JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

INFORME DE CALIFICACION – JULIO 2025

Riesgo	27.Ene.2025	24.Jul.2025
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.23	Dic.24	May.25
Activos administrados (M US$)	58.660	60.239	60.381
Patrimonio (M US$)	58.103	59.558	59.731
Valor Nominal Cuota (US$)	1.117,4	1.145,3	1.148,7
Rentabilidad Acumulada*	6,0%	5,4%	1,3%
Dividendo por Cuota (US$)	51,0	31,8	11,8**
N° de Cuotas	52.000	52.000	52.000

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.
**Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.*
***Acumulados pagados hasta mayo 2025.*

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 con adecuada diversificación, buena generación de flujos y que es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de 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 que la cartera aún está en etapa de formación, su alta vacancia actual, un menor índice ajustado que segmento comparable, 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 JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contempla un programa de emisión total de 120.000 cuotas. Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas y durante 2021 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 43,3% de su programa de emisión actual. Al cierre de mayo de 2025 gestionaba un patrimonio de US$59,7 millones, siendo el fondo más grande para su Administradora (26,5%) y representando un 8,5% del total del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

La cartera del Fondo se encuentra aún en etapa de formación. Al cierre de mayo de 2025, el 66,4% de los activos se concentraban en inmuebles, un 15,1% en cuotas de cinco fondos de inversión, un 14,4% en renta fija, tanto en bonos corporativos de siete emisores y bonos del Ministerio de Hacienda y un 4,1% en cuentas disponibles y otros activos. Por su parte, la diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 40% de los ingresos totales. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación de 84% y los contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 2,1 años.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena 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 2024 se repartieron US$31,8 por cuota y en el presente año (hasta mayo) US$11,8 por cuota adicionales.

A mayo de 2025 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,1%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 19,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,1%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, pero con una menor volatilidad. No obstante, de igual forma alcanzó un menor índice ajustado por riesgo.

El vencimiento original del Fondo era 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.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- Adecuada diversificación de su cartera inmobiliaria actual.
- 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.
- Menor índice ajustado que segmento comparable.
- 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 (FIC JMMB Inmobiliario II) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

Según se establece en el reglamento interno, el objetivo del Fondo es producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital, a través de la inversión en

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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.

El reglamento define como benchmark para comparar su desempeño la Tasa Prime de Estados Unidos mensual. Si ese benchmark no está disponible se utilizará la Tasa Objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate) más un 5%.

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 invertir hasta el 100% de sus activos documentos que representen el 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.
- La sociedad administradora podrá 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 o Variable. En el caso de Letras del Banco Central 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 sociedad 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 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

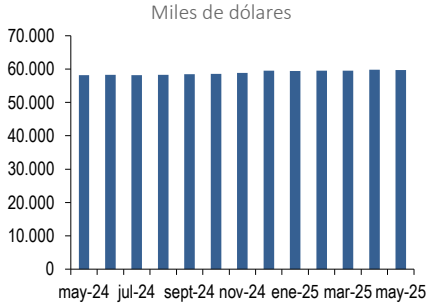

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en etapa de formación

CARACTERISTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contemplaba un programa de emisión equivalente a 60.000 cuotas, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años. En junio de 2022 la Administradora realizó un cambio en su reglamento interno, duplicando el programa a US$120 millones y 120.000 cuotas.

Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas y durante 2021 colocaron 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 43,3% de su programa de emisión actual. Al cierre de mayo de 2025 gestionaba un patrimonio de US$59,7 millones, siendo el fondo más grande para su Administradora (26,5%) y representando un 8,5% del total del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. Con relación al cierre del año 2023, sus activos crecieron un 2,7% producto de revalorizaciones de sus activos. Por otra parte, los pasivos alcanzaron los US$681 mil y correspondían fundamentalmente a depósitos de arrendamiento y cuentas operativas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de US$3,2 millones, similar a lo alcanzado en el año 2023.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

La cartera del Fondo aún se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo de 2025, el 66,4% de los activos se concentraban en inmuebles, cumpliendo su objetivo reglamentario, un 15,1% en cuotas de cinco fondos de inversión, un 14,4% en renta fija, tanto en bonos corporativos de siete emisores y bonos del Ministerio de Hacienda y un 4,1% en cuentas disponibles y otros activos.

La inversión inmobiliaria está compuesta principalmente por propiedades o locales ubicados en diferentes lugares:

- 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 y onceavo. Los locales poseen un tamaño total de 49,8 metros cuadrados.

  En estas propiedades mantienen cuatro inquilinos con una ocupación de 86,7%.

- 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 y octavo, con un tamaño de 1.337 metros cuadrados.

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

- Edificio Corporativo OV, localizada en Gustavo Mejia 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 1.892 metros cuadrados.

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVO

A Mayo de 2025

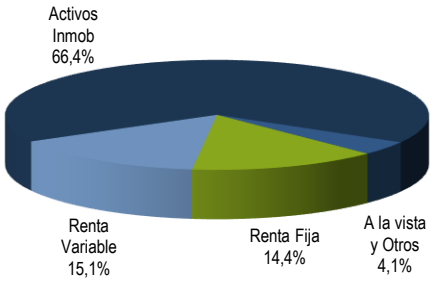

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

- Bávaro City center, localizado en Av. Barceló, Punta Cana, La Altagracia; corresponde a 27 locales comerciales con parqueos. Este activo posee un tamaño total de 12.267 metros cuadrados alquilables.

  El Fondo mantiene doce inquilinos en este activo que cubren el 77,7% de la superficie.
- Torre Corporativa Blue Mall, localizado en Av. Winston Churchil; corresponde a un piso completo. Este activo posee un tamaño total de 1.145 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. 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 816 metros cuadrados alquilables y 18 unidades de estacionamientos.

  El Fondo mantiene seis inquilinos en este activo que cubren el 100% 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 932 metros cuadrados alquilables y 16 unidades de estacionamientos.

  El Fondo mantiene un inquilino que cubre el 76% del inmueble.
- Torre Corporativa 20/19, localizada en Emile Boyre de Moya; corresponde a dos locales comerciales en los niveles cinco y nueve de la torre. Este activo posee un tamaño total de 209 metros cuadrados alquilables y 6 unidades de estacionamientos.

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

Con todo, la distribución geográfica, unida a que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 40% de los ingresos totales, se traduce en una adecuada diversificación inmobiliaria. Adicionalmente, la cartera presenta un alto nivel de vacancia, con una ocupación de 84%, en tanto que sus contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 2,1 años.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena 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 2024 se repartieron US$31,8 por cuota y en el presente año (hasta mayo) US$11,8 por cuota adicionales.

El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio. La tasa máxima anualizada de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 14% anual y un 28% anual, respectivamente. El Fondo no puede otorgar sus activos como garantía.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

A mayo de 2025 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,1%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar.

MENOR INDICE AJUSTADO QUE SEGMENTO COMPARABLE

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 19,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,1%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, pero con una menor volatilidad. No obstante, de igual forma alcanzó un menor índice ajustado por riesgo.

En el año 2024 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 3,8% con relación al año 2023, que sumados a los activos adquiridos durante ese año totalizan un valor de cartera inmobiliaria de US$40,0 millones.

VENCIMIENTO DEL FONDO EN EL LARGO PLAZO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II tiene un plazo original 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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. Tambien debe proponer al Consejo de Administración la selección, nombramiento, retribución, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como tambien 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 tambien 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

reputación de la Administradora. Tambien 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero. Durante 2024 y 2025 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

Con relación a riesgos relacionados con factores ESG, 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 podrá 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 que 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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.

VALORIZACIÓN 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 adquiera 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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 porfolios.

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%.

Al cierre de diciembre 2024, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 16,1% respecto al cierre de 2023, situándose en RD$243 millones, explicado principalmente por un aumento en el volumen de comisiones por

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

administración. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 29,2%, situándose en RD$153 millones, siendo los sueldos y compensaciones al personal los de mayor relevancia y responsables del alza anual. Así, JMMB SAFI obtuvo resultados operacionales por RD$89,8 millones, levemente por debajo a los obtenidos en 2023. Adicionalmente, se observa un alza en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2024 se situó en RD$92,4 millones, superior a la utilidad de RD$85,5 millones obtenida en 2023.

Al cierre de mayo de 2025, los ingresos alcanzaron los RD$116,7 millones, un 1,2% inferiores a los de mayo 2024, el mayor crecimiento de las comisiones por administración fue contrarrestado por menores ingresos financieros. Por su parte, los gastos se redujeron 2,1% llegando a los RD$75,7 millones, logrando una utilidad de RD$34,5 millones, un 2,0% superior a igual periodo de 2024. Por otra parte, la Administradora mantiene préstamos y documentos por pagar por RD$626,7 millones, alcanzando un apalancamiento financiero sobre patrimonio de 1,86 veces. Los pasivos son fundamentalmente deudas con entidades relacionada y líneas de crédito con instituciones locales, que son garantizadas con cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado que la Administradora mantiene entre sus activos propios. Estos préstamos tienen como objetivo la intensificación de la estrategia de inversión directa de la cartera propia de la Administradora.

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. El mínimo actual alcanza un 1%.

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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 2025, el patrimonio bajo administración totalizaba RD$13.376 millones (un 7,3% mayor al cierre de mayo 2024). Por otra parte, su participación de mercado ha disminuido en los últimos años, alcanzando un *peak* de 7,8% en agosto de 2022, en tanto que al cierre de mayo de 2025 se situó en 3,8%.

Actualmente, JMMB SAFI mantiene siete fondos operativos:

- JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, 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, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad. Al cierre de mayo de 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US$29,2 millones, representando un 4,2% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo está calificado en "Afa" por Feller Rate.
- 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 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US$59,7 millones, representando un 8,5% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.
- 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 2025, gestionó un patrimonio de RD$1.725 millones, representando un 3,3% del segmento de fondos abiertos de renta fija 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 2025, gestionó un patrimonio de US$21,5 millones, representando un 11,5% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa/M1" por Feller Rate.
- JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 días es un fondo abierto de renta fija, con una duración promedio ponderada de entre 366 y 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo de 2025, gestionó un patrimonio de RD$410 millones, representando un 4,5% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo está calificado en "A-fa/M3" 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

crecimiento y desarrollo dentro de la República Dominicana. Al cierre de mayo de 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US$54,3 millones, representando un 3,4% 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 a nuestros clientes diversificar su portafolio y contribuir con el desarrollo del país, mientras genera rendimientos atractivos. El Fondo está denominado en pesos dominicanos. Al cierre de mayo de 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de RD$1.476 millones, representando un 1,2% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

	27-Ene-23	27-Jul-23	26-Ene-24	25-Jul-24	27-Ene-25	24-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	May-25
Efectivo y Equivalente	1.088.058	1.122.302	585.122	1.861.233
Inversiones	56.749.166	57.041.931	59.225.746	57.886.559
Otros Activos	159.662	496.200	427.675	632.791
Total Activos	57.996.886	58.660.433	60.238.543	60.380.583
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	567.831	557.747	681.010	649.936
Total Pasivos	567.831	557.747	681.010	649.936
Patrimonio	57.429.055	58.102.686	59.557.533	59.730.647
Ingresos	5.930.721	5.469.980	5.683.484	2.144.024
Gastos	1.996.449	2.143.147	2.474.228	1.357.954
Utilidad (pérdida) Neta	3.934.272	3.326.833	3.209.256	786.069
Endeudamiento Global*	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	97,8%	97,2%	98,3%	95,9%
Utilidad sobre Inversiones**	20,8%	5,8%	5,5%	3,2%
Utilidad sobre Ingresos	66,3%	60,8%	56,5%	36,7%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023, 2024, y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

** 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:

- AAAfa: 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:

- Esteban Peñailillo – 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL