

Santo Domingo, D. N.  
01 de noviembre de 2024.

Señor

**Ernesto Bournigal Read**

Superintendente

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gazcue,

Santo Domingo, Rep. Dom.

**Atención:** Sra. Olga Nivar - Directora Dirección de Oferta Pública.

Asunto: **Hecho Relevante – Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068.**

Distinguidos Señores:

En atención a lo establecido en la Norma que establece disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevante y Manipulación de Mercado R-CNMV-2022-10-MV, Art. 14, párrafo IV, tiene a bien informar a esta Superintendencia de Mercado de Valores y al Público en General lo siguiente:

**Único:** Emisión del Informe del Representante de Masa de Aportantes del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068**, correspondiente al trimestre julio-septiembre 2024.

Anexamos informe en cuestión.

Sin otro particular por el momento,



Alberto Viu Alegre  
Administrador de Fondos.

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: julio - septiembre 2024**



### **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 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.....	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.....	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.....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	11
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
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.....	12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	15
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	15



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.).

15

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 16

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.16

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)..... 16

Para el trimestre en cuestión, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional del Fondo..... 16

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..... 16

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..... 17

u) Otros..... 17

v) Conclusión..... 18



## 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 julio** al **30 de septiembre de 2024**, 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.**

Al período cortado al **31 de diciembre 2023**, no hubo observaciones y recomendaciones de parte de los auditores externos que pudieran poner en riesgo las operaciones del fondo y que deban ser reflejadas en este informe.

**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 fideicomitado, 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 40 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.

Total, de cuotas colocadas al **30 de septiembre 2024: 1,047 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 SCR Rep. Dom.**

	<b>Enero 2024</b>	<b>Julio 2024</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.

Calificación emitida en julio 2024.

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 septiembre 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A septiembre 2024.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A septiembre 2024.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2024.**



### **Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2024.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2024.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A septiembre 2024.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A septiembre 2024.**
- 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:**

- 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 compulsa 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, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional del Fondo.

**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.**

- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes del JMMB:** Celebrada El diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:00 a.m., de forma no presencial mediante la aplicación para videoconferencias “Zoom”.
- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **julio - septiembre 2024:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
7/9/2024	03-2024-004303	AFI JMMB NOTIFICA QUE LA RENTABILIDAD DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068, CORRESPONDIENTE AL MES DE JUNIO 2024 FUE 0.40% SIENDO ESTA INFERIOR AL BENCHMARK - RENDIMIENTO PREFERENTE NETO ANUALIZADO FIJO (RPNAF) EL CUAL ES DE 10.00%.
7/10/2024	03-2024-004328	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION PRIMARIA DEL SEXTO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
7/23/2024	03-2024-004686	HECHO RELEVANTE NOTIFICACION DE AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DEL SEPTIMOTRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
7/24/2024	03-2024-004701	HECHO RELEVANTE FECHA DE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DEL SEPTIMOTRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
7/25/2024	03-2024-004731	INFORME DE CALIFICACION SEMESTRAL DE RIESGO DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO



**SIVFIC-068, JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo**  
31 de octubre 2024

7/29/2024	03-2024-004862	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION PRIMARIA DEL SEPTIMO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
8/5/2024	03-2024-005038	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DEAPORTANTES DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO ABRIL- JUNIO, SIVFIC-068.
8/7/2024	03-2024-005153	HECHO RELEVANTE NOTIFICACION DE AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DEL OCTAVO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
8/8/2024	03-2024-005179	HECHO RELEVANTE FECHA DE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DEL OCTAVO TRAMODE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
8/9/2024	03-2024-005213	AFI JMMB NOTIFICA QUE LA RENTABILIDAD DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068, CORRESPONDIENTE AL MES DE JULIO 2024 FUE 6.29% SIENDO ESTA INFERIOR AL BENCHMARK - RENDIMIENTO PREFERENTE NETO ANUALIZADO FIJO (RPNAF) EL CUAL ES DE 10.00%.
8/13/2024	03-2024-005299	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION PRIMARIA DEL OCTAVO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068.
9/10/2024	03-2024-005725	AFI JMMB NOTIFICA QUE LA RENTABILIDAD DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO, SIVFIC-068, CORRESPONDIENTE AL MES DE AGOSTO 2024 FUE 4.61% SIENDO ESTA INFERIOR AL BENCHMARK - RENDIMIENTO PREFERENTE NETO ANUALIZADO FIJO (RPNAF) EL CUAL ES DE 10.00%.

**v) Conclusión.**

El informe del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo SIVFIC-068, administrado por JMMB, correspondiente al periodo de julio a septiembre de 2024, presenta un desempeño sólido en cuanto al cumplimiento regulatorio y operativo, destacando el cumplimiento de las normas establecidas en su reglamento y en la normativa aplicable.

**Cumplimiento Normativo y Transparencia:** Durante este trimestre, el fondo cumplió adecuadamente con la normativa de transparencia, reportando de manera oportuna y veraz la información a los aportantes y a la Superintendencia del Mercado de Valores. No se registraron conflictos de interés, ni irregularidades en la administración, lo que garantiza la confianza de los inversionistas en la gestión del fondo. Además, no hubo reportes de reclamos o consultas de los



aportantes, ni actividades externas o internas que afectaran el funcionamiento del fondo.

**Estrategia de Inversiones y Proyectos Clave:** El fondo mantiene una política de inversión orientada a la sostenibilidad y diversificación en proyectos inmobiliarios y de servicios. Actualmente, cuenta con tres inversiones principales:

1. **Plaza Comercial JFK:** Una inversión en acciones destinada al desarrollo de un proyecto comercial, que se encuentra en la fase inicial de construcción con una proyección de retorno del 17.99%.
2. **Project Fit:** Una inversión en deuda destinada a la consolidación de las franquicias Gold's Gym en República Dominicana, con una tasa de interés del 10% en los primeros años, que ya genera ingresos por intereses.
3. **Naves del Este Punta Cana:** Un proyecto de desarrollo industrial bajo un fideicomiso para construir y arrendar naves industriales, el cual actualmente está en proceso de desarrollo.

**Rendimiento Financiero y Rentabilidad:** A pesar de la adecuada diversificación de sus inversiones, la rentabilidad mensual se situó por debajo del benchmark esperado del 10%, con un 0.40% en junio, 6.29% en julio y 4.61% en agosto. Esto señala un reto en la alineación del fondo con sus metas de rendimiento, lo cual podría ser consecuencia de las condiciones de mercado y el carácter aún temprano de algunos proyectos en su portafolio.

**Calificación de Riesgo y Estabilidad:** El fondo mantiene una calificación de riesgo "scr BBB 4 (RD)", que indica una moderada capacidad de cumplir sus objetivos de inversión, con una sensibilidad alta a condiciones cambiantes del mercado. Esta calificación refleja tanto el entorno actual del mercado como el nivel de riesgo inherente de los proyectos en desarrollo, aunque se percibe una perspectiva estable sin cambios esperados en el corto plazo.



**Conclusión General:** El Fondo SIVFIC-068 muestra una gestión alineada a sus lineamientos estratégicos y regulatorios, desarrollando una cartera diversificada en el ámbito de la inversión sostenible. Si bien enfrenta desafíos en la rentabilidad frente a su benchmark, sus proyectos en desarrollo, especialmente en el ámbito inmobiliario, prometen consolidarse y fortalecer el rendimiento del fondo en los próximos años.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes

