



SIVFIC-048

**MEMORIA 2025**

**FONDO DE INVERSIÓN**

**CERRADO**

**INMOBILIARIO II**

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A

## **Contenido**

<b>I.</b>	<b>Declaración de Responsabilidades</b> .....	2
<b>II.</b>	<b>Palabras de Gerente General y de la Administradora de Fondos</b> .....	3
<b>III.</b>	<b>Datos Generales del Fondo</b> .....	6
3.1	<b>Denominación.</b> .....	6
3.2	<b>Objetivo de Inversión.</b> .....	6
3.3	<b>Plazo de Duración del Fondo.</b> .....	6
3.4	<b>Datos Relativos a su Inscripción en el Registro.</b> .....	6
3.5	<b>Calificación de Riesgo.</b> .....	6
3.6	<b>Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.</b> .....	7
3.7	<b>Miembros del Comité de Inversión.</b> .....	7
3.8	<b>Representante de la Masa de Aportantes.</b> .....	8
3.9	<b>Administradora de Fondos.</b> .....	8
3.10	<b>Asesores de Inversión.</b> .....	8
3.11	<b>Custodio y Grupo Económico al que Pertenece.</b> .....	9
3.12	<b>Agente de Colocación.</b> .....	9
3.13	<b>Política de Distribución de Dividendos.</b> .....	9
<b>IV.</b>	<b>Descripción de las Operaciones del Fondo.</b> .....	10
4.1	<b>Excesos de Inversión, Inversiones No Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos</b> .....	10
4.2	<b>Hechos Relevantes Ocurridos en 2025.</b> .....	12
<b>V.</b>	<b>Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo.</b> .....	13
5.1	<b>Origen de los Principales Ingresos del Fondo e Inversiones Realizadas con Dichos Ingresos.</b> .....	13
5.2	<b>Descripción de los Gastos de Mayor Incidencia en los Resultados del Fondo.</b> .....	14
5.3	<b>Inversiones y Operaciones Realizadas con Personas Relacionadas a la Sociedad.</b> .....	14
5.4	<b>Principales Compromisos y Obligaciones Asumidos por el Fondo con Terceros y Plazos de Vencimiento, e Indicación de Los Activos Otorgados en Garantía.</b> .....	15
5.5	<b>Fechas en las que se Realizaron Distribución de Dividendos.</b> .....	15
5.6	<b>Principales Variables Exógenas Que Puedan Afectar en el Futuro Significativamente los Principales Ingresos o Gastos del Fondo.</b> .....	16
5.7	<b>Cotización Mensual de las Cuotas del Fondo Correspondientes al Período 2025.</b> .....	17
5.8	<b>Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso.</b> .....	18
5.9	<b>Otras Informaciones Relevantes.</b> .....	18

<b>VI.</b>	<b><i>Acerca de la Sociedad Administradora</i></b> .....	19
6.1	<b><i>Denominación y Grupo Económico al que Pertenece</i></b> .....	19
6.2	<b><i>Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes</i></b> .....	19
6.3	<b><i>Capital Autorizado, Suscrito y Pagado</i></b> .....	20
6.4	<b><i>Estructura Accionaria</i></b> .....	20
6.5	<b><i>Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales</i></b> .....	21
6.6	<b><i>Principales Indicadores Financieros de la Sociedad</i></b> .....	22

## ***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 2025. 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. Alberto Viu Alegre, en su calidad de Gerente General, y la Sra. María Amelia Jiménez Corporán, en su calidad de Administradora del Fondo.

**Alberto Viu Alegre**  
**Gerente General**



**María Amelia Jiménez Corporán**  
**Administradora del Fondo**



## **II. *Palabras de Gerente General y de la Administradora de Fondos[AF1]***

Queridos stakeholders:

2025 marca un nuevo capítulo en la trayectoria de crecimiento y consolidación de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Después de un 2024 que estableció bases firmes para nuestra expansión, este año ha reafirmado la fortaleza de nuestro modelo de negocio y el éxito de las estrategias implementadas. Hoy podemos afirmar que seguimos avanzando con paso seguro, escalando nuevos niveles de desempeño financiero, institucional y operativo.

### *Resultados financieros y crecimiento operativo*

Los resultados financieros de 2025 reflejan la continuidad de una estrategia bien ejecutada. Tanto los ingresos operacionales como el margen financiero neto continuaron su senda de crecimiento, impulsados por una mayor eficiencia en la gestión de los portafolios y por un entorno operativo manejado con disciplina y enfoque.

Los indicadores financieros al cierre del año demuestran esta solidez: el ROE se situó en 26.23%, mientras que el ROA alcanzó 12.50%, ambos reforzando nuestra capacidad de generar valor sostenible. Asimismo, mantuvimos niveles adecuados de liquidez, con un índice de solvencia de 1.91, y una estructura de gastos alineada con estándares de eficiencia operativa.

Este desempeño ha sido acompañado de una expansión extraordinaria en los activos bajo administración. En 2025, el Fondo Mutuo Mercado de Dinero en Pesos registró un crecimiento excepcional de 105.10%, consolidándose como una de las opciones preferidas del segmento de inversionistas de corto plazo. Paralelamente, el Fondo de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible creció 28.80%, fortaleciendo nuestro compromiso con el financiamiento de proyectos de energía sostenible y contribuyendo al desarrollo económico del país.

### *Fortalecimiento del portafolio y gestión especializada*

Durante 2025 profundizamos nuestra estrategia de optimización y especialización del portafolio. Esta estrategia se apoyó en dos pilares fundamentales:

- La rotación disciplinada de activos en los Fondos Abiertos e Inmobiliarios, priorizando liquidez y calidad de activos en mercados estratégicos.
- La consolidación de nuestras carteras de desarrollo, destacando las inversiones orientadas a sectores claves como energía sostenible, infraestructura y bienestar.

Como parte del proceso de fortalecimiento de nuestra capacidad técnica, incorporamos a tres nuevos funds managers, quienes asumieron la gestión especializada de los Fondos Abiertos, los Fondos Inmobiliarios y los Fondos de Desarrollo. Esta incorporación representa un hito en la evolución de nuestra estructura organizacional, ampliando de manera significativa nuestra capacidad analítica, la calidad en la ejecución de inversiones y la supervisión estratégica de cada línea de negocio. Con este equipo reforzado, aseguramos una gestión más robusta, dinámica y alineada con las mejores prácticas de la industria.

#### *Crecimiento institucional y liderazgo sostenido*

Este año también consolidamos la transición de liderazgo iniciada en febrero de 2025, cuando asumí la posición de Gerente General. La transición se ejecutó de manera fluida y planificada, sin afectar el ritmo del negocio ni el desempeño de nuestros fondos. Hoy contamos con un equipo directivo renovado, cohesionado y orientado a resultados, con una visión clara hacia la excelencia operativa y la creación de valor para todos nuestros grupos de interés.

Asimismo, profundizamos iniciativas en materia de sostenibilidad, gobernanza y cultura organizacional, pilares esenciales para garantizar un crecimiento responsable y a largo plazo.

#### *Mirando hacia el futuro*

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión cierra 2025 mejor posicionada que nunca. Con un crecimiento récord en activos administrados, indicadores financieros sólidos, un equipo fortalecido y una estrategia clara, el 2026 se presenta como un año de importantes oportunidades para continuar expandiendo nuestro impacto en el mercado local.

A todos nuestros accionistas, colaboradores, socios comerciales e inversionistas, les extiendo mi más sincero agradecimiento. Su confianza, compromiso y apoyo han sido fundamentales para cada logro alcanzado. Los invito a continuar este camino de crecimiento sostenido, innovación y excelencia junto a nosotros.

Gracias por formar parte de este extraordinario año para JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Juntos seguimos construyendo futuro.

### ***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 con vencimiento al 23 de marzo de 2035.

#### ***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 Calificación de Riesgo.***

“BBB+fa” ratificada por la firma Feller Rate en el semestre julio-diciembre 2025.

### 3.6 Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.

El 01 de enero del 2025 el valor de la cuota del fondo fue de US\$1,145.305671 y al 31 de diciembre del 2025 alcanzó un valor de US\$1,171.712666. El programa de emisión de cuotas fue completado el 3 de diciembre de 2021, por lo que durante el 2025 no se emitieron cuotas adicionales, permaneciendo la cantidad de cuotas en circulación en 52,000 cuotas.

### 3.7 Miembros del Comité de Inversión.

Al 31 de diciembre del 2025 el Comité de inversiones se encontraba conformado por los siguientes miembros:



#### Alberto Viu Alegre – Miembro/Gerente General JMMB Funds

Alberto tiene amplia experiencia en finanzas corporativas y en mercado de capitales habiendo trabajado en el banco BNP Paribas (Paris, Francia) en la división de fusiones y adquisiciones (M&A), en MIURA Private Equity (Barcelona, España) y en Unibail-Rodamco-Westfield (Paris, Francia) como analista de inversiones. Posteriormente, en República Dominicana trabajó en INICIA como asociado de finanzas corporativas y en Banco de Reservas como Gerente de Análisis de Mercado y Portafolio.

Dentro de sus logros profesionales destacan la venta de doce centros comerciales en Francia por un valor de aproximadamente US\$2.0 BN, así como la cogestión del portafolio de renta fija más grande de República Dominicana por un valor en libros de aproximadamente US\$6.3 BN.

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas y Master en Finanzas por ESADE Business School en Barcelona, España. Master en Negocios Internacionales por HEC París en Francia. Candidato a certificación de Business Valuation por la American Society of Appraisers en Estados Unidos.



#### Juan José Melo – Miembro/Gerente General Grupo JMMB

Cuenta con una trayectoria de más de 19 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

(IC) es actualmente un inversionista privado, con intereses en bienes raíces en la República Dominicana. Inició su carrera en Bankers Trust Co. en Nueva York, donde como analista evaluó el impacto de las distintas opciones del Plan Brady sobre la cartera mexicana del banco. Durante los años 90 en Nueva York, fue VP del grupo de inversiones bursátiles estratégicas del Latin American Merchant Bank de Bankers Trust Co. y luego Director Asociado de Deltec Asset Management, enfocado en inversiones tácticas en las acciones de compañías e industrias clave en latinoamérica. En 1999 decidió enforzarse en la economía real de la República Dominicana. Asumió la adquisición y gestión de Inversiones Hielo Nacional (luego Hielo y Agua Alaska), impulsando su crecimiento y eventual venta. Es licenciado en Economía y Filosofía por Columbia College y posee un MBA de Wharton School. Actualmente se desempeña como director independiente en la Junta Directiva de la SAFI de JMMB.

### ***3.8 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. SIVAE-003. Ningún miembro de esta firma es vinculado a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

### ***3.9 Administradora del Fondo.***



#### **María Amelia Jiménez Corporán – Secretaria del Comité/Administradora del Fondo**

Cuenta con siete años de experiencia en el sector financiero, con especialización en valoración de empresas, análisis financiero y seguimiento de inversiones en empresas privadas. Ha ocupado posiciones de responsabilidad liderando equipos de valoración, coordinando la evaluación periódica de portafolios, la elaboración de reportes técnicos para fines estratégicos, y la revisión de modelos financieros bajo metodologías de ingresos, mercado y costos. Su experiencia incluye además el análisis de riesgos, la evaluación de activos y el seguimiento de fondos de inversión cerrados.

Es licenciada en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y Florida International University (FIU). Posee una certificación avanzada en valoración por New York University (NYU). Ha completado el Nivel I del programa CFA y es Candidata al Nivel II, con examen programado para mayo de 2026.

En fecha 31 de octubre 2025, la Sra. María Amelia Jiménez fue designada como Administradora de Fondos y notificada mediante hecho relevante número 03-2025-006675 a la Superintendencia de Mercado de Valores (SIMV).

### ***3.10 Asesores de Inversión.***

Al 31 de diciembre del 2025, 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.

### ***3.11 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.

### ***3.12 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.

### ***3.13 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.jmmb.com/funds>.

#### ***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 2025, 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 2025 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.

<b>Reporte de Exceso de Inversión 2025</b>		
<b>Indicador Afectado</b>	<b>Fecha en que se Presentó Variación en Límite de inversión</b>	<b>Fecha de Adecuación</b>
*Instrumentos emitidos por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial	10/4/2024	1/30/2025
*Instrumentos emitidos por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial	1/31/2025	9/16/2025
*Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	2/21/2025	5/23/2025
*Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	5/27/2025	9/15/2025
Depósitos en cuentas corrientes o de ahorro en instituciones financieras vinculadas	6/20/2025	7/3/2025
Tipo de moneda	7/16/2025	7/18/2025
Tipo de moneda	7/22/2025	7/23/2025

\*El límite se ha excedido con distintos emisores y subsanados dentro de los plazos de adecuación establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

Al cierre del 31 de diciembre 2025 este fondo registró los siguientes excesos de inversión o las inversiones no atribuible a la Sociedad de Fondos de Inversión:

Reporte de Exceso de Inversión 2025		
Indicador Afectado	Fecha en que se Presentó Variación en Límite de inversión	Fecha de Adecuación
*Instrumentos emitidos por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial	9/17/2025	-
*Cuotas de Participación de Fondos Cerrados	9/17/2025	-

\*El límite se ha excedido con distintos emisores y subsanados dentro de los plazos de adecuación establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

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 2025.**

- Informe Semestral de Calificación de Riesgo Julio-diciembre 2025
- Distribución de Beneficios Trimestre octubre-diciembre 2025
- Rentabilidad mes de diciembre de 2025
- Rentabilidad mes de noviembre de 2025
- Rentabilidad mes de octubre 2025
- Distribución de Beneficios Trimestre julio - septiembre 2025
- Rentabilidad mes de septiembre 2025
- Rentabilidad mes de agosto 2025
- Informe semestral calificación de riesgo enero-junio 2025
- Rentabilidad mes de Julio 2025
- Distribución de Beneficios Trimestre abril - junio 2025
- Rentabilidad mes de junio 2025
- Rentabilidad mes de mayo 2025
- Rentabilidad mes de abril 2025
- Distribución de Beneficios Trimestre enero - marzo 2025
- Rentabilidad mes de marzo 2025
- Rentabilidad mes de febrero 2025
- Rentabilidad mes de enero 2025
- Informe de bienes inmuebles trimestre octubre - diciembre 2025
- Informe de bienes inmuebles trimestre julio - septiembre 2025
- Informe de bienes inmuebles trimestre abril - junio 2025
- Informe de bienes inmuebles trimestre enero - marzo 2025

Otros hechos relevantes complementarios relacionados a la Sociedad Administradora se presentan en el Informe de Gobierno Corporativo de la Sociedad para el período 2025.

## ***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 2025 con un desempeño positivo, sustentado en una gestión activa y estratégica 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 61.29% sobre los ingresos totales; ganancia de 80.95% relacionada a la partida de Ingresos o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros. El fondo recibió un ingreso total de US\$5,789,839 durante el período comprendido desde el 01 de enero del 2025 hasta el 31 de diciembre del 2025, esto es US\$106,355 mayor que el mismo periodo de 2024.

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 US\$634,411 y ganancia neta por cambios de valor razonable en activos financieros por US\$707,417 para un total de US\$1,341,828. En comparación con el periodo del 2024, el fondo registró una ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedades de inversión de US\$889,437. Debido a la eficiente gestión y calidad de las inversiones de manera integral, el fondo logró cerrar el año con un rendimiento anual de 5.01% y un rendimiento en diciembre de 13.51%, superando a su benchmark comparativo, FED Prime Rate, el cual se situó para esta fecha en un valor de 6.83%.

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

Los gastos en que incurrió el Fondo durante el año 2025 fueron aquellos estipulados en el Reglamento Interno, los cuales correspondieron a las siguientes partidas: Gastos de Comisión por Administración con un 52.08% sobre el total de gastos del año; Gastos Operativos con un 43.45% y Gastos por servicios profesionales por 4.46%. Siendo estos gastos mayores por un 16% en comparación con el periodo 2024.

El gasto de comisión por administración es el principal ingreso para la Sociedad Administradora, como remuneración por manejar el Fondo con todos los recursos asignados en las diferentes áreas, como Tesorería, Operaciones, Contabilidad, Mercadeo, 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 2025, las operaciones que el fondo presentó con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., corresponden 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 2025 con vinculados a la sociedad según el siguiente detalle:

Fondo	Tipo Op	Cantidad de Op	Vinculado	Supuesto de Vinculación	MONTO USD	MONTO DOP
SIVFIC-048	Compra y venta de dólares	44	JMMB Bank, S.A.	Relacionada Pertenciente al mismo grupo financiero	\$ 11,022,836.29	\$ 666,171,170.76

#### ***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 2025, el Fondo no contaba con compromisos asumidos con terceros. El Fondo no ha otorgado en garantía sus activos.

#### ***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 2025, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100.00% de los beneficios generados durante dicho período, lo cual correspondió a un pago de US\$5.47 por cuota, totalizando US\$284,323.47. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

Al cierre del segundo trimestre, abril-junio del 2025, el Comité de Inversión decidió distribuir el 83.50% de los beneficios generados durante dicho periodo, lo cual correspondió a un pago de US\$10.00 por cuota, equivalente a un total de US\$520,000.00. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre julio-septiembre del 2025, el Fondo logró generar ingresos por un total de US\$374,998.61, más un monto adicional pendiente de distribuir de US\$102,773.94, equivalente a un monto total de US\$477,772.55 del cual fue distribuido el 100% por decisión del Comité de Inversión. Este pago dio como resultado un monto por cuota de US\$9.19. Para el cierre del tercer trimestre del año el Fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre octubre-diciembre del 2025, el Fondo logró generar beneficios por un total de US\$810,720.29, del cual fue distribuido el 64.14%, con US\$290,720.29 de beneficios pendientes por distribuir, según decisión del Comité de Inversión. Este rendimiento resultó en un pago por cuota de US\$10.00, equivalente a un total de US\$520,000.00. Al cierre del cuarto trimestre del año, el Fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

### ***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.

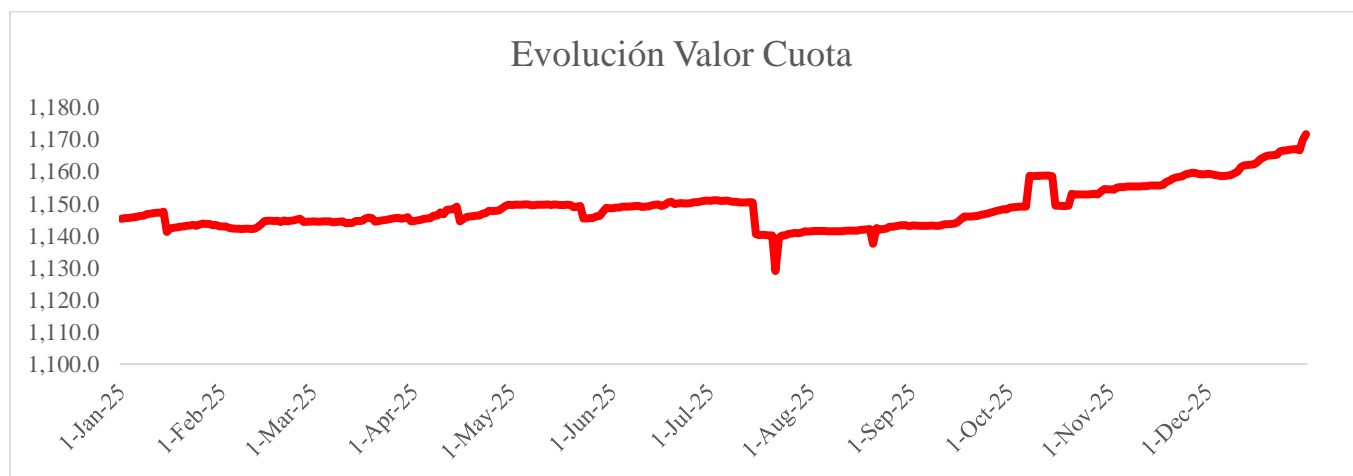
**Riesgo de Contraparte:** Posibilidad de que la contraparte de una operación incumpla su obligación de entregar el dinero o los valores, o no lo entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del Fondo.

**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 al 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 2025.



Las reducciones en la evolución del precio de las cuotas que se presentó durante el año 2025 corresponden principalmente a los pagos de dividendos que se efectuaron de manera trimestral. El primer día del año, el valor cuota se situaba en US\$1,145.305671 y para el cierre del 2025 resultó en US\$1,171.712666, dando como resultado un rendimiento de los último 365 días de 5.01%, 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 2025, 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.

### ***5.9 Otras Informaciones Relevantes.***

Mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiséis (2026), R-SIMV-2026-09-FI, fue autorizada la fusión de los fondos de inversión cerrados inmobiliarios denominados i. JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048 como fondo absorbente y ii. JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012 como fondo absorbido, según las características y condiciones establecidas en la misma.

## ***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 2025, la sociedad contaba con seis (6) fondos constituidos y en operaciones como se detalla a continuación:

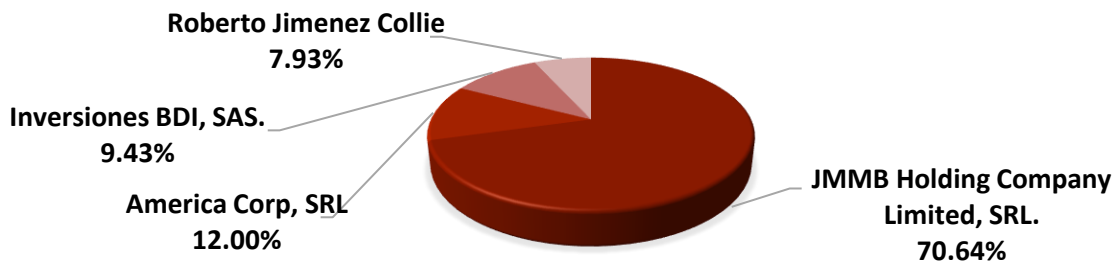
<i>Fondos de Inversión Constituidos</i>	<i>Patrimonio Administrado al 31 de Diciembre del 2025</i>	<i>Cantidad de Aportantes</i>
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, SIVFIA-009</i>	RD\$1,733,221,562.20	2,632
<i>JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025</i>	RD\$17,461,394.42	117
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares, SIVFIA-043</i>	USD\$19,624,102.83	838
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012</i>	USD\$29,920,223.33	291
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible, SIVFIC-055</i>	USD\$69,960,164.04	8
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068</i>	RD\$1,542,071,668.73	8

### **6.3 Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.**

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la Sociedad Administradora al cierre del 2025 fue de DOP\$176, 941,100.00 de pesos dominicanos.

### **6.4 Estructura Accionaria.**

Al 31 de diciembre del 2025, 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
- ❖ Wallis Pons Cardi – Secretaria – Miembro interno o ejecutivo
  - Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha veintiocho (28) de febrero de 2025, la Sra. Wallis Pons Cardi fue designada como secretaria del Consejo de Administración bajo la categoría de miembro externo y notificada mediante hecho relevante número 03-2025-001513 a la Superintendencia de Mercado de Valores (SIMV).
- ❖ Roberto Luis Jiménez Collie – Miembro - Miembro externo patrimonial
- ❖ Rodolfo Antonio Cabello Blanco – Miembro - Miembro externo independiente

### **Principales Ejecutivos:**

- ❖ Alberto Viu Alegre – Gerente General.
- ❖ Cristy Shantall Ramírez Rijo – Administradora de Fondos Senior
  - *(En fecha 04 de junio 2025, la Sra. Cristy Ramírez fue designada como Administradora de Fondos Senior y notificada mediante hecho relevante número 03-2025-003668)*
- ❖ María Amelia Jiménez Corporán – Administradora de Fondos
  - *(En fecha 31 de octubre 2025, la Sra. María Jiménez fue designada como Administradora de Fondos y notificada mediante hecho relevante número 03-2025-006675))*
- ❖ Ian Tapia Bucheli – Administrador de Fondos
  - *(En fecha 31 de octubre 2025, el Sr. Ian Tapia quien fungía como Gerente de Tesorería pasó a ocupar la posición de Administrador de Fondos y notificado mediante hecho relevante número 03-2025-006675)*
- ❖ Evelyn Paniagua – Gerente de Contabilidad
- ❖ Edwin Santana – Gerente de Operaciones
- ❖ Anyely 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 2025, los indicadores financieros de la Sociedad se mantuvieron dentro de rangos adecuados, reflejando la buena gestión y eficiencia de la gerencia en la administración de sus inversiones. Este desempeño permitió realizar un mayor aporte al desarrollo del mercado financiero local, mediante la gestión continua y eficaz de diversos fondos de inversión, los cuales siguen atrayendo a nuevos inversionistas.

Los indicadores de liquidez muestran con claridad la capacidad de la Sociedad para cumplir oportunamente con sus compromisos de pago. El índice de solvencia registró un incremento de 0.21 puntos respecto al cierre de 2024, alcanzando 1.91 en 2025, lo que evidencia una mejor posición para enfrentar deudas y mantener un margen de liquidez. De igual forma, la razón rápida de liquidez aumentó en 0.21 puntos, situándose en 1.74, lo que confirma una sólida capacidad para atender obligaciones de corto plazo.

En cuanto a la solvencia, el coeficiente de endeudamiento se ubicó en 91.05% al cierre de 2025, lo que representa un incremento de 20.84% respecto al año anterior. Aunque este aumento refleja una mayor proporción de deuda en la estructura financiera, el nivel alcanzado aún se considera manejable dentro de los parámetros aceptables del sector, permitiendo a la Sociedad mantener capacidad de generar flujos de caja presentes y futuros. Por otro lado, la relación deuda/activos se redujo a 52.34%, lo que representa una disminución de 6.41% frente a 2024.

La estructura de gastos mostró variaciones respecto al año anterior. La proporción de sueldos y compensaciones al personal sobre el total de gastos aumentó de 34.74% a 40.76%, mientras que los gastos generales y administrativos disminuyeron de 65.26% a 59.24%. Este cambio responde principalmente al incremento en capital humano derivado de la expansión de la empresa durante 2025.

Los indicadores de eficiencia reflejaron un incremento de 1.12% en la rentabilidad sobre el patrimonio y de 2.14% en la rentabilidad sobre los activos respecto a 2024. Estas mejoras se explican por las condiciones de mercado prevalecientes en 2025, que impactaron positivamente en los rendimientos de los distintos instrumentos financieros.

En conclusión, los resultados financieros de 2025 reflejan una gestión sólida, con mejoras en liquidez y eficiencia, ajustes en la estructura de gastos y un nivel de endeudamiento aún sostenible dentro de los parámetros del sector.

Ratios financieros	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Indicadores de Liquidez</b>											
Índice de Solvencia	1.91	1.70	1.56	1.39	1.47	1.17	1.21	2.34	6.39	2.78	4.75
Razón Rápida de Liquidez	1.74	1.52	1.26	1.35	1.43	1.00	1.17	2.16	6.39	1.89	3.68
<b>Indicadores de Solvencia</b>											
Coefficiente de Endeudamiento	91.05%	70.21%	56.28%	38.58%	33.09%	74.72%	71.13%	74.86%	15.71%	43.92%	25.39%
Deuda a Activos	52.34%	58.75%	63.99%	72.16%	68.01%	85.73%	82.49%	42.81%	13.58%	30.52%	20.25%
<b>Estructura de Gastos</b>											
Sueldos y Compensación al Personal/Total Gastos	40.76%	34.74%	39.18%	39.14%	63.38%	62.99%	61.60%	60.08%	57.58%	64.19%	52.38%
Gastos Generales Administrativos/Total Gastos	59.24%	65.26%	60.82%	60.86%	36.62%	37.01%	21.94%	38.77%	40.31%	34.00%	47.00%
<b>Indicadores de Eficiencia</b>											
ROE	26.23%	25.11%	27.70%	44.80%	65.05%	46.15%	-40.12%	-40.03%	-34.34%	-76.94%	-59.61%
ROA	12.50%	10.36%	9.97%	12.47%	14.64%	7.51%	-7.03%	-22.89%	-29.47%	-76.94%	-74.75%