.

A setiembre de 2023, JMMB SAFI contabilizó activos administrados por RD\$9.928,81 millones (USD175,13 millones), monto que se redujo en 1% anual y en 12% con respecto al volumen mantenido en marzo de 2023, lo anterior asociado a la disminución en los activos administrados de los fondos abiertos.

Es importante destacar que, al cierre de 2023, la SAFI superó los RD\$12.000 millones en activos administrados.

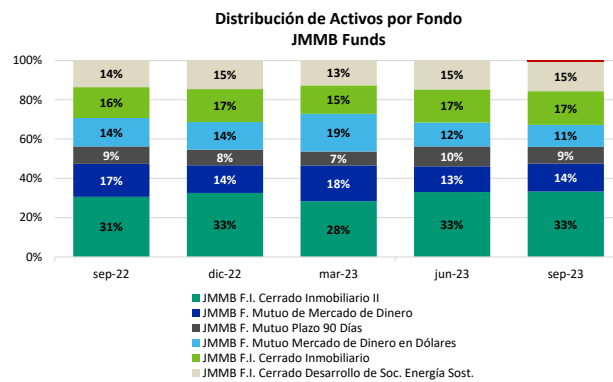
El 76% de los fondos administrados por la SAFI a setiembre de 2023 estaban en dólares y el restante 24% se encontraban en pesos dominicanos.

Aunado a lo anterior, a la fecha de análisis, la SAFI mantuvo un total de 4.272 aportantes, entre sus 7 fondos de inversión.



Según participación de mercado por volumen de activos, a setiembre de 2023, JMMB Funds se colocó en la octava posición de un total de once SAFIS, con un 6% de participación.

Por su parte, a la fecha en análisis, la distribución de los activos por tipo de fondo coloca a los fondos cerrados con una participación del 66% y los fondos abiertos con el restante 34%. El fondo con mayor representación es el JMMB F.I. Cerrado Inmobiliario II con un 33% del total de activos administrados a setiembre de 2023, seguido del JMMB F.I. Cerrado Inmobiliario con 17% y el JMMB F.I. Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible con un 15%, los anteriores como los más representativos.



#### 4.1. Gobernanza y operativa

La SAFI posee practicas sanas de gobernanza y se norma mediante un Código de Gobierno Corporativo que facilita un ambiente de transparencia y rendición de cuentas que busca favorecer las inversiones, la estabilidad financiera y la integridad en los negocios. Este marco normativo cubre a los accionistas, el consejo de administración, alta gerencia, administradores, oficiales y empleados.

Dentro de la estructura de la SAFI, seguido de la Asamblea de Accionistas, se ubica el Consejo de Administración o Junta Directiva, siendo el órgano máximo de administración que posee todas las facultades de administración y representación de la Sociedad, responsable de velar por el buen desempeño de la Alta Gerencia en la gestión de la Sociedad.

Los directores que conforman la junta directiva de la Administradora son ejecutivos de alto perfil académico y profesional, con experiencia en distintas áreas.

Junta Directiva	
Isaac Castaneda	Presidente
Juan José Melo	Vicepresidente
Carlos Del Giudice	Secretario
Rodolfo Cabello Blanco	Consejero
Roberto Jiménez Collie	Consejero

El Consejo de Administración cuenta con comités de apoyo y poseen su propio reglamento que los regula. Entre ellos se

destacan el Comité de Inversiones, el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, el Comité de Nombramientos y Remuneraciones y el Comité de Gestión de Riesgos.

Por su parte, la Alta Gerencia está integrada por los principales ejecutivos u órganos de gestión, responsables de planificar, dirigir y controlar las estrategias y las operaciones generales de la Sociedad, que han sido previamente aprobadas por el Consejo. En el caso de la Gerencia General de la SAFI, se encuentra a cargo del señor Jesús Cornejo, el cual cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, tanto en México como en República Dominicana.

El Comité de Inversiones es el organismo designado por el Consejo de Administración, que es responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión. Además, es el responsable de monitorear las condiciones del mercado.

JMMB Funds tiene varios comités de inversiones, tanto para sus fondos abiertos, como para los fondos cerrados, dado que este informe es para otorgar calificación a JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, se procede a detallar la composición del comité estipulado en el prospecto:

Comité de Inversiones	
Jesús Cornejo Bravo	Gerente General JMMB SAFI
Juan José Melo	Gerente General Grupo JMMB República Dominicana
Rodolfo Cabello Blanco	Miembro Externo Independiente
Alberto Viu Alegre	Administrador de Fondos

Dentro de los manuales y políticas más relevantes que posee la SAFI para la gestión y mitigación de riesgos se pueden mencionar las siguientes:

- Código de Buen Gobierno Corporativo y los reglamentos internos de los comités de apoyo.
- Manual de Gestión de Riesgo.
- Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno.
- Plan de continuidad del negocio.
- Código de ética y normas internas de conducta.
- Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.
- Reglamento del Funcionamiento de los Comités de Inversión de los Fondos Administrados.

## 4.2. Información Financiera de la Administradora

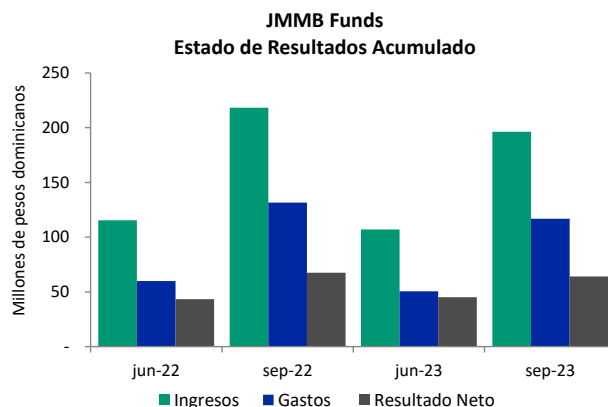
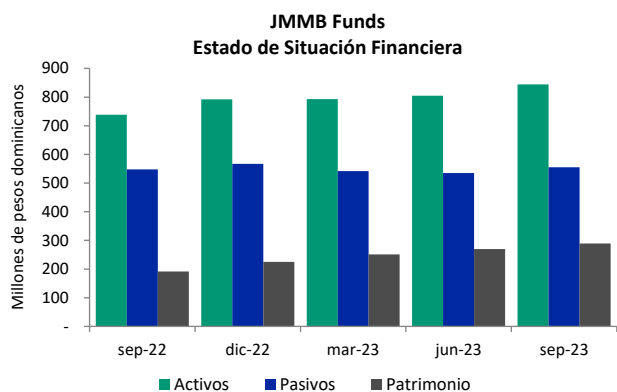
A setiembre de 2023, la Administradora registró activos por RD\$844,40 millones (USD14,89 millones), cifra que aumentó en 14% anual y en 6% semestral, ambos movimientos se debieron en mayor medida al crecimiento en la partida de otros activos. El movimiento en otros activos respondió a anticipos para la compra de una propiedad, además de los anticipos del impuesto sobre la renta. Asimismo, a nivel anual, el crecimiento también obedeció al registro de la cuenta propiedad de inversión, lo cual respondió a bienes inmuebles adquiridos por la sociedad administradora, que están generando ingresos en calidad de arrendamiento.

Según su composición, a setiembre de 2023, la partida de inversiones en instrumentos representó el 49% del total de activos, seguido de las inversiones en instrumentos financieros en garantía con un 29%, otros activos con un 11% y la propiedad de inversión un 6%, estas como las más representativas.

En cuanto al pasivo, a setiembre de 2023, este alcanzó un total de RD\$555,42 millones (USD9,80 millones) con un aumento de 1% anual y de 2% semestral. La variación anual respondió principalmente al crecimiento de los documentos por pagar (+24%). Por su parte, el comportamiento semestral obedeció al aumento en los préstamos por pagar corto plazo (+3%) y en los documentos por pagar (+7%). Tanto de forma anual como semestral, el incremento se vio aminorado por la disminución en las cuentas por pagar y en otras cuentas por pagar y provisiones.

Respecto a su composición, la partida de documentos por pagar representó un 50% del pasivo total, a la fecha de análisis, seguido de los préstamos por pagar a corto plazo con un 43% y la partida de impuesto por pagar por cuenta de la entidad con 3%, estas como las de mayor relevancia.

Por su parte, el patrimonio sumó RD\$288,97 millones (USD5,10 millones), monto que creció en 51% anual y en 15% semestral, debido mayoritariamente a movimientos en los resultados acumulados y del período. Cabe mencionar que, el patrimonio se compone del capital en circulación en un 48%, seguido de los resultados acumulados con un 28% y los resultados del período con 22%, estos como los más representativos.



Relacionado con los resultados, al cierre del tercer trimestre de 2023, la Administradora registró RD\$64,18 millones (USD1,13 millones), cifra que se redujo en 5% con respecto al mismo período del año previo, producto de la reducción en sus ingresos en mayor proporción respecto a la contracción de sus gastos.

Específicamente, a la fecha en análisis, los ingresos contabilizaron RD\$196,28 millones (USD3,46 millones), monto que disminuyó en 10% anual, debido principalmente al decrecimiento en 10% en las comisiones por administración de fondos, además de la reducción en 91% en las ganancias por diferencial cambiario. Cabe mencionar que, los movimientos previamente descritos se contrarrestaron con el aumento en los ingresos extraordinarios y en el registro de otros ingresos operacionales.

A la fecha de análisis, las partidas más representativas de los ingresos son las comisiones por administración de fondos con el 72% y los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros con el 20% de los ingresos totales, estos como los más representativos.

Por su parte, los gastos sumaron RD\$116,81 millones (USD2,06 millones) al cierre de setiembre de 2023, monto que presentó una reducción de 11% anual, ocasionado en mayor medida por la disminución en los gastos operativos (-64%) y en los gastos financieros (-24%). No obstante, para el período en análisis, los gastos generales y administrativos crecieron en 41% anual.

Respecto a la composición de los gastos, las partidas más representativas son los gastos generales y administrativos con 58%, seguido de los gastos financieros con 26% y los gastos operativos con 11%.

A continuación, se muestran los principales indicadores de la SAFI a lo largo de los últimos períodos, en los cuales, al cierre de setiembre de 2023, se puede apreciar una reducción anual en su apalancamiento y endeudamiento. Además, en respuesta a la reducción en los resultados, aunado al aumento en los activos y en el patrimonio, se pueden observar disminuciones anuales en sus niveles de rentabilidad.

Indicadores	JMMB FUNDS				
	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23
Razón de Apalancamiento	3,86	3,52	3,16	2,98	2,92
Índice de Deuda	0,74	0,72	0,68	0,66	0,66
Razón de Endeudamiento	2,86	2,52	2,16	1,98	1,92
Gastos Totales / Ingresos Totales	60,31%	42,60%	52,53%	47,30%	59,51%
Margen neto	30,97%	45,37%	39,52%	42,16%	32,70%
Rendimiento s/ Inversión	13,98%	15,11%	13,30%	11,30%	10,43%
Rentabilidad s/ patrimonio	57,09%	58,08%	44,31%	36,49%	33,23%

## 5. HECHOS RELEVANTES

El 04 de mayo de 2023, JMMB Funds informa que, su Consejo de Administración designó al señor Alberto Viu Alegre, quien desempeñará en el puesto de administrador de fondos de inversión cerrados (JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible y JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo).

El 27 de julio de 2023, JMMB Funds informa que al cierre del 26 de julio de 2023 fueron colocadas la totalidad de las cuotas emitidas por JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, para un valor total transado de RD\$75.000.000. El valor cuota utilizado como precio de adquisición de cuotas de participación para las transacciones del último día de colocación primaria fue de RD\$1.000.000.

El 27 de julio de 2023, JMMB Funds informa la finalización de la Fase Pre-Operativa e inicia la Fase Operativa de Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo. Al cierre del 26 de julio de 2023 el Fondo cuenta con un patrimonio administrado de RD\$75.000.000 y más de dos inversionistas, por lo que

cumple con el patrimonio mínimo y el número mínimo de inversionistas establecidos en su reglamento interno, lo que significa que se han satisfecho los requisitos para iniciar fase operativa. A partir de la fecha antes mencionada, el fondo inicia su período de adecuación a su política de inversión y diversificación el cual será de 3 años.

El 27 de noviembre de 2023, JMMB Funds notifica el aviso de colocación primaria del segundo tramo de la emisión única del JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo por un total de noventa (90) cuotas de participación, equivalentes a un monto de RD\$90.000.000.

## 6. 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.

Características 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

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.

### 6.1. Descripción del Fondo

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

El enfoque principal del Fondo será las inversiones en desarrollo inmobiliario corporativo, residencial, de zonas francas con alto impacto en la generación de empleos y en las exportaciones u otras oportunidades en asociaciones público-privadas para proyectos de infraestructura.

Es un fondo cerrado, por lo que las participaciones se redimen mediante el mercado secundario, esto si se realiza antes del plazo de vencimiento del Fondo.

El Fondo se dirige a inversionistas profesionales (físicos, jurídicos e institucionales) nacionales o extranjeros, lo cual incluye a los fondos de pensiones autorizados según la regulación de la República Dominicana. El inversionista profesional es aquel que realiza habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que, por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del Mercado de Valores, necesarios para tomar sus propias decisiones y valorar correctamente los riesgos, estos deben estar debidamente reconocidos por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

**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. Así mismo 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.

### 6.2. Normas Generales del Fondo

A continuación, se detallan a manera resumida algunas normas generales del Fondo, el detalle completo de la información está contenida en el Reglamento Interno del Fondo.

#### 6.2.1. Política de Inversión

El Fondo invertirá al menos el 60% del portafolio de inversión en entidades objeto de inversión. Asimismo, podrá invertir hasta el 40% del portafolio de inversión en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el

Banco Central de la República Dominicana, el Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos, cuotas de fondos cerrados de inversión 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 (estas no requerirán calificación de riesgo), y valores titularizados que cumplan con el mínimo de calificación de riesgo indicado anteriormente.

El Fondo podrá invertir hasta el 100% del portafolio de inversión en pesos dominicanos y hasta el 40% del portafolio de inversión en dólares norteamericanos.

El Fondo de Inversión Cerrado invertirá en sociedades comerciales, constituidas como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, y/o en fideicomisos domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructuras, inmobiliarios, desarrollo de sociedades, ya sea del sector público o privado localizados en la República Dominicana, en los sectores económicos establecidos en la política de inversión.

El Fondo podrá invertir en entidades que desarrollen Proyectos dentro del objeto estipulado en el Reglamento, asociaciones público-privadas (PPP – *Public Private Partnership*) o instituciones públicas de infraestructuras, que (i) operen como entidades privadas y su presupuesto no forme parte del gobierno central o local; (ii) tengan una estructura corporativa y legal que cumpla con las leyes aplicables; (iii) no gocen de inmunidad; y (iv) se encuentren sujetos a leyes comerciales; sin importar la modalidad del financiamiento, siempre sujetas a la revisión de los riesgos y estructura corporativa del área de gestión de riesgos.

El Fondo podrá participar en el financiamiento de entidades privadas que desarrollen proyectos del sector público de infraestructuras.

### 6.2.2. Política de Liquidez

El Fondo podrá mantener hasta el 40% de liquidez respecto de su patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro, certificados de depósito de corto plazo de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera y en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia.

Se podrá poseer hasta el 50% del total de la liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Num. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora.

Para la inversión en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos se considerarán de liquidez, siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo; estas no requerirán calificación de riesgo, mientras que, para entidades de intermediación financiera e instrumentos de oferta pública, la calificación mínima exigida será de BBB-.

Sin embargo, el Fondo no podrá adquirir cuotas de participación de otros fondos de inversión abiertos cuando estos tengan una exposición alta a Riesgo de Mercado, es decir, que por la política de inversión del fondo este haya sido denominado un fondo destinado a inversionistas con un perfil de riesgo agresivo.

El porcentaje mínimo de liquidez del Fondo deberá cumplir con los límites establecidos en su reglamento interno.

### 6.2.3. Política de Endeudamiento

El límite máximo de endeudamiento del Fondo será de hasta un 50% del patrimonio cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento del mismo.

Ante necesidades de dinero en efectivo ocasionadas por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida o eventualidades emergentes de las Cuotas de Participación, el Fondo, previa aprobación del Comité de Inversiones, podrá acceder a través de la Sociedad Administradora a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% de su patrimonio administrado.

La moneda de contratación de las deudas del fondo será dólares norteamericanos y pesos dominicanos.

El Fondo podrá endeudarse con entidades de intermediación financiera reguladas por la autoridad monetaria del país regulada por la Ley Monetaria y Financiera, así como regulada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, así como entidades financieras internacionales que se encuentren reguladas en su país de origen por organismos similares a la Superintendencia de Bancos, o su equivalente en la jurisdicción internacional. Adicionalmente, el Fondo podrá



acceder a financiamientos con entidades de intermediación financiera del Grupo JMMB.

#### 6.2.4. Política de Diversificación

El Fondo podrá invertir hasta el 40% de su portafolio en valores de renta fija, valores de renta variable y depósitos en entidades de intermediación financiera, reguladas por la Ley Monetaria y Financiera; siempre manteniendo como mínimo el 60% del Portafolio del Fondo en instrumentos representativos de deuda y/o capital emitidos por sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado domiciliados en República Dominicana, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores que formen parte del objetivo de inversión del Fondo y cuyas actividades no se desarrollen en el sector financiero.

Los límites de inversión por sector económico que se mencionan en la política de inversión podrán estar como mínimo en 0% y como máximo 100% del patrimonio.

Importante mencionar que en el prospecto del Fondo se detallan las normas y políticas que regulan su gestión, las cuales son relevantes para la mitigación en materia de riesgos.

#### 6.2.5. Distribución de Rendimientos

Las ganancias líquidas, en caso de que se generen, se distribuirán de forma proporcional a todos los aportantes. Será el Comité de inversiones el encargado de tomar la decisión de la distribución de beneficios (total, parcial, o retención o no distribución de dichos beneficios). Los beneficios retenidos serán destinados a cubrir las necesidades del Fondo de Inversión Cerrado.

El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y origen de la misma. Esto significa que si no generó beneficios el fondo no pagará distribución a los aportantes. La periodicidad del pago de beneficios será anual.

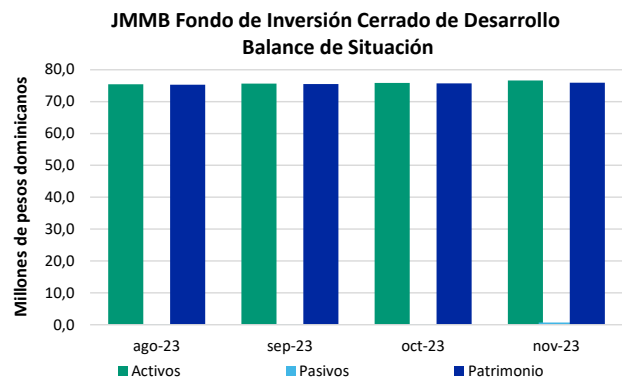
### 6.3. Información financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

A setiembre de 2023 el Fondo tenía dos meses de haber iniciado operaciones, por lo que es reducida la información financiera disponible para el análisis. Para efectos del presente informe se utilizará adicionalmente información a noviembre de 2023 suministrada por la Administración del Fondo.

A noviembre de 2023, el Fondo registró activos por la suma de RD\$76,62 millones (USD 1,35 millones) cifra que estaba compuesta en un 71% por disponibilidades y 28% por la partida de inversión en proyectos. Esta última correspondió a la inversión en una cesión de deuda de corto plazo, no obstante, aun no corresponde a la inversión en un proyecto a desarrollar por el Fondo. Si bien a la fecha de elaboración de este informe ya se tiene un proyecto definido y autorizado por el Comité de Inversiones, aun no se han trasladado recursos al mismo por lo que no se ha visto reflejado en la información financiera suministrada por el Fondo.

Por su parte, los pasivos contabilizaron un total de RD\$726,96 mil (USD12,82 mil) a noviembre de 2023, cifra que estaba compuesta en un 81% por otras cuentas por pagar y provisiones y 18% por las comisiones por pagar a la administradora, las partidas anteriores como las más relevantes. La partida de otras cuentas por pagar y provisiones corresponde a provisiones de auditorías y calificación de riesgo.

En el caso del patrimonio, este sumó un total de RD\$75,90 millones (USD1,34 millones) a noviembre de 2023. El patrimonio lo componen en un 99% el capital recibido de inversionistas y el 1% restante por el resultado del período.

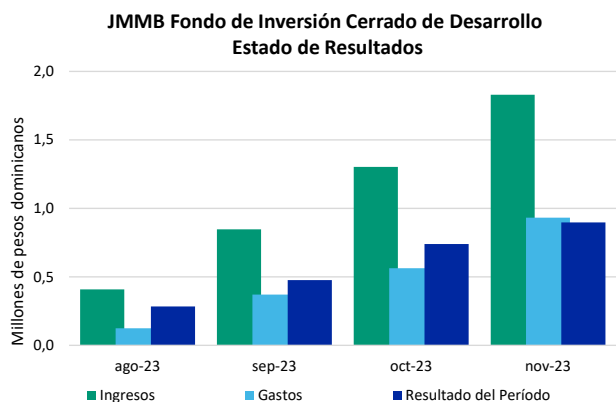


Relacionado con los resultados, a noviembre de 2023, el Fondo acumuló un resultado por RD\$898,01 mil (USD15,84 mil).

En detalle, los ingresos contabilizaron un total de RD\$1,83 millones (USD32,26 mil), los cuales estaban compuestos en un 99% por los ingresos por intereses sobre las inversiones y el restante 1% por ganancias por diferencial cambiario.

Por su parte, los gastos alcanzaron a noviembre de 2023 un total de RD\$931,42 mil (USD16,43 mil). Los egresos del Fondo estaban compuestos en un 55% por la comisión por administración del fondo, seguido de 31% por otros gastos

operativos y un 12% por otros gastos de gestión corriente, las partidas anteriores como las más relevantes.

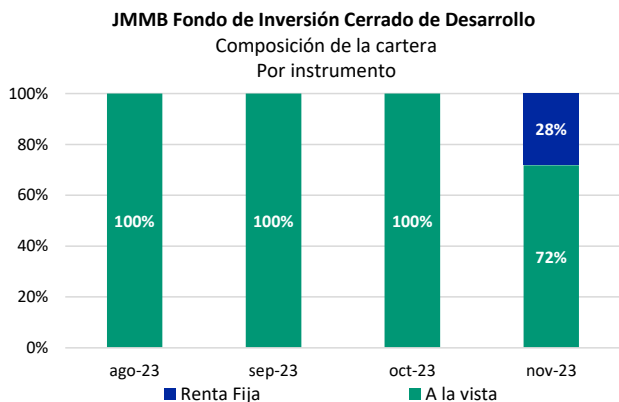


### 6.3.1. Portafolio del Fondo

A noviembre de 2023, el Fondo mantenía un total de 2 aportantes y 75 cuotas en circulación.

En detalle, su portafolio se encontraba colocado en un 72% en instrumentos a la vista y el restante 28% en instrumentos de renta fija, esto a noviembre de 2023. Los instrumentos a la vista estaban colocados en entidades financieras del país, por su parte, el porcentaje correspondiente a renta fija se encontraba colocado en inversiones en cesiones de deuda.

El 100% de su portafolio en los primeros meses de operación se ha mantenido en el sector financiero.



## 6.4. Proyectos de desarrollo

A la fecha de elaboración de este informe, el Fondo cuenta con un proyecto definido para iniciar con su desarrollo. En esta sección se detallarán las principales características del proyecto.

El Fondo además cuenta con otros proyectos que están siendo analizados por su comité de inversiones, no obstante, a la fecha aún no han sido aprobados, por lo que no se incluirán en el informe en el tanto no se tenga certeza de que serán desarrollados por el Fondo.

### 6.4.1. Plaza Comercial JFK

#### 6.4.1.1. Principales características del proyecto

El proyecto consiste en la construcción y operación de un centro comercial ubicado en la Avenida John F. Kennedy, con esquina Avenida Tiradentes, la cual será llamada “Plaza Comercial JFK”. La plaza comercial se ubicará 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.

El proyecto 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 m<sup>2</sup>.

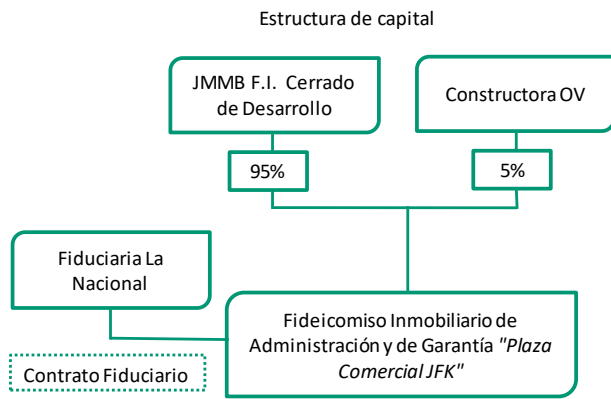
Plaza Comercial JFK	
Descripción	Construcción y operación de una plaza comercial
Ubicación	Avenida John F. Kennedy, esquina Avenida Tiradentes
Superficie Bruta Alquilable	7.789,44 m <sup>2</sup>
Contará con dos niveles. 1 local comercial del inquilino ancla, 22 locales comerciales y 2 quioscos.	

La plaza comercial contará con una cadena de supermercados reconocida en el país como cliente ancla.

El proyecto se va a desarrollar 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.

Fiduciaria La Nacional S.A. será quien preste los servicios fiduciarios al Fideicomiso. El fideicomitente desarrollador del inmueble es Constructora OV S.R.L. y el Fondo de Inversión fungirá como inversionista.

La estructura de capital del proyecto se detalla a continuación:



El costo total del proyecto es de RD\$1.245,50 millones, del cual, un 46% corresponde al costo del terreno, seguido de 47% de la construcción del inmueble y el restante 7% estiman sea de intereses.

Costo del Proyecto	Monto en RD\$	
Terreno	570.000.000,00	46%
Construcción	582.309.015,48	47%
Interes durante construcción	93.180.005,42	7%
<b>Total</b>	<b>1.245.489.020,90</b>	<b>100%</b>

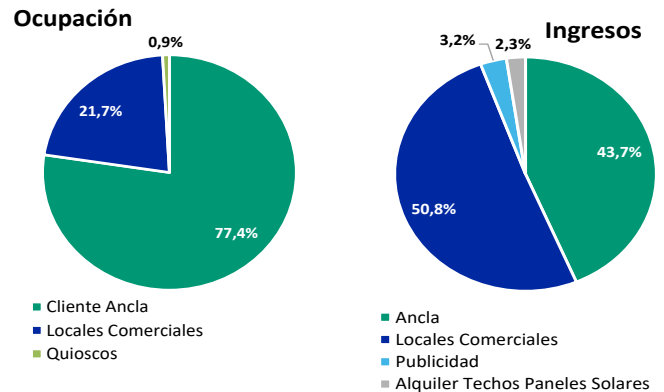
La estructura de financiamiento del proyecto será de 56% a través de deuda, la cuál sería adquirida por el Fideicomiso; y el restante 44% por capital aportado por el inversionista, en este caso, el Fondo a través del levantamiento de participaciones.

En cuanto a los avances que tienen a la fecha para el financiamiento bancario, indica la Administración que se encuentran sondeando las tasas de financiamiento del mercado para proceder con firmas de acuerdos de confidencialidad y consecuentemente empezar el proceso de evaluación del crédito por las diferentes entidades financieras que seleccionen. Con respecto al levantamiento de participaciones, los inversionistas del Fondo estarán sometiendo a sus diferentes comités de inversión el proyecto entre enero y febrero 2024.

	Estructura de capital	
	Monto en RD\$	Porcentaje del total
Capital	550.000.000,00	44%
Deuda	695.489.020,90	56%
<b>Total</b>	<b>1.245.489.020,90</b>	<b>100%</b>

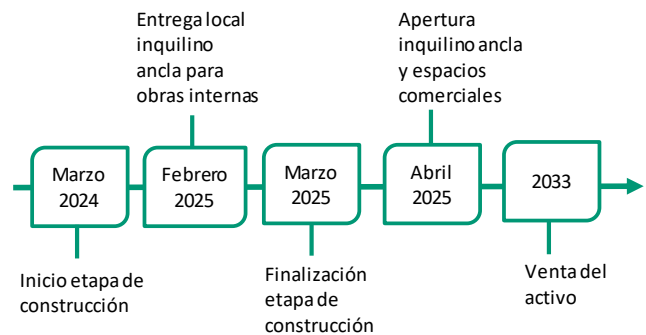
El porcentaje de ocupación que representará el cliente ancla dentro de la totalidad del inmueble será de 77,41% y el restante 22,59% corresponderá a los demás locales y quioscos. Estos últimos estarán orientados al sector retail; bienes y servicios complementarios a lo ofrecido por el inquilino ancla.

Con respecto a los ingresos estimados, se espera que cerca del 44% de los ingresos correspondan al cliente ancla, el 51% a los locales comerciales, 3% a publicidad y el restante 2% al alquiler de techos para paneles solares.



La renta por pagar por el cliente ancla es un monto variable y está asociado a las ventas del supermercado. En este caso se ha establecido que el monto del alquiler sea un porcentaje de las ventas mensuales. Por su parte, para los demás locales comerciales se tiene establecida una tarifa fija mensual de USD49,50 por metro cuadrado.

Estiman que el proyecto inicie la etapa de construcción en marzo de 2024; se espera que la permisología este lista entre enero y febrero de 2024 y el financiamiento bancario también.



#### 6.4.1.2. Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de administración y de garantía Plaza Comercial JFK

En este apartado se detallarán a grandes rasgos los elementos más relevantes del contrato del fideicomiso.

El Fideicomitente en el presente contrato es la Constructora OV S.R.L., el Fondo de Inversión JMMB Cerrado de Desarrollo está designado como el inversionista y los servicios fiduciarios estarán a cargo de Fiduciaria La Nacional S.A.

En el contrato se estipula que el fideicomitente y el inversionista acuerdan desarrollar el proyecto inmobiliario Plaza Comercial JFK, a través de la conformación de un patrimonio fideicometido 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 bienes y recursos que quedan afectos al desarrollo del proyecto.

El patrimonio fideicometido estará compuesto por los recursos necesarios y determinables en su momento para la adquisición del inmueble donde se desarrollará el proyecto, además de la suma que en función del presupuesto de la obra deba ser aportada por el inversionista. Asimismo, se contemplan dentro del patrimonio fideicometido los recursos del crédito que pueda otorgar una entidad financiera, así como los rendimientos que los recursos aportados puedan generar y los demás bienes que aporten el fideicomitente y el inversionista para el desarrollo del proyecto.

Dentro del patrimonio fideicometido también se incluye el contrato de arrendamiento firmado en marzo de 2023 entre JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y el inquilino ancla.

En el contrato también se estipula la creación de un Comité Técnico, como forma de contribuir a la buena operación del Fideicomiso, el cual permanecerá durante la vigencia del mismo. El Comité Técnico está conformado por 3 miembros; el Presidente y el Secretario son nombrados por el Inversionista y el Vicepresidente por el Fideicomitente.

El Comité Técnico esta conformado por las siguientes personas:

Comité Técnico	
Presidente	Jesús Cornejo
Vicepresidente	Pedro Oller
Secretario	Alberto Viu

El Comité Técnico tendrá a cargo, entre otras cosas, de velar por el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, del mantenimiento del buen estado, operación y explotación del proyecto, el seguimiento a cumplimiento de las obligaciones de ellos inquilinos bajo los contratos de arrendamiento, entre otros temas relacionados a supervisión y seguimiento.

Asimismo, el contrato establece las obligaciones generales de las partes a lo largo de la vida del Fideicomiso, así como las obligaciones particulares durante las diferentes fases (fase preliminar, fase de construcción y fase operativa).

El contrato además establece los lineamientos para la rendición de cuentas, la remuneración de la fiduciaria, las causales de terminación del Fideicomiso, además de los términos y condiciones para la cesión del contrato, entre otros temas.

La duración del Fideicomiso es de 10 años contados a partir de la firma del contrato.

#### 6.4.1.3. Contrato de alquiler inquilino ancla

JMMB Funds cuenta, desde marzo de 2023, con un contrato firmado con el inquilino ancla en donde JMMB se propone desarrollar un proyecto inmobiliario en Santo Domingo y el inquilino se compromete a ocupar espacios dentro del proyecto.

En el contrato se establece que JMMB Funds otorga y cede en alquiler al cliente ancla dos locales comerciales de 6.029,82 m<sup>2</sup> dentro del proyecto. El uso de los locales será destinado exclusivamente para la operación del supermercado.

El contrato otorga un plazo de gracia posterior a la entrega de los locales de 90 días exentos de pago de alquiler para que el inquilino proceda a realizar las adecuaciones sobre los locales e iniciar la operación del supermercado, vencido dicho plazo, se iniciaría con la facturación de los alquileres.

El contrato establece que la renta a pagar por el inquilino estará asociado a las ventas mensuales del supermercado, por lo que se establece un monto de ventas, el cual será el límite para el porcentaje de las ventas que aplicaría en cada caso.

La duración del contrato es de 10 años a partir de la entrega de los locales.

El contrato con el cliente ancla forma parte de los recursos, que el Fondo de Inversión en su calidad de Inversionista en el contrato de Fideicomiso detallado en la sección anterior, aportará al patrimonio fideicometido.

#### 6.4.1.4. Rentabilidad estimada

Según el modelo financiero del proyecto Plaza Comercial JFK, se estima una tasa interna de retorno (TIR), sin tomar en cuenta la deuda, de 17,33%; por su parte, una vez contabilizada la deuda, la TIR sería de 18,24%. 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 4,91 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.

Rentabilidad estimada del proyecto	
TIR (sin deuda)	17,33%
TIR	18,24%
Múltiplo del capital invertido (MOIC)	4,91

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.

A la fecha de elaboración de este informe, el Fondo lleva pocos meses de operación y está iniciando con su primer proyecto, por lo que la rentabilidad mensual se ha ubicado por debajo del Rendimiento Preferente Neto Anualizado Fijo (RPNAF) de 10% establecido por el Fondo en su Reglamento interno.

---

*Las calificaciones otorgadas no han sufrido un proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Fondos de Inversión utilizada por SCR República Dominicana fue inscrita ante el ente regulador en enero de 2022. SCR República Dominicana da por primera vez calificación de riesgo a este fondo en diciembre de 2022. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR República Dominicana. SCR República Dominicana no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.*

*“SCR República Dominicana considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis”.*