



SIVFIC-048
MEMORIA 2023

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II



SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A

Contenido

I.	<i>Declaración de Responsabilidades</i>	3
II.	<i>Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos</i>	4
III.	<i>Datos Generales del Fondo</i>	6
3.1	<i>Denominación</i>	6
3.2	<i>Objetivo de Inversión</i>	6
3.3	<i>Plazo de Duración del Fondo</i>	6
3.4	<i>Datos Relativos a su Inscripción en el Registro</i>	6
3.5	<i>Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas</i>	6
3.6	<i>Miembros del Comité de Inversión</i>	7
3.7	<i>Representante de la Masa de Aportantes</i>	8
3.8	<i>Administrador de Fondos</i>	8
3.9	<i>Asesores de Inversión</i>	8
3.10	<i>Custodio y Grupo Económico al que Pertenece</i>	8
3.11	<i>Agente de Colocación</i>	9
3.12	<i>Política de Distribución de Dividendos</i>	9
IV.	<i>Descripción de las Operaciones del Fondo</i>	10
4.1	<i>Excesos de Inversión, Inversiones No Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos</i>	10
4.2	<i>Hechos Relevantes Ocurridos en 2023</i>	10
V.	<i>Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo</i>	11
5.1	<i>Origen de los Principales Ingresos del Fondo e Inversiones Realizadas con Dichos Ingresos</i>	11
5.2	<i>Descripción de los Gastos de Mayor Incidencia en los Resultados del Fondo</i>	12
5.3	<i>Inversiones y Operaciones Realizadas con Personas Relacionadas a la Sociedad</i>	13
5.4	<i>Principales Compromisos y Obligaciones Asumidos por el Fondo con Terceros y Plazos de Vencimiento, e Indicación de Los Activos Otorgados en Garantía</i>	13
5.5	<i>Fechas en las que se Realizaron Distribución de Dividendos</i>	14
5.6	<i>Principales Variables Exógenas Que Puedan Afectar en el Futuro Significativamente los Principales Ingresos o Gastos del Fondo</i>	15
5.7	<i>Cotización Mensual de las Cuotas del Fondo Correspondientes al Período 2023</i>	16
5.8	<i>Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso</i>	17
VI.	<i>Acerca de la Sociedad Administradora</i>	17
6.1	<i>Denominación y Grupo Económico al que Pertenece</i>	17

<i>6.2 Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes.....</i>	<i>17</i>
<i>6.3 Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.</i>	<i>18</i>
<i>6.4 Estructura Accionaria.</i>	<i>18</i>
<i>6.5 Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales.....</i>	<i>19</i>
<i>6.6 Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.</i>	<i>200</i>

I. Declaración de Responsabilidades

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048** durante el año 2023. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del mercado de valores.

Firma en representación de la Sociedad y del Fondo el Sr. Jesús Cornejo Bravo, en su calidad de Gerente General, y el Sr. Harry Heinsen Servera, en su calidad de Administrador del Fondo.

JMMB SOCIEDAD
ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN
S.A. - GERENCIA GENERAL

Digitally signed by JMMB
SOCIEDAD ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN
S.A. - GERENCIA GENERAL
Date: 2024.04.12 16:14:23
-04'00'

Jesús Cornejo Bravo
Gerente General



**HARRY
HEINSEN
SERVERA**

Digitally signed by
HARRY HEINSEN
SERVERA
Date: 2024.04.12
14:32:56 -04'00'

Harry Heinsen Servera
Administrador de Fondos



II. Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos

Nos llena de satisfacción presentarles la Memoria anual para el período terminado al 31 de diciembre de 2023 del “JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II. El Fondo inició sus operaciones el 23 de marzo del 2020 y al cierre del año 2023 ha logrado colocar 52,000 cuotas en el mercado en sus primeros 3 años de operación, lo que significó un importante hito en el Mercado de Valores de la República Dominicana al igual que a JMMB SAFI.

El Producto Interno Bruto (PIB) real registró un crecimiento interanual de 2.4% en el año 2023. Este desempeño fue alcanzado a pesar de la desafiante coyuntura a nivel global, en que la economía mundial se vio afectada durante el 2023 por las medidas tomadas por Rusia en el marco de su conflicto bélico con Ucrania, impactando sustancialmente el comercio internacional. Las secuelas de los mismos se reflejaron en restricciones en la oferta agregada y presiones inflacionarias a nivel global debido principalmente a las interrupciones en las cadenas de suministros, los elevados precios de las materias primas en los mercados internacionales durante gran parte del año, incluyendo el petróleo, y el incremento en los costos de transporte de los contenedores. Como consecuencia, la mayoría de los países, incluyendo las economías avanzadas y emergentes adoptaron una postura monetaria restrictiva para controlar las presiones inflacionarias.

Entre las actividades por sector económico, cabe resaltar el crecimiento interanual de hoteles, bares y restaurantes (10.7%), salud (10.0%), servicios financieros (6.9%), comunicaciones (5.6%), actividades inmobiliarias y de alquiler (5.5%), otras actividades de servicios (4.7%), energía y agua (4.2%), administración pública (2.2%) y transporte y almacenamiento (1.5%). De igual manera, se evidenciaron aumentos interanuales en la actividad industrial, tales como: construcción (2.1%) y manufactura de zonas francas. De forma inversa, la actividad de explotación de minas y canteras registró una contracción de (16.3%) al igual que manufactura local (-1.5%) en su valor agregado, mientras que en el sector agropecuario se creció 3.9% en el 2023.

En cuanto a la inflación, República Dominicana registró una variación interanual de 3.57%, manteniendo la meta esperada de 4.00% \pm 1.00%, y por debajo de la inflación registrada en 2022 de un 7.83%. La evolución de los precios internos estuvo impactada por las condiciones de los mercados comerciales internacionales en los que se ha generado un retraso en las cadenas de suministro, combinado con aumentos sustanciales en las tarifas de contenedores y fletes globales. Asimismo, han incidido otros

factores externos, tales como el incremento de las cotizaciones de los insumos alimenticios y de otras materias primas. En el caso específico del precio del barril del petróleo intermedio de Texas (WTI), alcanzó un promedio de USD 77.8, suponiendo una caída del 18.0% con respecto al precio medio de USD 94.9 registrado en 2022.

En el ámbito de política monetaria, durante el 2023 el Banco Central llevó a cabo un programa monetario restrictivo que se extendió hasta los primeros 5 meses de 2023. Tan pronto como el rezagado de la política monetaria incidió para que la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor se colocará dentro del rango establecido Esquema de Meta de Inflación, las autoridades monetarias flexibilizaron su postura, reduciendo la tasa de política monetaria de 8.5% a 7.0% entre mayo y diciembre del 2023.

No obstante, el escenario desafiante del 2023, el Fondo continuó su crecimiento en patrimonio y en adquisición de inmuebles, en atención al objetivo propuesto por el mismo, manteniendo una buena generación de flujos procedentes de las rentas y ganancias de capital en los inmuebles adquiridos. Al cierre de año, el Fondo alcanzó un patrimonio de USD 58,102,684.18, con el 66.10% de inversiones en bienes inmuebles sobre el patrimonio neto; esta ágil gestión de colocación de recursos en bienes inmuebles repercutió sustancialmente en atractivos beneficios para los inversionistas en el 2023, y situando una base importante para generar beneficios en los próximos años.

El mercado de valores dominicano se vuelve cada año más atractivo para quienes buscan opciones de inversión rentable, administrada por profesionales, y con estrategias claramente definidas de cara a la sostenibilidad de los rendimientos obtenidos y la mitigación de los riesgos inherentes en los productos que ofrecen. Particularmente en los fondos de inversión, la colectividad de los aportantes en los portafolios administrados logra estos objetivos de forma consistente.

Durante los próximos años, dirigiremos nuestros esfuerzos a trabajar continuamente en hacer más eficiente y rentable la administración del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, diseñando estrategias que nos permitan lograr el mayor nivel de rentabilidad posible, acorde a la situación de mercado que conmarca este tipo de inversiones en el país.

Agradecemos profundamente la confianza de todos nuestros aportantes y esperamos poder lograr su lealtad y satisfacción en el futuro. Con ello, no solo crecemos todos, sino que contribuimos de forma importante al desarrollo de los diferentes sectores económicos de la República Dominicana.

III. Datos Generales del Fondo

3.1 Denominación.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.

3.2 Objetivo de Inversión.

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 inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Las inversiones serán realizadas en activos inmobiliarios en la República Dominicana. Con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de oferta pública y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero, de acuerdo con lo establecido en la política de inversión.

3.3 Plazo de Duración del Fondo.

El fondo tiene una vigencia de 15 años contados a partir de la primera oferta pública del programa de emisiones.

3.4 Datos Relativos a su Inscripción en el Registro.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II fue aprobado mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 01 de noviembre del 2019. Posteriormente, el 11 de noviembre del 2019 le fue certificada su inscripción en el Registro del Mercado de Valores con el No. SIVFIC-048. Este Fondo se encuentra registrado en la Dirección General de Impuestos Internos con el RNC No. 1-32-05665-5.

3.5 Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.

El 01 de enero del 2023 el valor de la cuota del fondo fue de US\$1,104.606449 y al 31 de diciembre del 2023 alcanzó un valor de US\$1,117.359311. El programa de emisión de cuotas fue completado el 3 de

diciembre de 2021, por lo que durante el 2023 no se emitieron cuotas adicionales, permaneciendo la cantidad de cuotas en circulación en 52,000 cuotas.

3.6 Miembros del Comité de Inversión.

Al 31 de diciembre del 2023 el Comité de inversiones se encontraba conformado por los siguientes miembros:



Jesús Cornejo Bravo – Miembro/Gerente General JMMB Funds

26 años de trayectoria en el sector financiero, tanto en México como en República Dominicana, durante los cuales ha desempeñado diferentes funciones y gestionado diferentes áreas, que incluyen: Tesorería, Negocios, Cumplimiento, Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, Crédito, Legal, Recuperación de Activos, Control Interno, Riesgo Operacional, Riesgo de Mercado & Liquidez, y Seguridad.

El Sr. Cornejo es egresado del CEO Management Program de Kellogg, escuela de negocios de la universidad de Northwestern. En adición cuenta con un MBA de EGADE - ITESM en Monterrey, México. Es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana de CDMX - México. Es egresado del PADE - Programa de Alta Dirección de Empresas – BARNA Business School, República Dominicana. Es vinculado por Gestión a la Sociedad.



Juan José Melo – Miembro/Gerente General Grupo JMMB

Cuenta con una trayectoria de más de 16 años en el sector financiero de República Dominicana, ocupando posiciones en el Grupo JMMB como Gerente General de JMMB BANK y Chief Country Officer para todo el grupo JMMB. Entre sus funciones más importantes está la de Implementar, con un enfoque en la satisfacción del cliente, estrategias que garanticen el crecimiento de las cuatro empresas que conforman el grupo: JMMB Bank, JMMB Puesto de Bolsa, AFP JMMB BDI, y JMMB Funds. El Sr. Melo posee un Master en Finanzas de la universidad de Comillas en Madrid, España. En adición, es vinculado por gestión en el Grupo JMMB y ocupa la posición de Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad.



Isaac Castañeda – Miembro Externo

Actualmente es Presidente del Consejo de Administración del grupo empresarial Alaska. Tiene más de 30 años de experiencia en gestión de fondos de inversión privada, operaciones de compra y venta de inmuebles, tanto en Estados Unidos, República Dominicana y mercados emergentes. Es Licenciado en Economía y Filosofía de la universidad Columbia College y posee un MBA con concentración en Finanzas de Wharton Business School, de la universidad de Pennsylvania. No es vinculado a la Sociedad.

3.7 Representante de la Masa de Aportantes.

La firma de Auditores Independientes BDO funge como representante de la Masa de Aportantes del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II. Esta firma se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el RMV No. SIVAF-003. Ningún miembro de esta firma es vinculado a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

3.8 Administrador de Fondos.



Harry Heinsen Servera – Administrador de Fondos

Harry cuenta con casi quince años de experiencia directiva habiéndose desempeñado a lo largo de su carrera en roles de gerente general, director financiero y consultor, realizando actividades en manejo y control de liquidez, análisis y diseño de procesos claves, análisis y ejecución de proyectos de inversión, y dirección de equipos.

Licenciado en Administración de Empresas por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra y egresado del programa de MBA de Baruch Management School. También cuenta con una certificación en fusiones y adquisiciones por el New York Institute of Finance.

3.9 Asesores de Inversión.

Al 31 de diciembre del 2023, el fondo no contó con servicios independientes de asesoría en términos de inversión. El fondo se apoya en la asesoría de los miembros del Comité de Inversión para la toma de decisiones y estrategias.

3.10 Custodio y Grupo Económico al que Pertenece.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. entrega en custodia los valores de renta fija que integran el portafolio de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II a CEVALDOM, y garantiza a este la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. desempeña una importante función dentro del mercado de valores de la República Dominicana. Constituye una entidad autorizada para ofrecer los

servicios de depósito centralizado de valores en el país, facilitando las transacciones con valores en un marco de seguridad y transparencia.

3.11 Agente de Colocación.

Los servicios de colocación y venta de cuotas de las emisiones realizadas por el Fondo están a cargo de JMMB Puesto de Bolsa, S.A., entidad autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores, RMV No. SIVPB-015.

3.12 Política de Distribución de Dividendos.

El Fondo genera beneficios principalmente de dos formas, a través de las rentas recibidas del alquiler de los activos inmobiliarios y de los intereses generados por los instrumentos financieros. Además, a través de las ganancias de capital generadas por la venta de los activos, tanto inmobiliarios como financieros, que han incrementado su valor. Dichas ganancias son devengadas diariamente, acumulándose y reflejándose en el valor de la cuota de manera inmediata al momento de la valoración de las mismas, que se lleva a cabo de forma diaria.

El Fondo paga regularmente dividendos de manera trimestral en caso de que se generen, de así acordarlo el Comité de Inversiones. Estos dividendos son pagados en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Los dividendos son pagados a los inversionistas dentro de los 15 días calendario posteriores a la terminación de cada trimestre. La forma de pago utilizada es por medio de transferencias a cuentas a nombre del aportante. La liquidación de dichos dividendos se realizará a través de CEVALDOM, mediante transferencias bancarias.

Para mayor comprensión del aportante, la política de distribución de dividendos puede ser consultada a modo de detalle en el literal “k” página 45 del Reglamento Interno Vigente ingresando al portal web de la Sociedad <https://do-funds.jmmb.com/es/>.

IV. Descripción de las Operaciones del Fondo.

4.1 Excesos de Inversión, Inversiones No Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos

Durante el 2023, el portafolio de inversión del Fondo presentó variaciones en los límites de inversión permitidos de activos financieros, no obstante, se destaca que durante todo el periodo 2023 dichas variaciones fueron subsanadas dentro del plazo de adecuación establecido en el Reglamento Interno del Fondo. Adicionalmente, es preciso mencionar que, durante el periodo en referencia, el Fondo no realizó inversiones que no estuvieran previstas en su política de inversión.

A continuación, presentamos un breve detalle de los indicadores que presentaron variaciones a los límites no atribuibles durante el 2023:

Tipo de Indicador	Límite de Inversión Establecido		Meses en los que Ocurrieron Eventos											
	Mínimo	Máximo	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Tipo de Moneda- Pesos Dominicano	0%	10%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					
Valores vigentes emitidos por una misma entidad, grupo financiero o económica, cualquiera que sea su naturaleza	0%	25%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

La sociedad administradora procede con la normalización de los excesos de inversión o las inversiones no previstas en las Políticas de Inversión del fondo por causas Imputables de activos inmobiliarios o instrumentos que no posean transacción bursátil excepto los certificados de depósito y cuotas de fondos de inversión abiertos, dentro de un plazo no mayor a dieciocho (18) meses; En caso de activos financieros e instrumentos de transacción bursátil inclusive certificados financieros, dentro de un plazo no mayor a tres (3) meses.

En caso de excesos o variaciones en la política de inversión por causas No imputables a la Sociedad, los mismos deberán ser regularizados de la manera siguiente: En caso de activos inmobiliarios o instrumentos que no posean transacción bursátil excepto los certificados de depósito, dentro de un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses; es preciso destacar que este plazo se ha establecido por la naturaleza de los activos

inmobiliarios ya que se puede tomar varios meses para venderles o traspasar la titularidad. En caso de activos financieros e instrumentos de transacción bursátil inclusive certificados financieros y cuotas de inversión de fondos abiertos, dentro de un plazo no mayor a seis (06) meses.

(Los excesos por causas No Imputables No requerirán ser reportados a la Superintendencia del Mercado, de Valores, sin embargo, deberán ser regularizados en los plazos previamente indicados y señalados en las publicaciones diarias en la página web de la Sociedad).

4.2 Hechos Relevantes Ocurridos en 2023.

- Informe Trimestral del Representante de la Masa Aportantes octubre - diciembre 2023.
- Informe Semestral Calificación de Riesgo a Julio- Diciembre 2023
- Rentabilidad mes de Diciembre 2023
- Rentabilidad mes de Noviembre 2023
- Rentabilidad mes de Octubre 2023
- Informe Trimestral del Representante de la Masa Aportantes julio-septiembre 2023.
- Distribución de Beneficios Trimestre Julio-Septiembre 2023
- Adquisición de títulos (Local 801 y LK2-1 Corp. 2010)
- Rentabilidad mes de Septiembre 2023
- Rentabilidad mes de Agosto 2023
- Informe bienes inmuebles adquiridos Q2
- Informe Trimestral del Representante de la Masa Aportantes abril-junio 2023.
- Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Aportantes
- Adquisición Título 905 Corp. NC
- Rentabilidad Julio 2023
- Distribución de Beneficios Trimestre Abril-Junio 2023
- Informe de Calificación anual de riesgo julio 2023
- 2023-07 Adquisición de Títulos 802 Corp. 2010
- 2023-07 Adquisición de Títulos 505 Corp. 2010
- Adquisición de Títulos ECOV-901 y Parques
- 2023-07 Rentabilidad mes de junio de 2023
- 2023-06 Rentabilidad del mes de mayo 2023

- 2023-05 Rentabilidad del mes de abril 2023
- 2023-03 Informe semestral a julio-diciembre
- 2023-03 Convocatoria Asamblea
- Informe Trimestral del Representante de la Masa Aportantes enero-marzo 2023.
- 2023-04 Distribución de Beneficios Trimestre Ene-Mar 2023
- 2023-04 Resoluciones Asamblea Ordinaria 2023
- 2023-04 Rentabilidad mes de Marzo 2023
- 2023-03 Rentabilidad mes de Febrero 2023
- 2023-02 Rentabilidad mes de enero 2023
- 2023-02 Adquisición de títulos de propiedad (ECOV-301)
- 2023-01 Distribución de beneficios trimestre octubre- diciembre 2022
- 2023-01 Rentabilidad mes de diciembre 2022
- 2023-01 Informe trimestral del representante de la masa octubre diciembre 2022

Otros hechos relevantes complementarios relacionados a la Sociedad Administradora se presentan en el Informe de Gobierno Corporativo de la Sociedad para el período 2023.

V. Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo.

5.1 Origen de los Principales Ingresos del Fondo e Inversiones Realizadas con Dichos Ingresos.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II cerró el año 2023 con un excelente desempeño y ofreció atractivos rendimientos para sus aportantes. Esto fue producto de la gestión proactiva de su portafolio.

En base a que el fondo está orientado principalmente a la inversión en Activos Inmobiliarios, el ingreso principal del Fondo para este año correspondió a los Ingresos por Arrendamiento representando el 62.66% sobre los ingresos totales; ganancia de 0.88% relacionada a la partida de Ingresos o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros. El fondo recibió un ingreso total de USD 5,469,890 durante el período comprendido desde el 01 de enero del 2023 hasta el 31 de diciembre del 2023, esto es USD 460,741.00 menor que el mismo período de 2022.

A medida que el Comité de Inversión continuaba la evaluación de propiedades inmobiliarias, el Fondo optó por colocar parte de su liquidez y demás flujos disponibles en instrumentos financieros, los cuales generaron ingresos correspondientes a USD 895,206 y ganancia neta por cambios de valor razonable en activos financieros por USD 48,294 para un total de USD 943,500, en comparación con el periodo del 2022 el fondo registro un aumento de USD 203,356. Debido a la eficiente gestión y calidad de las inversiones de manera integral, el fondo logró cerrar el año con un rendimiento anual de 5.80% y un rendimiento en diciembre de 11.05%, superando a su benchmark comparativo, FED Prime Rate, el cual se situó para esta fecha en un valor de 8.50%.

5.2 Descripción de los Gastos de Mayor Incidencia en los Resultados del Fondo.

Los gastos en que incurrió el Fondo durante el año 2023, fueron aquellos estipulados en el Reglamento Interno, los cuales correspondieron a las siguientes partidas: Gastos de Comisión por Administración con un 64.95% sobre el total de gastos del año; Gastos Operativos con un 32.35% y Gastos por servicios profesionales por 2.70%. Siendo estos gastos mayores por un 5.89% en comparación con el periodo 2022.

El gasto de comisión por administración es el principal ingreso para la Sociedad Administradora, como remuneración por manejar el Fondo con todos los recursos asignadas en las diferentes áreas, como Tesorería, Operaciones, Contabilidad, Mercadeo, y Cumplimiento, entre otros.

Los gastos operativos consisten en aquellos gastos necesarios para continuar la funcionalidad del fondo, tales como reportes de valoración por profesionales, de manera que se pueda conocer el valor real de los inmuebles; gastos de auditoría con el fin de evaluar que los procesos y la gestión de la Sociedad Administradora están siendo realizados conforme a la normativa vigente; gastos de seguros para las propiedades inmobiliarias que adquiera el Fondo, con el fin de mitigar los riesgos asociados a los inmuebles que conforman el Patrimonio del fondo, principalmente.

5.3 Inversiones y Operaciones Realizadas con Personas Relacionadas a la Sociedad.

Al 31 de diciembre del 2023, la única operación que el fondo presentó con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., corresponde a la comisión por administración del fondo de inversión y sus correspondientes cargos al Fondo por estos servicios. Este gasto es reconocido diariamente en la contabilidad del Fondo y pagado mensualmente a la Administradora.

El Fondo presentó inversiones y operaciones durante el 2023 con vinculados a la sociedad según el siguiente detalle:

Fondo	Tipo de Op.	Cantidad de Op.	Vinculado	Supuesto de Vinculación	Monto Total USD	Monto Total DOP
RIVFIC-048	Compra y venta de títulos	43	JMMB Puesto de Bolsa, S.A.	Relacionado Perteneciente al mismo grupo financiero	\$ 19,667,873.11	\$ 133,143,432.92

5.4 Principales Compromisos y Obligaciones Asumidos por el Fondo con Terceros y Plazos de Vencimiento, e Indicación de Los Activos Otorgados en Garantía.

Al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no contaba con compromisos asumidos con terceros.

5.5 Fechas en las que se Realizaron Distribución de Dividendos.

Para el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, las decisiones de distribución de dividendos ocurren trimestralmente. Sin embargo, el Comité de Inversión puede decidir no pagar dividendos, basándose principalmente en aprovechar oportunidades de inversión que puedan mejorar el retorno al inversionista en el futuro.

Para el primer trimestre de enero-marzo del 2023, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados durante dicho período, lo cual correspondió a un pago de USD14.02 por cuota, totalizando USD 729,545.31

Al cierre del segundo trimestre, abril-junio del 2023, el Comité de Inversión decidió distribuir el 93.80% de los beneficios generados durante dicho periodo, lo cual correspondió a un pago de USD 15.13 por cuota, equivalente a un total de USD 787,000.00. El restante 6.20% de los resultados neto del período quedaron como dividendos pendientes a distribuir. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre julio-septiembre, el Fondo logró generar ingresos por un total de USD 504,461.91, los cuales fueron distribuidos al 100% por decisión del Comité de Inversión. Adicionalmente se distribuyeron USD95,795.79 de dividendos pendientes, lo cual hace un total de USD 600,257.7 Este pago dió como resultado un pago por cuota de USD 11.54. Para el cierre del tercer trimestre del año el Fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

Finalmente, en el trimestre octubre-diciembre, el comité de inversión tomo la decisión de no repartir dividendos para destinar esa liquidez a la compra de inmuebles nuevos que ayudaran al incremento de la rentabilidad del fondo a largo plazo.

5.6 Principales Variables Exógenas Que Puedan Afectar en el Futuro Significativamente los Principales Ingresos o Gastos del Fondo.

Por el objetivo y naturaleza del Fondo, existen riesgos operativos que pueden afectar tanto positiva como negativamente el portafolio del mismo.

Riesgo en Valoración de sus Activos: Una de las principales variables del Fondo es la valoración de sus propiedades inmobiliarias acorde a tasaciones realizadas por expertos en la materia, autorizados por la Superintendencia de Valores. Estas tasaciones se realizan anualmente con la finalidad de identificar una posible apreciación o depreciación en los inmuebles que son parte del Fondo. De igual forma existe el riesgo de valoración de sus inversiones en renta fija, mismas que se materializan diariamente comparando el precio de las mismas respecto al valor de las mismas en el mercado.

Riesgo de Contraparte: Posibilidad de que la contraparte de una operación incumpla su obligación de entregar el dinero o los valores, o no lo entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del Fondo.

Riesgos Cambiarios: Es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. La magnitud del efecto depende de una depreciación/devaluación de la moneda en la cual se efectúan las transacciones y se encuentran denominados los valores del Fondo de Inversión, haciendo el Fondo una posibilidad de inversión menos atractiva para el inversionista.

Los inquilinos son agentes económicos generadores de pesos, quienes ejecutan la transacción del pago por concepto de alquiler en dólares. Esto implica un riesgo cambiario indirecto para el fondo, ya que una depreciación drástica de la moneda local perjudicaría la estructura de costos de estos inquilinos. Se debe a que por cada dólar del monto total a pagar por concepto de alquiler se deben pagar más pesos para su conversión, provocando posibles atrasos en los pagos al no poder cubrir la renta que consecuentemente generaría un impacto en el flujo esperado por concepto de alquiler del fondo. Este ingreso es el más significativo y percibido por el fondo, por lo que variaciones en el flujo esperado por pago de alquileres pudiera verse reflejado en el valor cuota del fondo.

Riesgos de Siniestros: Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a diferentes tipos de: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición, tiempo de espera por el pago de parte de la entidad aseguradora, reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la rentabilidad para el inversionista.

5.7 Cotización Mensual de las Cuotas del Fondo Correspondientes al Período 2023.



Las reducciones en la evolución del precio de las cuotas que se presentó durante el año 2023 corresponden principalmente a los pagos de dividendos que se efectuaron de manera trimestral. El primer día del año, el valor cuota se situaba en USD1,104.606449 y para el cierre del 2023 resultó en USD1,117.359311, dando como resultado un rendimiento de los último 365 días de 5.80%, cuando se suman las distribuciones de dividendos. Se logra observar que, para el último trimestre del año, el valor cuota exhibió incrementos más pronunciados cuando comparamos con los demás trimestres. Esto fue producto de la revalorización del portafolio del Fondo, ya que el mismo registró ganancias por plusvalía durante este período y esto constituye una parte importante de los retornos del Fondo.

5.8 Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso.

Durante el período comprendido del 01 de enero y del 31 de diciembre del 2023, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II no presentó deudas tributarias. En adición no tuvo incidencias o procedimientos contenciosos que afectaran la situación financiera o resultados del mismo.

VI. Acerca de la Sociedad Administradora.

6.1 Denominación y Grupo Económico al que Pertenece.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida mediante Asamblea General Constitutiva de los Accionistas de fecha 14 de noviembre de 2014 y matriculada en el Registro Mercantil con el número 101625SD y Registro del Mercado de Valores: SIVAF-010. La empresa pertenece al Grupo JMMB, cuya sociedad matriz Jamaica Money Market Money Brokers, controla entidades que operan en Jamaica, República Dominicana y Trinidad y Tobago, en los sectores monetario y financiero, valores, seguros y de pensiones.

En República Dominicana, las empresas del Grupo están controladas por la tenedora JMMB Holding Company Limited, S.R.L., quien mantiene una participación mayoritaria en JMMB SAFI y en las siguientes empresas reguladas: JMMB Puesto de Bolsa, S.A., Banco Múltiple JMMB Bank, S.A. y AFP JMMB BDI, S.A

6.2 Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida el 3 de junio del 2013. Es una sociedad incorporada bajo las Leyes Dominicanas, tales como la Ley de Sociedades y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 de fecha 11 de diciembre del 2008 modificada por la Ley 31-11 (en lo adelante, Ley de Sociedades) y las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado

de Valores Numero 249-17. Se encuentra autorizada para operar en el Mercado de Valores de la República Dominicana conforme a la Segunda Resolución de fecha 9 de diciembre del 2014 bajo el No. SIVAF-010 y registrada en la Dirección General de Impuestos Internos con el RNC No.1-31-074146.

Adicional al JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048, al 31 de diciembre del 2023, la sociedad contaba con seis (6) fondos constituidos y en operaciones como se detalla a continuación:

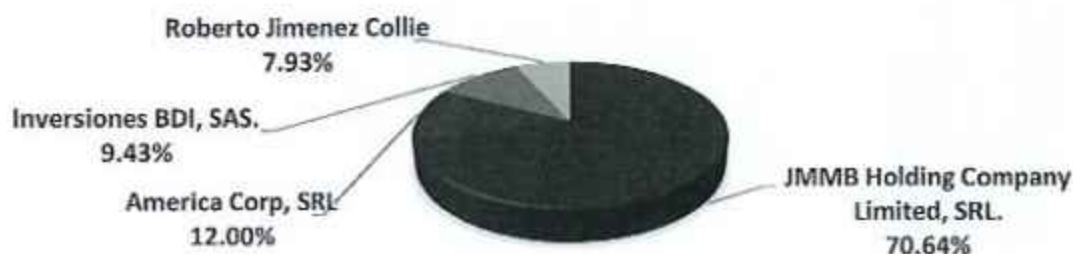
<i>Fondos de Inversión Constituidos</i>	<i>Patrimonio Administrado al 31 de Diciembre del 2023</i>	<i>Cantidad de Aportantes</i>
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero , SIVFIA-009</i>	RD\$1,784,944,732.14	1935
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012</i>	USD\$28,572,102.73	329
<i>JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025</i>	RD\$721,362,912.40	839
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares, SIVFIA-043</i>	USD\$ 51,861,099.27	528
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible, SIVFIC-055</i>	USD\$33,633,422.03	9
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068</i>	RD\$ 166,595,731.21	3

6.3 Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la Sociedad Administradora al cierre del 2023 fue de DOP 140,000,000.00 de pesos dominicanos.

6.4 Estructura Accionaria.

Al 31 de diciembre del 2023, la composición accionaria de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es la siguiente:



6.5 Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales.

Consejo de Administración:

- ❖ Isaac Castañeda – Presidente - Miembro externo independiente
- ❖ Juan José Melo – Vicepresidente – Miembro interno o ejecutivo
- ❖ Carlos Alberto del Giudice – Secretario Miembro externo patrimonial (Cese de Funciones el día 31 de diciembre de 2023)
- ❖ Roberto Luis Jiménez Collie – Miembro - Miembro externo patrimonial
- ❖ Rodolfo Antonio Cabello Blanco – Miembro - Miembro externo independiente

Principales Ejecutivos:

- ❖ Jesús Cornejo Bravo – Gerente General.
- ❖ Alberto Viu Alegre – Administrador de Fondos Senior
- ❖ Harry Heinsen Servera – Administrador de Fondos
- ❖ Evelyn Paniagua – Gerente de Contabilidad
- ❖ Edwin Santana – Gerente de Operaciones
- ❖ Ian Tapia Bucheli – Gerente de Tesorería
- ❖ Anyely E. Pérez – Ejecutiva de Control Interno
- ❖ Kamila Ströfer – Oficial de Cumplimiento
- ❖ Diana Patricia Suárez González – Gerente de Riesgo

6.6 Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.

Al cierre del año 2023, los indicadores financieros de la Sociedad permanecieron dentro de rangos adecuados, presentando así la buena gestión y eficiencia sobre sus inversiones por parte la gerencia. Esto nos permite realizar un mayor aporte al desarrollo del mercado financiero local, mediante la continua y eficiente administración de diversos fondos de inversión en el mercado, los cuales atraen cada vez más a nuevos inversionistas.

Los indicadores de liquidez reflejan de forma precisa si la Sociedad posee la capacidad de hacerle frente a sus compromisos de pagos dentro de sus fechas de establecidas. El índice de solvencia ha tenido un incremento de 0.17 respecto al cierre del 2022, reflejando un resultado de 1.56 al cierre del año 2023. Esto se refleja en un equilibrio ideal en el cual la Sociedad puede hacer frente a sus deudas y disponer de cierto margen de liquidez. Aunque se puede ver una reducción en el índice de razón rápida de liquidez de 0.09 respecto al cierre del 2022, la Sociedad posee una buena posición financiera para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

Los indicadores de solvencia presentan. El coeficiente de endeudamiento al cierre del año 2023 presentó un incremento de 17.70% con respecto al cierre del año 2022, posicionándose en 56.28%. Sin embargo, este indicador se encuentra dentro de los rangos ideales para que la Sociedad tenga una buena capacidad de generar flujos de caja a presente y futuro. Mientras que la deuda sobre activos al cierre del año 2023 se situó en 63.99%, presentando una disminución de 8.17% respecto al cierre del año 2022.

En la estructura de gastos, los indicadores relacionados permanecen muy similares con los presentados al cierre del año 2022. Esto se debe a que no hubo cambios mayores en los gastos de personal ni gastos generales realizados durante el año 2023.

Los indicadores de eficiencia al cierre del año 2023 mostraron una disminución por 17.11% y 2.50% en la rentabilidad sobre el patrimonio y la rentabilidad sobre los activos respectivamente contra el cierre del año 2022. Esta disminución es debida a las condiciones de mercado producidas durante el año 2023, las cuales afectaron las rentabilidades en los diversos instrumentos del mercado financiero.

Ratios financieros	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Indicadores de Liquidez									
Índice de Solvencia	1.56	1.39	1.47	1.17	1.21	2.34	6.39	2.78	4.75
Razón Rápida de Liquidez	1.26	1.35	1.43	1.00	1.17	2.16	6.39	1.89	3.68
Indicadores de Solvencia									
Coefficiente de Endeudamiento	56.28%	38.58%	33.09%	74.72%	71.13%	74.86%	15.71%	43.92%	25.39%
Deuda a Activos	63.99%	72.16%	68.01%	85.73%	82.49%	42.81%	13.58%	30.52%	30.25%
Estructura de Gastos									
Sueldos y Compensación al Personal/Total Gastos	39.18%	39.14%	63.38%	62.99%	61.60%	60.08%	57.58%	64.19%	52.38%
Gastos Generales Administrativos/Total Gastos	60.82%	60.86%	36.62%	37.01%	21.94%	38.77%	40.31%	34.00%	47.00%
Indicadores de Eficiencia									
ROE	27.70%	44.80%	65.05%	46.15%	-10.12%	-10.03%	-34.34%	-76.94%	-59.61%
ROA	9.97%	12.47%	14.61%	7.51%	-7.03%	-22.89%	-29.47%	-76.94%	-74.75%