

Riesgo	28.Ene.2026	28.Jul.2026
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.24	Dic.25	May.26
Activos administrados (M US\$)	60.239	61.548	61.597
Patrimonio (M US\$)	59.558	60.929	60.957
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.145,3	1.171,7	1.172,3
Rentabilidad Acumulada*	5,6%	5,1%	1,8%
Dividendo por Cuota (US\$)	33,7	31,0	20,0**
N° de Cuotas	52.000	52.000	52.000

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025 y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

**Acumulados pagados hasta mayo 2026.

FUNDAMENTOS

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (SIVFIC-048) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

La calificación “BBB+fa” asignada al Fondo responde a una cartera en etapa de formación con adecuada proporción actual de activos inmobiliarios, una adecuada diversificación y una alta generación de flujos. Asimismo, incorpora la gestión de JMMB SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento. Además, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quién posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora la alta vacancia actual, la exposición al riesgo inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. La Administradora es calificada por Feller Rate en “A+af”.

El 30 de junio de 2026 se concretó la fusión del Fondo (absorbente) con el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario al JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, mediante operaciones de cambio de titularidad, emitiéndose 19.642 cuotas a favor del fondo absorbente.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en marzo de 2020. A mayo de 2026 alcanzó un patrimonio neto de US\$61 millones, cerca de un 8,2% del total de fondos de similar orientación en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio de 2,1%, explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

Su cartera inmobiliaria se encuentra en proceso de formación. Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 75,8% del total de activos y se componía de nueve propiedades diferentes junto a un derecho de usufructo, localizados en distintas zonas. El porcentaje restante correspondía a cuotas de fondos de inversión (16,6%), un instrumento de renta fija (6,2%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (1,4%).

A la misma fecha contable, la cartera inmobiliaria está formada por 6 locales y 17 parqueos en la Torre Corporativo NC; 6 locales, 1 locker de almacenamiento y 39 parqueos en la Torre Corporativo 2010; unidades funcionales en 5 pisos junto a 71 parqueos en el Edificio Corporativo OV; 33 locales en Plaza Bávaro City Center; 5 unidades funcionales en la Torre Corporativa Blue Mall; un local en el octavo nivel y 3 unidades de estacionamiento en la Torre Corporativo 2015; unidades funcionales en 3 pisos en el edificio Centro Profesional Punta Cana; unidades funcionales en 2 pisos y 16 unidades de estacionamiento en la Torre Friusa; 2 locales y 5 parqueos en la Torre Corporativo 2019 y un terreno como derecho de usufructo en Complejo Vista Cana.

La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 17,5%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 38,6% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una adecuada diversificación.

Por otra parte, los inmuebles que se incorporan producto de la fusión corresponden a locales comerciales en la Torre Corporativo 2010; un local comercial en el primer piso de Plaza Central; locales comerciales en 3 pisos en la Torre Corporativo NC; 7 locales comerciales en Plaza Metropolitana; una nave industrial en Villas Agrícolas; locales

Analista: Nicolás Barra
nicolas.barra@feller-rate.com

comerciales en Torre Corporativo Novocentro; un local en el segundo piso de la Torre Corporativo 2015 y una unidad funcional con 8 parqueos en el Edificio Corporativo OV.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante el año 2025 se repartieron US\$31,0 por cuota y en el presente año (hasta mayo) US\$20,0 por cuota adicionales.

A mayo de 2026 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,0%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos, comisiones por pagar y otras cuentas por pagar. El reglamento interno establece que puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,4%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, no obstante, posee una menor volatilidad, dando como resultado un índice ajustado por riesgo ligeramente mayor.

El vencimiento del Fondo es de 15 años, con término establecido para marzo de 2035, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y realizar su correcta liquidación al vencimiento.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada proporción actual de activos inmobiliarios.
- Adecuada diversificación de su cartera inmobiliaria actual.
- Cartera con alta capacidad de generación de flujos.
- Fondo gestionado por JMMB SAFI, administradora con buen nivel de estructuras, políticas y procedimientos para la gestión de fondos, con equipos con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Respaldo y experiencia de su controlador.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Alto nivel de vacancia
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en inmuebles destinados a la renta

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

El objetivo del Fondo es producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital, a través de la inversión en inmuebles con alta viabilidad de alquiler y posibilidad de aumentar su valor en el largo plazo.

Adicionalmente, con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, puede invertir en instrumentos de renta fija y renta variable de bajo riesgo y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano, con calificación de riesgo mínima de BBB- o C-3 o equivalente, así como cuotas de participación en fondos abiertos y cerrados, dentro de los límites establecidos en el reglamento interno.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- El Fondo debe mantener al menos un 60% de su activo en inversiones inmobiliarias, en inmuebles ubicados en República Dominicana.
- El Fondo puede invertir hasta un 100% en inmuebles de tipo corporativo, comercial, industrial, turístico, almacenamiento, entretenimiento, educación, salud, gubernamental o inmuebles especializados.
- El Fondo puede poseer hasta un 50% de su portafolio de inversión en un mismo inmueble.
- El Fondo puede invertir hasta el 100% de sus activos en documentos que representen derecho de usufruto sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas. En el caso de opciones de compra de bienes inmuebles puede invertir hasta el 10% del portafolio, siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.
- La Administradora puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no exceda el 75% del valor del inmueble ni el 75% del valor del activo del Fondo.
- Respecto al total de la inversión en activos inmobiliarios, el Fondo no puede superar el 40% de su portafolio en pesos dominicanos, en tanto que debe mantener al menos el 60% de su portafolio invertido en activos denominados en dólares norteamericanos.
- El Fondo puede invertir hasta 40% de su portafolio en valores de renta fija del Ministerio de Hacienda, certificados de depósito de instituciones financieras, cuotas de fondos abiertos o cerrados, valores titularizados de renta fija o variable, valores de fideicomiso de renta fija o variable o valores de renta fija. En el caso de letras del Banco Central el límite máximo es de 20%.
- La inversión máxima en instrumentos emitidos por un mismo emisor o grupo empresarial es hasta un 25% del portafolio del Fondo. El Fondo puede adquirir como máximo el 40% de una misma emisión de valores de fideicomisos, ni más de 40% de una misma emisión de renta fija de oferta pública.
- La inversión máxima de emisores de deuda vinculados a la Administradora es hasta un 20% del portafolio del Fondo, siempre que mantengan una calificación de riesgo en grado de inversión.

- Las inversiones en instrumentos financieros deben contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y C-1, C-2 y C-3 o equivalentes para los de corto plazo.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez entre un 0,1% y un 40% del patrimonio neto del Fondo.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 50% del patrimonio neto por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio para el desarrollo y ejecución de su estrategia de inversión, en donde puede utilizar como garantía hasta el 50% del valor total de los bienes inmuebles de su cartera. El uso de fondos correspondiente a este endeudamiento garantizado puede ser destinado únicamente para la adquisición de bienes inmuebles acordes a su objetivo de inversión y para la ejecución de mejoras sobre los bienes inmuebles del portafolio de inversión.

En abril de 2026, la Administradora realizó cambios en el reglamento interno para el Fondo, producto de la fusión que se iba a llevar a cabo con el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Dentro de las principales modificaciones se encuentra la incorporación de la opción de otorgar bienes inmuebles en garantía en su política de endeudamiento y establecer un límite máximo (50%) de inversión en un mismo inmueble con relación a la cartera. En general, se adoptó principalmente el contenido del fondo absorbente, dado que contiene políticas con características más robustas y actualizadas. De todos modos, el nuevo reglamento interno incorpora un cuadro contentivo con las similitudes y diferencias entre los fondos fusionados. Adicionalmente, se muestra en detalle el proceso de recompra, canje de cuotas, efectos patrimoniales y fiscales, entre otras cosas.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

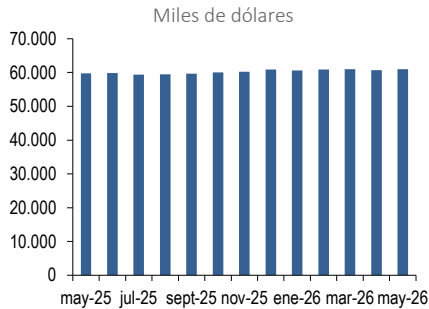
| Cartera en etapa de formación

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contempla una emisión total de 120.000 cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en marzo de 2020. Al cierre de mayo 2026, el Fondo mantiene 52.000 cuotas colocadas, que representan el 43,3% del programa de emisión. A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio total de US\$61 millones, cerca de un 8,2% del total de fondos de similar orientación en dólares.

En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio de 2,1%, explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

El 30 de junio de 2026 se concretó la fusión del Fondo (absorbente) con el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario al JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, mediante operaciones de cambio de titularidad, emitiéndose 19.642 cuotas a favor del fondo absorbente. Al cierre de mayo de 2026, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario representaba un 48,5% del patrimonio del fondo absorbente.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. Con relación al cierre del año 2024, sus activos crecieron un 2,2% producto de revalorizaciones de sus activos, situándose en US\$61,5 millones. Por otra parte, los pasivos alcanzaron los US\$619 mil y correspondían fundamentalmente a depósitos por arrendamiento y cuentas operativas por pagar. El beneficio neto del período fue de US\$3 millones, levemente inferior a lo alcanzado en el año 2024. Si bien el Fondo exhibió mayores ingresos proveniente de los arrendamientos, esto fue contrarrestado por una menor ganancia en valorización de las propiedades de inversión en relación con el período anterior, así como por mayores gastos operativos.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

Su cartera inmobiliaria se encuentra en proceso de formación. Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 75,8% del total de activos y se componía de nueve propiedades diferentes junto a un derecho de usufructo, localizados en distintas zonas. El porcentaje restante correspondía a cuotas de fondos de inversión (16,6%), un instrumento de renta fija (6,2%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (1,4%).

La cartera del Fondo se encuentra conformada por los siguientes inmuebles:

- Torre Empresarial NC, localizada en Avenida Núñez de Cáceres, Santo Domingo; corresponde a locales comerciales, parqueos y un locker de almacenamiento para uso comercial, ubicados en los pisos segundo, noveno y onceavo. Los locales poseen un tamaño total de 678,8 metros cuadrados.

En estas propiedades mantienen dos inquilinos con una ocupación de 74,8%.

- Torre Corporativo 2010, localizada en Avenida Abraham Lincoln esquina Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo; corresponden a locales comerciales, lockers de almacenamiento y parqueos ubicados en los pisos quinto, sexto y octavo, con un tamaño de 1.215,9 metros cuadrados.

En estas propiedades mantienen cinco inquilinos con una ocupación de 72,0%.

- Edificio Corporativo OV, localizada en Gustavo Mejía Ricart esquina calle Filomena de Cova, Ensanche Piantini, Santo Domingo Distrito Nacional; corresponde a unidades funcionales ubicados en los pisos tercero, quinto, sexto, octavo y noveno, con 71 parqueos. Las unidades suman un tamaño total de 1.864,8 metros cuadrados.

En estas propiedades mantienen seis inquilinos con una ocupación de 100%.

- Bávaro City center, localizado en Av. Boulevard Punta Cana, Punta Cana, La Altagracia; corresponde a 33 locales comerciales con parqueos. Este activo posee un tamaño total de 12.161,8 metros cuadrados alquilables.

El Fondo mantiene veinte inquilinos en este activo que cubren el 78,4% de la superficie.

- Torre Corporativa Blue Mall, localizado en Av. Winston Churchill; corresponde a un piso completo. Este activo posee un tamaño total de 1.103,9 metros cuadrados alquilables.

El Fondo mantiene cuatro inquilinos que cubren el 100% de este activo.

- Torre Corporativa 2015, localizado en Filomena de Cova; corresponde al local comercial 807 en el octavo piso. Este activo posee un tamaño total de 99 metros cuadrados alquilables y 3 unidades de estacionamientos.

El Fondo mantiene un inquilino que cubre el 100% de esta propiedad.

- Centro Profesional Punta Cana, localizado en Boulevard 1ero de Noviembre, Punta Cana; corresponde a unidades en los pisos segundo, tercero y cuarto. Este activo suma un tamaño total de 580,6 metros cuadrados alquilables y 11 unidades de estacionamientos.

El Fondo mantiene cinco inquilinos en este activo que cubren el 70,9% del inmueble.

- Torre Friusa, localizada en Avenida 27 de Febrero, Santo Domingo; corresponde a unidades en los pisos doce y trece. Este activo suma un tamaño total de 931,9 metros cuadrados alquilables y 16 unidades de estacionamientos.

El Fondo mantiene dos inquilinos que cubren el 100% del inmueble.

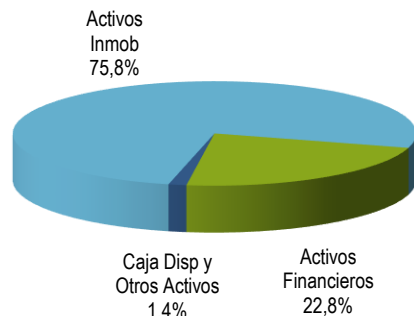
- Torre Corporativa 2019, localizada en Emile Boyre de Moya 2, Santo Domingo; corresponde a dos locales comerciales en los pisos cinco y nueve de la torre. Este activo posee un tamaño total de 208,3 metros cuadrados alquilables con 5 parqueos.

El Fondo mantiene dos inquilinos que cubren el 100% de esta propiedad.

- En mayo de 2026, el Fondo recibió la certificación de derechos reales accesorios sobre el derecho de usufructo de un terreno ubicado en Complejo Vista Cana, Higüey, en la

DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVO

A mayo de 2026



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

provincia de La Altagracia. Este activo posee una superficie total de 91.068 metros cuadrados.

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria mostró una diversificación adecuada. El principal inquilino representa cerca del 28,8% de los ingresos, en tanto que los 3 mayores representaban cerca de un 38,6%.

La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 17,5%. Por otro lado, sus contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 2 años.

CARTERA FUSIONADA ESPERADA

Al considerar la cartera del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (fondo absorbido en la fusión), al cierre de mayo de 2026, la cartera del Fondo se concentraría un 74,7% en inmuebles, cumpliendo su objetivo reglamentario, un 15,7% en cuotas de cuatro fondos de inversión, un 4,3% en instrumentos de renta fija y un 5,3% en cuentas disponibles y otros activos.

Al mismo cierre contable, la cartera se compondría de trece propiedades diferentes junto a un derecho de usufructo, con cuatro nuevos activos inmobiliarios, además de nuevos locales en los mismos inmuebles que ya contenía la cartera del Fondo. De los nuevos inmuebles, estos corresponden a:

- Centro Comercial Plaza Central, localizado en Avenida 27 de Febrero esquina Avenida Winston Churchill, Santo Domingo; corresponde a un local comercial de 271,5 metros cuadrados.

Al cierre de mayo 2026, solo un inquilino cubría el 100% de la propiedad.

- Centro Comercial Plaza Metropolitana, localizado en Avenida John F. Kennedy esquina Ortega y Gasset, Santo Domingo; corresponden a 7 locales comerciales ubicados en el primer y segundo nivel del inmueble, que suman 1.432,9 metros cuadrados de superficie alquilable.

Al cierre de mayo 2026, se mantenían 5 inquilinos con una ocupación de 79,0%.

- Nave industrial de dos niveles localizada en el sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, con una superficie de 5.050 metros cuadrados.

Al cierre de mayo 2026, solo un inquilino cubría el 100% de la propiedad.

- Centro Comercial y Empresarial Novocentro, localizado en Avenida Lope de Vega, Santo Domingo; corresponden a 15 locales para uso de oficinas ubicados en el noveno y décimo nivel del inmueble, que suman 2.170 metros cuadrados de superficie alquilable.

Al cierre de mayo 2026, se mantenían 6 inquilinos con una ocupación de 92%.

Con todo, la desocupación global de la cartera se mantendría en un nivel alto, alcanzando un 16,3%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representarían cerca del 30,4% de sus ingresos, lo que unido a su distribución geográfica se traduciría en una adecuada diversificación inmobiliaria.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante el año 2025 se repartieron US\$31,0 por cuota y en el presente año (hasta mayo) US\$20,0 por cuota adicionales.

El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 50% del portafolio por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio para el desarrollo y ejecución de su estrategia de inversión, en donde puede utilizar como garantía hasta el 50% del valor total de los bienes inmuebles de su cartera. El uso de fondos correspondiente a este endeudamiento garantizado puede ser destinado únicamente para la adquisición de bienes inmuebles acordes a su objetivo de inversión y para la ejecución de mejoras sobre los bienes inmuebles del portafolio de inversión.

La tasa máxima anualizada de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 14% anual y un 28% anual, respectivamente.

A mayo de 2026 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,0%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos, comisiones por pagar y otras cuentas por pagar.

MAYOR ÍNDICE AJUSTADO QUE SEGMENTO COMPARABLE

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,4%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, no obstante, posee una menor volatilidad, dando como resultado un índice ajustado por riesgo ligeramente mayor.

En el año 2025 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 2,5% con relación al año 2024, totalizando un valor de cartera inmobiliaria de US\$41 millones.

VENCIMIENTO DEL FONDO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de 15 años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo que se genere del programa de emisión única, siendo la fecha de vencimiento el 23 de marzo de 2035, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión de los fondos

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI) posee un buen nivel de estructuras para la gestión de los fondos, sus principales órganos son:

El Consejo de Administración es el órgano máximo de administración de JMMB SAFI, teniendo todas las facultades de administración y representación de la entidad y siendo responsable de velar por el buen desempeño de la alta gerencia. Entre otras funciones, el Consejo debe velar por la integridad de los sistemas de contabilidad y de los estados financieros de la Administradora, la implementación de los debidos sistemas de control (de riesgo, financiero y cumplimiento) y supervisar la efectividad de las prácticas de buen gobierno. En materia de riesgos, es responsable de establecer las líneas maestras en la gestión de riesgos, velar por la existencia del capital operativo, patrimonio y recursos necesarios para afrontar y gestionar los riesgos asumidos por la Administradora y promover una cultura organizacional de gestión de riesgos continuamente actualizada y acorde con las prácticas sobre la materia. Actualmente, el Consejo de Administración está compuesto por cinco miembros, correspondientes al Presidente, Vicepresidente, Secretario y dos consejeros.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es la instancia responsable de asistir al Consejo de Administración en la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, así como en las obligaciones de cumplimiento regulatorio y revisión del ambiente de control de la Administradora. Entre otras actividades, este Comité debe evaluar los servicios del auditor externo de cuentas, incluyendo la efectividad y calidad de éstos, además de proponer candidatos al Consejo de Administración. Recibir el informe final de auditoría de cuentas y estudiar los estados financieros de la Administradora. Verificar que la alta gerencia tiene en cuenta las recomendaciones del auditor externo, tener acceso a toda la información financiera y velar porque los criterios contables vigentes se apliquen adecuadamente en la elaboración de los estados financieros. Además, debe evaluar el sistema de control interno de la Administradora, velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna y dar seguimiento periódico del grado de cumplimiento del código de ética y la eficacia de la línea de denuncias anónimas. También debe proponer al Consejo de Administración la selección, nombramiento, retribución, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como también analizar y aprobar el plan anual de trabajo de la auditoría interna y el informe anual de actividades. Adicionalmente, debe evaluar e informar al Consejo de Administración las situaciones de conflicto de interés, temporales o permanentes, en las que puedan estar inmersos, directa o indirectamente o a través de partes vinculadas, un accionista controlante o significativo, miembros del Consejo de Administración y la alta gerencia, haciendo las propuestas necesarias para resolver la situación.

El Comité de Gestión de Riesgos es responsable de asistir al Consejo de Administración en el cumplimiento de sus responsabilidades en relación con la gestión de riesgos. Dentro de sus principales funciones se encuentra revisar y evaluar la integridad y adecuación de la función de gestión de riesgos de la Administradora, revisar la adecuación del capital económico y regulatorio, valorar sistemáticamente la estrategia y políticas generales de riesgo, así como los potenciales impactos de estos riesgos respecto a la solvencia de la entidad, así como también en términos de límites de apetito de riesgos, capacidad de riesgo, grupos de riesgos, rentabilidad y capital en riesgo.

Además, debe analizar y evaluar los sistemas y herramientas de identificación y control de riesgos, y formular iniciativas de mejora sobre la infraestructura y los sistemas internos de control. También debe informar al Consejo de Administración sobre las operaciones que éste deba autorizar, cuando las mismas sobrepasen las facultades otorgadas a otros niveles de la Administradora, además de comunicar sobre la exposición a los riesgos asumidos y sus resultados y reportar los análisis de la sensibilidad del valor de la Administradora y de los resultados a las variaciones de los diferentes factores de riesgos, entre otras tareas.

El Comité de Cumplimiento PLAFT tiene el propósito de apoyar y vigilar al Oficial de Cumplimiento para velar que se cumplan los programas y procedimientos internos, como mecanismos para la prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo. Asimismo, el Comité es responsable de analizar las denuncias presentadas sobre la ocurrencia de conductas tipificadas como delitos, con la finalidad de generar mecanismo de alertas y procedimientos que sirvan para futuras operaciones, determinar y establecer los aspectos de riesgo vinculados a los delitos mencionados y verificar el cumplimiento y los resultados obtenidos de la aplicación del programa de cumplimiento.

El Comité de Nombramientos y Remuneraciones es responsable de proponer y revisar los perfiles y criterios que se deben seguir para la composición del Consejo, así como evaluar las competencias, conocimientos y experiencia de los candidatos propuestos. Informar, cuando corresponda, de la independencia de los candidatos a miembros del Consejo de Administración, formular una propuesta de evaluación del trabajo desempeñado y la dedicación efectiva al cargo durante el último período de los miembros sujetos a reelección o ratificación. Asimismo, debe proponer los criterios por los cuales la Administradora contrata y remunera a los miembros de la alta gerencia, revisar periódicamente los programas de remuneración e informar al Consejo aquellos casos de miembros que puedan afectar negativamente el funcionamiento de este o la reputación de la Administradora. También debe formular el informe anual sobre la política de remuneración de los miembros del Consejo de Administración y la política de remuneración de la alta gerencia. El Gerente General es el más alto funcionario ejecutivo de la Administradora. Es responsable de la planificación, dirección, ejecución y control de la Administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración, así como en la supervisión de manera general de todos los aspectos administrativos y ejecutivos de la compañía. Adicionalmente, debe presentar al Consejo de Administración informes periódicos sobre la gestión económica, financiera y administrativa de JMMB SAFI y es el encargado de representar a la entidad en todos los aspectos comerciales y operativos. En materia de riesgos, debe garantizar el cumplimiento de las decisiones del Consejo de Administración, analizar los resultados financieros de los fondos administrados, liderar la ejecución de la estrategia de gestión de riesgos de la entidad y desarrollar un ambiente de control y gestión de riesgos.

Los procedimientos y sistemas de control interno están a cargo del Ejecutivo de Control Interno, quién reporta al Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, y es el responsable de verificar que quienes desempeñan funciones en la Administradora implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que JMMB SAFI cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y normativas. Adicionalmente, entre otras responsabilidades, debe revisar las valorizaciones e informes de tasación de todos los activos de los fondos administrados, que las recomendaciones realizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores y los auditores externos sean acogidas oportunamente, verificando el cumplimiento de la operatividad de la Administradora y de los fondos de inversión que ésta gestione.

El Oficial de Cumplimiento PLAFT es el encargado de la unidad responsable de la prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo de JMMB SAFI, debiendo desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego a las disposiciones legales vigentes. Asimismo, debe diseñar un programa de seguimiento, evaluación y control basado en los riesgos de la Administradora y en las políticas, normas y procedimientos internos para la prevención y control de los delitos mencionados, así como promover el conocimiento y supervisar el cumplimiento de la legislación vigente aplicable a las actividades desarrolladas por JMMB SAFI, así como las normas y procedimientos destinados a evitar que el sujeto obligado sea utilizado como vehículo para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. Entre otras actividades, también debe recibir y analizar los reportes internos de actividades sospechosas a los fines de determinar, previo análisis e investigación, el origen, propósito y destino de los fondos, valores o unidades de inversión involucrados en las transacciones u operaciones reportadas; elaborar procedimientos de verificación, análisis financiero y operativo sobre los clientes que presenten operaciones complejas, inusuales o no convencionales e implementar sistemas de supervisión que permitan realizar un seguimiento continuo para detectar tendencias o cambios abruptos de las operaciones o transacciones de los clientes, que se efectúen a través de la Administradora.

El Gerente de Riesgos es el responsable de identificar, analizar, monitorear y controlar los riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte y operativo, entre otros riesgos que se puedan presentar. Además, debe analizar indicadores de riesgo que pueden afectar el desempeño de los fondos de inversión, monitorear de manera diaria la liquidez de la Administradora, asegurar el cumplimiento de las políticas de riesgo en todos los procesos y área de JMMB SAFI, y monitorear diariamente el cumplimiento de los límites de inversión de los fondos de inversión gestionados.

El o los Administradores de Fondos son las personas encargadas de ejecutar las actividades de inversión del fondo que gestione. Asimismo, debe evaluar y efectuar seguimientos a los activos propiedad de los fondos administrados, desarrollar una estrategia integral de inversión anual en respuesta a las necesidades de los clientes y oportunidades en el mercado, apoyar en la identificación de nuevos inversionistas y monitorear el comportamiento del mercado (liquidez del sistema, comportamiento de tasas, reservas internacionales netas, entre otros). En atención a las necesidades de JMMB SAFI y los mandatos legales aplicables, podrá haber uno o más Administradores de Fondos, pudiendo cada uno presidir uno o más fondos.

Los Promotores de Inversión deben promocionar, informar y asesorar a los potenciales inversionistas sobre el funcionamiento y las cualidades de los fondos de inversión que administra JMMB SAFI, con la finalidad de incentivar la adquisición de cuotas en los fondos gestionados. Además, deben determinar y mantener actualizado el perfil de los inversionistas, con el fin de asegurar que estos cuentan con la experiencia y conocimientos necesarios para poder tomar decisiones de inversión y comprender los riesgos asociados a los productos ofertados, promocionar los fondos de inversión, así como la imagen institucional de la Administradora y realizar las actividades dirigidas a dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y cualidades de un fondo de inversión.

El Gerente de Operaciones es responsable de administrar las operaciones de la Administradora, garantizando que todas sean realizadas de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos para el adecuado manejo de la institución, en cumplimiento con las expectativas de los clientes y con los reglamentos de la Superintendencia del Mercado de Valores. Asimismo, debe realizar la valorización del portafolio y cuotas de participación de los fondos de inversión, elaborar y remitir reportes de operaciones diarias, custodiar y controlar los expedientes de clientes y registrar en el sistema emisiones, compra y venta de instrumentos de deuda y capital.

El Gerente de Contabilidad es el responsable de planificar, organizar y dirigir la generación y validación de información contable y financiera oportuna de JMMB Funds, con el objetivo de preparar reportes internos y externos para la toma de decisiones. Asimismo, debe revisar y aprobar asientos contables de operaciones, asegurar que todas las entidades contables, reconciliaciones y análisis de todos los fondos bajo contrato de administración e inversión, están correctos y a tiempo, y supervisar el proceso de auditoría anual para JMMB Funds, asegurando la preparación oportuna y exacta de los estados financieros y sus calendarios, y coordinando la implementación de las recomendaciones de los auditores.

El Encargado de Recursos Humanos es responsable de la contratación y conducción del personal de la Administradora, así como de aspectos de administración y logística. Adicionalmente, entre otras responsabilidades, supervisa la actualización anual de los expedientes del personal, coordina, ejecuta y controla los cursos de capacitación organizados por JMMB SAFI y coordina los servicios de mantenimiento necesarios en las instalaciones de la entidad para lograr su buen estado. Actualmente la Administradora mantiene un contrato con JMMB Puesto de Bolsa, S.A. para la prestación de servicios de recursos humanos.

Tecnología es la unidad responsable del soporte tecnológico de la Administradora, debiendo implementar, mantener y realizar seguimiento de los sistemas de información existentes. Además, debe programar, organizar, dirigir, coordinar y controlar las actividades de procesamiento electrónico de datos que se realizan con las distintas áreas de JMMB SAFI, apoyar en la mecanización de las tareas administrativas de la entidad y organizar el plan de contingencias y seguridad para el área y todo lo relacionado a los equipos informáticos. Actualmente la Administradora mantiene un contrato de servicios con JMMB Group para dichos fines.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero. Durante 2025 y 2026 la Administradora realizó algunos cambios internos, entre los que destacan su Gerente General, Consejo de Administración, Administradores de Fondos de Inversión y algunos comités de apoyo del Consejo.

Feller Rate considera que la Administradora posee una estructura con equipos suficientes y con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Fondo, este se acoge a las estrategias de inversión responsable integradas en la cultura empresarial de JMMB Group, teniendo bajo sus lineamientos que sus inversiones sean honrosas y amigables con el medio ambiente y coexistentes con los nuevos retos que afronta el planeta. Adicionalmente, se busca perseguir inversiones con un impacto positivo que fomente el eficiente uso de los recursos del Fondo de Inversión.

Por otra parte, no se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la Administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

El Comité de Inversiones es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles que permitan dar seguimiento a que cada Administrador de Fondos de Inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión. Asimismo, es el responsable de monitorear las condiciones de mercado.

El o los Comités de Inversiones deben estar integrados por un número impar de miembros con derecho a voto, no menor de tres personas. Asimismo, los Administradores de Fondos de Inversión son miembros del respectivo Comité de Inversiones, con voz, pero sin derecho a voto.

Adicionalmente, la Administradora puede constituir un indeterminado número de Comités de Inversión, dependiendo de la naturaleza de los activos y fondos de inversión gestionados.

Por otra parte, las atribuciones del Comité de Inversiones, entre otras, corresponden a:

- Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo con los lineamientos y políticas de inversión del fondo de inversión que se trate.
- Evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el patrimonio del fondo de inversión.
- Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- En el caso de los fondos de inversión cerrados, evaluar y aprobar la distribución de dividendos a los aportantes.
- Supervisar la labor del Administrador de Fondos.

Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión.

En particular, para JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, los criterios que evalúan para la identificación y selección de inversiones consideran factores del inmueble, de los inquilinos y contrato de alquiler, y de la zona. Para la selección del inmueble se considera: ocupación histórica de la propiedad, funcionalidad de las edificaciones y mejoras, calidad de la construcción, gastos operativos actuales y esperados, potencial rentabilidad y flujo de efectivo, revisión de tasaciones, entre otros. Para la selección del inquilino y el contrato de alquiler se considera: segmento de actividad económica, alquiler propuesto (términos y condiciones), análisis financiero de los flujos de la propiedad, desempeño financiero histórico de los inquilinos, entre otros. En relación con la zona, se considera: niveles de precio de alquiler y ocupación de inmuebles en los alrededores, volatilidad en los precios de las propiedades de la zona, aspectos demográficos, condiciones del mercado inmobiliario, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para cada fondo gestionado.

SISTEMAS DE CONTROL

Tal como establece la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control y correcto funcionamiento de los fondos a gestionar, minimizando posibles problemas operativos.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno.
- Código de Ética y Normas Internas de Conducta.
- Manual de Políticas y Normas para la Prevención y Control del Lavado de Activos.
- Plan de Contingencia y Continuidad del Negocio.
- Reglamentos internos de los Comités de Apoyo.

El Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno engloba las directrices para llevar a cabo los principales ciclos operacionales de la Administradora.

Por otra parte, la Asamblea General de Accionistas y/o el Consejo de Administración designa auditores externos para la revisión sistemática de la información financiera, así como de otras necesidades de verificación y evaluación de la entidad y de los fondos de inversión administrados.

Adicionalmente, JMMB SAFI posee una herramienta tecnológica especializada en mercado de capitales para el manejo de los fondos, T-24, que está adecuada a los requerimientos del regulador y ha tenido un buen funcionamiento con los fondos operativos. Para los procedimientos de control interno, cuentan con herramientas para el monitoreo de las operaciones de los fondos y los cumplimientos normativos.

Por otro lado, el Informe del Ejecutivo de Control Interno para el ejercicio de 2025 no contiene ningún hallazgo relevante dentro de las verificaciones realizadas, cumpliéndose el objetivo de inversión del Fondo, la responsabilidad de remisión y reportería, además de los procedimientos operativos establecidos.

No obstante, en la Carta de Control Interno se menciona una deficiencia de menor magnitud respecto a las diferencias entre los registros del mayor general y la balanza de comprobación, las cuales se originan debido a que los registros contables imputados contienen enumeraciones distintas, lo que dificulta el proceso de conciliación. De todas maneras, no se identificaron diferencias a nivel rubro total y la Administradora ha sometido ante la SIMV un plan para facilitar el cierre de períodos contables y evitar las diferencias antes mencionadas, cuya solución estaría implementada a finales de 2026.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del inmueble el menor valor de los consignados en dichas valoraciones. En caso de que el inmueble se adquiriera a un valor menor al de las tasaciones, se registra al precio de compra. Posteriormente, a partir de su adquisición, los bienes inmuebles se tasarán el último trimestre del año.

Para el caso de las opciones de compra de bienes inmuebles en las que incurra el Fondo, se valorarán por el monto total de la prima pagada (siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien).

Además, el Manual de Políticas y Procedimiento detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee un Código de Ética y Normas Internas de Conducta, el cual establece las políticas que regulan la actuación y conducta de los miembros del Consejo de Administración y colaboradores de JMMB SAFI, así como sus relaciones con clientes, proveedores, autoridades y medio ambiente.

En el ejercicio de sus funciones, la Administradora, sus accionistas, miembros del Consejo de Administración, gerentes, ejecutivos y colaboradores, deben tener en consideración los siguientes principios y códigos de conducta:

- **Equidad:** Otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes.
- **Idoneidad:** Disponer de procedimientos, infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en los reglamentos internos del fondo de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.
- **Diligencia y transparencia:** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los aportantes del fondo y en defensa de la integridad y transparencia del mercado.
- **Imparcialidad:** Actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas relacionadas o terceros, a los intereses de los aportantes del fondo.
- **Objetividad y prudencia:** Preservar los intereses de los aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos del fondo.
- **Confidencialidad:** Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los aportantes, así como abstenerse de hacer uso de estas en beneficio propio o de terceros.
- **Suministro de información:** Ofrecer a los aportantes del fondo de que se trate, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones de inversión, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación.

Respecto a los conflictos de interés, el documento señala que la Administradora espera que cada miembro del equipo pueda reconocer y evitar aquellas situaciones donde los intereses personales o financieros puedan influir o aparentar influir en sus decisiones sobre temas que afectan a la organización. Asimismo, se señala que ningún miembro del equipo debe utilizar su posición para beneficio privado, promover intereses personales, obtener favores o ventajas para sí mismo. Adicionalmente, JMMB SAFI cuenta con normas para evitar conflictos de interés respecto del grupo y sus relacionados:

- Las decisiones de inversión para los fondos que JMMB administre, deberán ser realizados en forma separada, independiente y autónoma de cualquier otra función de

la misma naturaleza o de intermediación de valores, asesoría financiera, gestión y otorgamiento de créditos que opera el Grupo JMMB.

- JMMB SAFI, sus personas vinculadas, accionistas, ejecutivos y empleados, así como los cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad de las personas señaladas, no podrán sobrepasar individualmente ni en conjunto, directa ni indirectamente, los límites de participación establecidos en la regulación, relativo a los fondos que administre.
- El representante de los aportantes de un fondo no puede tener ningún tipo de vinculación con JMMB SAFI ni el Grupo JMMB.
- El Personal del Grupo JMMB y JMMB SAFI no podrá participar directa o indirectamente en transacciones financieras, aprovechándose de información confidencial de la cual tengan conocimiento debido a su cargo, de forma tal que ello les confiera una situación de privilegio de cualquier carácter, para sí, o para terceros, directa o indirectamente.
- El Personal del Grupo JMMB y JMMB SAFI no podrá suministrar o divulgar información a terceras personas acerca de las operaciones que realicen y con ello mantener confiabilidad.

Finalmente, en materia de información privilegiada, el documento señala que ningún miembro del equipo de JMMB SAFI podrá:

- Pactar o realizar cualquier tipo de operación sobre los valores de los que disponga información privilegiada.
- Comunicar información privilegiada a terceros, salvo en el ejercicio normal de su trabajo, profesión o cargo.
- Recomendar a un tercero que adquiera o ceda valores negociables o que haga que otro los adquiera o ceda basándose en información privilegiada.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe

JMMB SAFI, fue constituida en el año 2013, con el objetivo de brindar a los clientes del grupo en República Dominicana, la oportunidad de invertir en nuevos productos con los cuales puedan diversificar sus portafolios.

La sociedad administradora es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), a través de la sociedad JMMB Holding Company Limited, SRL, representante de JMMB International Ltd., que posee el 70,64% de la propiedad de la compañía. El resto de la propiedad está en manos de América Corp., S.A. con una participación accionaria de un 12,0%, de Inversiones BDI, S.A. con una participación accionaria de un 9,43% y de Roberto Jiménez Collie con una participación accionaria del 7,93%.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2025, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 15,2% respecto al cierre de 2024, situándose en RD\$280 millones, explicado principalmente por un

aumento en el volumen de comisiones por administración. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 1,4%, situándose en RD\$155 millones, siendo los sueldos y compensaciones al personal los de mayor relevancia. Así, JMMB SAFI obtuvo resultados operacionales por RD\$124,7 millones, un 38,8% por sobre lo obtenido en 2024. Adicionalmente, se observa un alza en los gastos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2025 se situó en RD\$94,4 millones, superior a la utilidad de RD\$92,4 millones obtenida en 2024.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo de 2026, los ingresos alcanzaron los RD\$158,0 millones, un 35,4% superiores a los de mayo 2025, explicado por un mayor volumen de comisiones por administración e ingresos financieros. Por su parte, los gastos aumentaron un 52,5% llegando a los RD\$125,3 millones, logrando una utilidad de RD\$32,7 millones, un 5,4% inferior a igual período de 2025. Adicionalmente, la Administradora mantiene préstamos y documentos por pagar por RD\$9,3 millones, alcanzando un apalancamiento financiero sobre patrimonio de 0,02 veces.

El capital suscrito y pagado de la Administradora asciende a RD\$177 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$414 millones al cierre de mayo 2026.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguros con una importante compañía local, a favor individual de cada uno de los fondos administrados.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA EXPERIENCIA EN LA INDUSTRIA FINANCIERA

El grupo controlador se originó en 1992, a través de la fundación de JMMB Ltd., siendo la primera corredora de instrumentos *money market* de Jamaica, con la visión de proveer oportunidades de inversión a todo tipo de inversionistas individuales y corporativos, ofreciendo buenos retornos en inversiones de bajo riesgo.

A lo largo de los años, la compañía se ha convertido en una prestigiosa institución en Jamaica. En 1999 el grupo estableció su primera operación fuera de Jamaica, iniciando – a través de un joint venture- una operación de corretaje de bolsa en Trinidad y Tobago y Barbados. A partir de entonces, el grupo ha continuado con una estrategia de expansión y diversificación que le ha permitido establecer operaciones en distintos países del caribe y desarrollar un conjunto de actividades diversificadas dentro de la industria financiera.

El grupo atiende a más de 410.000 clientes en Jamaica, Trinidad y Tobago y República Dominicana, a través de sus distintas unidades de negocios y filiales que realizan intermediación de instrumentos en renta fija y variable, administración de inversiones y fondos de pensión, compraventa de moneda extranjera, financiamiento y seguros.

En República Dominicana, el Grupo JMMB posee el control de JMMB Puesto de Bolsa, S.A. (calificada en "A-/Estables" por Feller Rate), creada en el año 2007. La calificación de la solvencia de la entidad considera una capacidad de generación, un respaldo patrimonial y un perfil de riesgos adecuado, junto a un perfil de negocios y fondeo y liquidez considerados como moderado. JMMB Puesto de Bolsa entrega servicios de asesoría financiera a clientes individuales y corporativos, intermediación de títulos de valor, soluciones corporativas y productos de inversión con contrato de recompra, siendo un actor relevante en su industria.

Adicionalmente, a fines de 2014, JMMB Holding Company Limited, SRL compra el Banco de Ahorro y Crédito Rio y crea JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito, ofreciendo productos a personas y empresas. En 2015, el grupo fue autorizado para constituir y

operar la Administradora de Fondos de Pensiones JMMB BDI S.A. y en junio de 2022 se autorizó la compra del Banco Múltiple Bellbank, S.A., que fue fusionado con JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$14.613 millones (un 9,2% mayor al cierre de mayo 2025). Por otra parte, su participación de mercado ha disminuido en los últimos años debido al fuerte crecimiento que ha tenido la industria, en donde llegó a alcanzar un peak de 7,8% en agosto de 2022, mientras que al cierre de mayo de 2026 se situó en 3,2%.

Actualmente, JMMB SAFI mantiene cinco fondos operativos:

- JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, se orienta a producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital gracias a la plusvalía de los activos en el largo plazo, a través de la inversión en bienes inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Al cierre de mayo de 2026, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$61 millones, representando un 8,2% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo está calificado en “BBB+fa” por Feller Rate.

El 30 de junio de 2026 se concretó la fusión del JMMB Fondo Inversión Cerrado Inmobiliario II (absorbente) con el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del JMMB FIC Inmobiliario al JMMB FIC Inmobiliario II. Al cierre de mayo de 2026, el Fondo absorbido gestionaba un patrimonio de US\$30 millones, representando un 4,0% del segmento de fondos inmobiliarios en dólares.

- JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero es un fondo abierto de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 365 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo de 2026, gestionó un patrimonio de RD\$1.651 millones, representando un 2,4% del segmento de fondos abiertos de *money market* en pesos. El Fondo está calificado en “A-fa/M2” por Feller Rate.
- JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares es un fondo abierto de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 365 días, orientado a la inversión fundamentalmente en dólares. Al cierre de mayo de 2026, gestionó un patrimonio de US\$26 millones, representando un 11,2% del segmento de fondos abiertos de *money market* en dólares. El Fondo está calificado en “A-fa/M1” por Feller Rate.
- JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible se orienta a la inversión en valores representativos de capital, valores representativos de deuda de Sociedades Comerciales, Entidades y/o Fideicomisos que no estén inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV) dedicadas a proyectos de generación de energía renovable, energía limpia, eficiencia energética, uso de combustibles alternos de menor impacto ambiental con perspectivas de crecimiento y desarrollo dentro de la República Dominicana. Al cierre de mayo de 2026, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$79 millones, representando un 3,5% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en “BBB+fa” por Feller Rate.
- JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo se orienta a la inversión en valores representativos de capital, valores representativos de deuda de Sociedades Comerciales, Entidades y/o Fideicomisos que no estén inscritos en el Registro del

Mercado de Valores (RMV) dedicados a la inversión en proyectos que permiten contribuir con el desarrollo del país, mientras genera rendimientos atractivos. Al cierre de mayo de 2026, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.500 millones, representando un 0,9% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

	26-Ene-24	25-Jul-24	27-Ene-25	24-Jul-25	28-Ene-26	28-Jul-26
Cuotas	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-23	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	1.122	585	3.547	281
Inversiones	57.042	59.226	57.605	60.706
Otros Activos	496	428	397	609
Total Activos	58.660	60.239	61.548	61.597
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	558	681	619	639
Total Pasivos	558	681	619	639
Patrimonio	58.103	59.558	60.929	60.957
Ingresos	5.470	5.683	5.790	2.528
Gastos	2.143	2.474	2.808	1.459
Utilidad (pérdida) Neta	3.327	3.209	2.982	1.068
Endeudamiento Global*	1,0%	1,1%	1,0%	1,0%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	97,2%	98,3%	93,6%	98,6%
Utilidad sobre Inversiones**	5,8%	5,5%	5,1%	4,3%
Utilidad sobre Ingresos	60,8%	56,5%	51,5%	42,3%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024, 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO

- AAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Nicolás Barra – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.