SIVFIC-012

**MEMORIA 2024**

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A

JMMB Funds

*Contenido*


*I. Declaración de Responsabilidades* ..... 3

*II. Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos* ..... 4

*III. Datos Generales del Fondo* ..... 5

*3.1 Denominación.* ..... 6

*3.2 Objetivo de Inversión.* ..... 6

*3.3 Plazo de Duración del Fondo.* ..... 6

*3.4 Datos Relativos a su Inscripción en el Registro.* ..... 6

*3.5 Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.* ..... 6

*3.6 Miembros del Comité de Inversión.* ..... 7

*3.7 Representante de la Masa de Aportantes.* ..... 8

*3.8 Administrador de Fondos.* ..... 8

*3.9 Asesores de Inversión.* ..... 8

*3.10 Custodio y Grupo Económico al que Pertenece.* ..... 8

*3.11 Agente de Colocación.* ..... 9

*3.12 Política de Distribución de Dividendos.* ..... 9

*IV. Descripción de las Operaciones del Fondo.* ..... 10

*4.1 Excesos de Inversión, Inversiones No Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos.* ..... 10

*4.2 Hechos Relevantes Ocurridos en 2024.* ..... 10

*V. Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo.* ..... 11

*5.1 Origen de los Principales Ingresos del Fondo e Inversiones Realizadas con Dichos Ingresos.* ..... 11

*5.2 Descripción de los Gastos de Mayor Incidencia en los Resultados del Fondo.* ..... 12

*5.3 Inversiones y Operaciones Realizadas con Personas Relacionadas a la Sociedad.* ..... 13

*5.4 Principales Compromisos y Obligaciones Asumidos por el Fondo con Terceros y Plazos de Vencimiento, e Indicación de Los Activos Otorgados en Garantía.* ..... 13

*5.5 Fechas en las que se Realizaron Distribución de Dividendos.* ..... 13

*5.6 Principales Variables Exógenas Que Puedan Afectar en el Futuro Significativamente los Principales Ingresos o Gastos del Fondo.* ..... 14

*5.7 Cotización Mensual de las Cuotas del Fondo Correspondientes al Período 2024.* ..... 17

*5.8 Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso.* ..... 17

*VI. Acerca de la Sociedad Administradora.* ..... 18

*6.1 Denominación y Grupo Económico al que Pertenece.* ..... 18

*6.2 Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes.* ..... 18
*6.3 Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.* ..... 19
*6.4 Estructura Accionaria.* ..... 19
*6.5 Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales.* ..... 19
*6.6 Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.* ..... 21

## *I. Declaración de Responsabilidades*

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012** durante el año 2024. 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 a 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 el Sr. Harry Heinsen Servera, en su calidad de Administrador del Fondo.

ALBERTO VIU ALEGRE
Digitally signed by ALBERTO VIU ALEGRE
Date: 2025.04.25 12:11:35 -04'00'

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

HARRY HEINSEN SERVERA
Digitally signed by HARRY HEINSEN SERVERA
Date: 2025.04.25 11:31:04 -04'00'

**Harry Heinsen Servera**
**Administrador de Fondos**

## *II. Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos*

Queridos stakeholders:

2024 ha sido un año ambicioso lleno de logros para JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Hemos alcanzado importantes hitos financieros y estratégicos que marcan un antes y un después en nuestro camino de crecimiento. Este año destaca por el robustecimiento en los ingresos, la mejora en el margen financiero neto y la consolidación de nuestros dos fondos de inversión cerrados de desarrollo.

Resultados financieros récord

En 2024, nuestro beneficio neto recurrente superó los resultados de 2023, demostrando la solidez de nuestras iniciativas estratégicas. Los ingresos operacionales crecieron un 16% respecto al año anterior, impulsados por una estrategia de crecimiento en los activos bajo administración de los fondos de inversión cerrados de desarrollo. Entre los principales factores que han impulsado este crecimiento destacan:

■ Incremento en US$20.7 MM en los fondos bajo administración del JMMB Fondo de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible.

■ Incremento en RD$889.4 MM en los fondos bajo administración del JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

■ Mejora en el margen financiero neto en RD$11.7 MM, causado por una combinación de un incremento en los ingresos por intereses y una reducción en los costes por financiamiento.

Estos logros se han visto reforzados por una gestión prudente de los costes y no hubiesen sido posibles de no contar con el apoyo de las Administradoras de Fondos de Pensiones del país, que han canalizado parte de los fondos de los trabajadores en los proyectos gestionados por nuestros fondos y que van en pro del desarrollo de la economía de República Dominicana.

Optimización de la cartera y transacciones estratégicas

En 2024 tomamos decisiones clave para optimizar nuestras carteras de inversión y expandirnos en mercados estratégicos:

■ Adquisición de acciones preferentes en SGN Energía a través del JMMB Fondo de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible: Con una inversión de U$6.8 MM, adquirimos acciones preferentes en

la entidad SGN Energía, que a su vez es accionista en SIBA Energy, una planta de generación de energía de ciclo combinado ubicada en Boca Chica y con una capacidad instalada de 260 megavatios pico. Esta operación refuerza nuestra presencia en el mercado de energías limpias y contribuye a la transición energética del país. Con esta adquisición, el fondo pasa de tener en su portafolio participación en el capital de plantas de generación con una capacidad instalada de 264 megavatios pico a 524 megavatios pico.

■ Inversión en deuda privada con Gimnasios del Sur GGI S.R.L. a través del JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo: El otorgamiento de una facilidad de crédito a Gimnasios del Sur por US$9.1 MM fue un movimiento estratégico alineado con nuestra política de inversión en el sector de salud y bienestar, y permitió a la empresa consolidar sus operaciones y reabrir una nueva sucursal en un sector de la ciudad donde la oferta de este tipo de servicios era limitada.

■ Rotación en las carteras de los Fondos Abiertos e Inmobiliarios: Se inició a finales de 2024 una estrategia para rotar posiciones de estos fondos priorizando instrumentos de mayor liquidez en los Fondos Abiertos y activos inmobiliarios en zonas de alta demanda en los Fondos Inmobiliarios. Confiamos con estas estrategias en posicionar estos fondos como una excelente opción de inversión para los pequeños y medianos inversionistas, y con esto lograr nuestro objetivo de democratizar la inversión al público en general.

Compromiso con el talento y la sostenibilidad

En paralelo a nuestros avances estratégicos y financieros, hemos dado prioridad a nuestro compromiso con la sostenibilidad, la buena gobernanza y el desarrollo del talento. Nuestro compromiso en estas áreas es esencial para crear valor a largo plazo y para estar alineados con las expectativas de nuestros stakeholders.

Transición en el liderazgo y perspectivas de futuro

La transición en nuestro liderazgo marca un paso estratégico cuidadosamente planificado. En febrero de 2025 asumí el cargo de Gerente General, sucediendo a Jesús Cornejo, quien renunció al cargo después de servir durante más de 6 años en la entidad. Me complace informar que nuestra reciente transición de liderazgo se llevó a cabo sin interrumpir nuestro negocio, nuestros resultados ni nuestra estrategia a largo plazo.

Al entrar en 2025, JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión está mejor posicionada para conseguir un crecimiento sostenible y mejorar el valor en nuestros grupos de interés. Con una hoja de ruta clara, una identidad corporativa unificada y un equipo de liderazgo sólido, estamos preparados para lograr nuevos hitos en nuestro camino a la excelencia. Por último, quiero externar mi más sincero agradecimiento a todos los que han hecho posible este gran año: nuestros accionistas, empleados, socios comerciales e inversionistas. Gracias a su apoyo, dedicación y confianza, 2024 ha sido un año extraordinario para JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Juntos hemos logrado grandes cosas, y espero continuar este viaje de crecimiento y éxitos con ustedes en los años venideros.

# *III. Datos Generales del Fondo*

## *3.1 Denominación.*

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012.

## *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 10 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 fue aprobado mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 20 de noviembre del 2015. Posteriormente, el 20 de enero del 2016 le fue certificada su inscripción en el Registro del Mercado de Valores con el No. SIVFIC-012. Este Fondo se encuentra registrado en la Dirección General de Impuestos Internos con el RNC No. 1-31-37103-5.

## *3.5 Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.*

El 01 de enero del 2024 el valor de la cuota del fondo fue de US$1,142.966080 y al 31 de diciembre del 2024 se alcanzó un valor de US$1,172.580046. El programa de emisión de cuotas fue completado el seis

(6) de mayo del 2019, por lo que durante el 2024 no se emitieron cuotas adicionales, permaneciendo la cantidad de cuotas en circulación en 25,000 cuotas.

## *3.6 Miembros del Comité de Inversión.*

Al 31 de diciembre del 2024 el Comité de inversiones se encontraba conformado por los siguientes miembros:

**Jesús Cornejo Bravo – Miembro/Gerente General JMMB Funds**

27 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.

***Como hecho posterior al periodo de presentación de esta memoria anual, en fecha 07 de enero 2025, el Sr. Jesús Cornejo quien fungía como Gerente General y Miembro de Comité de Inversión cesó en***

**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 inversionista privado en bienes raíces. Inició su carrera en 1989 como analista en Bankers Trust Co. en Nueva York, evaluando el impacto del Plan Brady en México. Durante los años 90, formó parte del equipo de inversiones estratégicas del Latin American Merchant Bank de Bankers Trust, enfocado en mercados bursátiles latinoamericanos, y luego fue Director Asociado en Deltec Asset Management, especializado en mercados emergentes. En 1999, se trasladó a la República Dominicana para coadministrar Inversiones Hielo Nacional, S.A., que luego evolucionó a Grupo Empresarial Alaska. Ocupó posiciones clave, incluyendo Gerente General y Presidente del Consejo de Directores hasta 2020. Es licenciado en Economía y Filosofía de Columbia College y posee un MBA de Wharton School. Actualmente forma parte de la Junta Directiva de la SAFI de JMMB como director independiente.*

## *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. 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.

## *3.8Administrador de Fondos.*

**Harry Heinsen Servera– Administrador de Fondos**

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

Licenciado en Administración de Empresas por la Pontificia Universidad Catolica Madre y Maestra y egresado del programa de MBA de Barna Management School. Tambien cuenta con una certificación en fusiones y adquisiciónes por el New York Institute of Finance.

## *3.9 Asesores de Inversión.*

Al 31 de diciembre del 2024, 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 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, RMVP 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 “h” página 44 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 2024, el portafolio de inversión del Fondo presentó variaciones en los límites de inversión permitidos, específicamente en el límite de liquidez, no obstante, se destaca que durante todo el periodo 2024 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 establecidos durante el 2024:

| | Límite de Inversión Establecido | | Meses en los que Ocurrieron Eventos | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tipo de Indicador | Mínimo | Máximo | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic |
| *Limite de Liquidez* | 1% | 40% | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ |
| Por Plazo de Activos Financieros-Hasta 90 días | 0% | 20% | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | | | | | | ✔ |
| Por Plazo de Activos Financieros-Entre 2 Años y 7 Años | 0% | 20% | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ | ✔ |

Al cierre del 31 de diciembre 2024 este fondo registró los siguientes excesos de inversión o las inversiones no atribuible a la Sociedad de Fondos de Inversión:

| Plazo de los Instrumentos Financieros | Límite | Fecha de Inicio del Exceso |
|---|---|---|
| **Entre 2-7 años** | 0%-20% | 18/12/2024 |

Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la sociedad administradora, deberá eliminar (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, o de hasta seis (meses), si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito.

Para el caso de las inversiones en instrumentos representativos de Renta Fija de oferta pública, financieros y de depósito, la sociedad administradora deberá subsanar los excesos de inversión o las en la política de inversión, originada por causas atribuibles a ella, dentro de los treinta (30) días calendario.

## *4.2 Hechos Relevantes Ocurridos en 2024.*

- Informes Representante de la Masa octubre - diciembre 2024
- Distribución de Beneficios Trimestre octubre - diciembre 2024
- Rentabilidad mes de diciembre 2024
- Hecho Relevante - Venta de Activos Inmobiliarios diciembre 2024
- Rentabilidad mes de noviembre 2024
- Rentabilidad mes de octubre 2024
- Informes Representante de la Masa julio - septiembre 2024
- Distribución de Beneficios Trimestre julio - septiembre 2024
- Rentabilidad mes de septiembre 2024
- Rentabilidad mes de agosto 2024
- Informe semestral a enero-julio 2024
- Rentabilidad mes de julio 2024
- Informes Representante de la Masa abril-junio 2024
- Distribución de Beneficios Trimestre abril - junio 2024
- Rentabilidad mes de junio 2024
- Rentabilidad mes de mayo 2024
- Informes Representante de la Masa Trimestre enero-marzo 2024
- Rentabilidad mes de abril 2024
- Distribución de Beneficios Trimestre enero-marzo 2024
- Rentabilidad mes de marzo 2024
- Rentabilidad mes de febrero 2024
- Rentabilidad mes de enero 2024
- Rentabilidad mes de enero 2024

Otros hechos relevantes complementarios relacionados a la Sociedad Administradora se presentan en el Informe de Gobierno Corporativo de la Sociedad para el período 2024.

# *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 cerró el año 2024 con un buen 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, sus ingresos principales fueron compuestos por Ingresos por Arrendamiento, por un total de US$1,934,592.0 y Ganancia Neta por Valoración de las Propiedades de Inversión y otros activos de US$568,810.0.

Debido a la eficiente gestión y calidad de las inversiones de manera integral, el fondo logró cerrar el año con un rendimiento en los últimos 30 días de 14.68% y en los últimos 90 días de 11.19% quedando por encima a su Benchmark comparativo, FED Prime Rate + 2.00%, el cual se situó para cierre del 2024 en un valor de 9.65%.

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

Los gastos en que incurrió el Fondo durante el año 2024, fueron aquellos estipulados en el Reglamento Interno, los cuales correspondieron a las siguientes partidas: Aumento de 2.88% de Gastos de Comisión por Administración por US$647,216.0 y disminución de 19.84% de Gastos Operativos por US$360,206.0, comparado con el 2023.

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 2024, las operaciones que el fondo presentó con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., corresponden al alquiler de inmuebles a relacionados a la sociedad y 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 operaciones durante el 2024 con vinculados a la sociedad las cuales fueron las siguientes:

| Fondo | Tipo Op | Cantidad de Op | Nombre o Denominación Social de la Persona Física o Juridica Vinculada | Supuesto de Vinculación | Monto USD |
|---|---|---|---|---|---|
| SIVFIC-012 | Factura Alquier | 24 | JMMB Puesto de Bolsa, S.A. & JMMB Bank | Relacionada Perteneciente al mismo grupo financiero | $ 211,528.14 |

## *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 2024, 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, 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 2024, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados durante dicho período mas una US$41,000.0 de beneficios pendientes por distribuir, lo cual correspondió a un pago de US$13.00 por cuota, totalizando US$325,061.92. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 25,000 cuotas en circulación.

Al cierre del segundo trimestre, abril-junio del 2024, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados durante dicho periodo, lo cual correspondió a un pago de US$10.08 por cuota, equivalente a un total de US$251,881.06. Para el cierre del segundo trimestre del año el Fondo contaba con 25,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre julio-septiembre del 2024, el Fondo logró generar beneficios por un total de US$ 234,996.3, los cuales fueron distribuidos al 100%, más US$19,750.0 de beneficios pendientes por distribuir por decisión del Comité de Inversión. Este rendimiento dio como resultado un pago por cuota de US$10.19. Para el cierre del tercer trimestre del año el Fondo contaba con 25,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre octubre-diciembre del 2024, el Fondo logró generar beneficios por un total de US$234,294.8, los cuales fueron distribuidos en su totalidad, junto con US$15,750.0 de beneficios pendientes por distribuir, según decisión del Comité de Inversión. Este rendimiento resultó en un pago por cuota de US$10.0. Al cierre del cuarto trimestre del año, el Fondo contaba con 25,000 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.

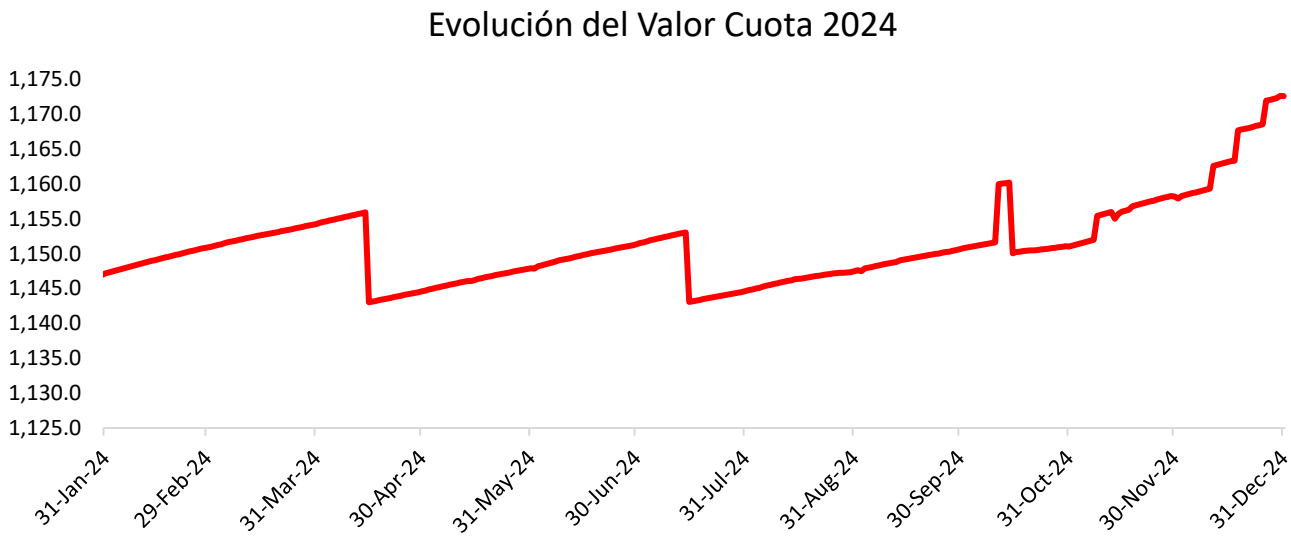
**Riesgo de Contraparte:** Posibilidad de que la contraparte de una operación incumpla su obligación de entregar el dinero o los valores, o no lo entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del Fondo.

**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 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 2024.*




Las reducciones en la evolución del precio de las cuotas que se presentó durante el año 2024 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$1,142.966080 y para el cierre del 2024 resultó en US$1,172.580046, dando como resultado un rendimiento de los último 365 días de 5.51%, 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 1 de enero al 31 de diciembre del 2024, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario 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 y Productos: SIVAF-010. La empresa pertenece al Grupo JMMB, cuya sociedad matriz Jamaica Money Market 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, SIVFIC-012, al 31 de diciembre del 2024, la sociedad contaba con siete (7) fondos constituidos y en operaciones como se detalla a continuación:

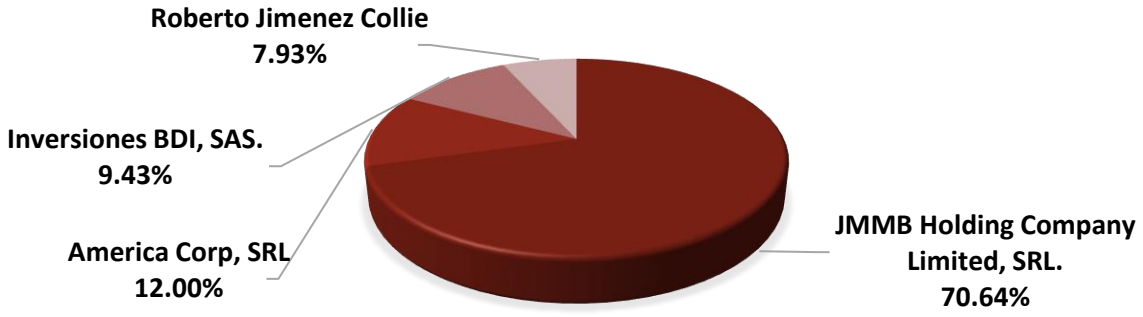
| *Fondos de Inversión Constituidos* | *Patrimonio Administrado al 31 de Diciembre del 2024* | *Cantidad de Aportantes* |
|---|---|---|
| ***JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, SIVFIA-009*** | RD$ 845,076,466.64 | 2,000 |
| ***JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025*** | RD$ 435,076,583.15 | 570 |
| ***JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares, SIVFIA-043*** | USD$ 18,515,754.30 | 598 |
| ***JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048*** | USD$ 59,577,533.00 | 486 |
| ***Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible, SIVFIC-055*** | USD$ 54,318,180.00 | 8 |
| ***JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, SIVFIC-068*** | RD$ 1,058,481,836.00 | 8 |

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

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la Sociedad Administradora al cierre del 2024 fue de DOP 176,941,100.00 de pesos dominicanos.

## *6.4 Estructura Accionaria.*

Al 31 de diciembre del 2024, 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
- Carolina Pichardo Toral – Secretaria – Miembro interno o ejecutivo
- Roberto Luis Jiménez Collie – Miembro - Miembro externo patrimonial
- Rodolfo Antonio Cabello Blanco – Miembro - Miembro externo independiente

Principales Ejecutivos:

- Jesús Cornejo Bravo – Gerente General.
  - (*Como hecho posterior al periodo de presentación de esta memoria anual, en fecha 07 de enero 2025, el Sr. Jesús Cornejo quien fungía como Gerente General cesó en funciones.)*
- Alberto Viu Alegre – Administrador de Fondos Senior
  - (*Como hecho posterior al periodo de presentación de esta memoria anual, en fecha 28 de febrero 2025, el Sr. Alberto Viu quien fungía como Administrador de Fondos Senior pasó a ocupar la posición de Gerente General)*
- 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 2024, 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 0.14 respecto al cierre del 2023, reflejando un resultado de 1.70 al cierre del año 2024. 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 un incremento en el índice de razón rápida de liquidez de 0.26 respecto al cierre del 2023, reflejando un resultado de 1.52 al cierre del año 2024. Esto sitúa a la Sociedad con 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 13.93% con respecto al cierre del año 2023, posicionándose en 70.21%. 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 2024 se situó en 58.75%, presentando una disminución de 5.24% respecto al cierre del año 2023.

En la estructura de gastos, los indicadores relacionados permanecen muy similares con los presentados al cierre del año 2023. Esto se debe a que no hubo cambios significantes en los gastos de personal ni gastos generales realizados durante el año 2024.

Los indicadores de eficiencia al cierre del año 2024 mostraron una disminución por 2.59% en la rentabilidad sobre el patrimonio y un aumento por 0.38% en la rentabilidad sobre los activos contra el cierre del año 2023. Esta disminución es debida a las condiciones de mercado producidas durante el año 2024, las cuales afectaron las rentabilidades en los diversos instrumentos del mercado financiero.

| Ratios financieros | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Indicadores de Liquidez** | | | | | | | | | | |
| Índice de Solvencia | 1.70 | 1.56 | 1.39 | 1.47 | 1.17 | 1.21 | 2.34 | 6.39 | 2.78 | 4.75 |
| Razón Rápida de Liquidez | 1.52 | 1.26 | 1.35 | 1.43 | 1.00 | 1.17 | 2.16 | 6.39 | 1.89 | 3.68 |
| **Indicadores de Solvencia** | | | | | | | | | | |
| Coeficiente de Endeudamiento | 70.21% | 56.28% | 38.58% | 33.09% | 74.72% | 71.13% | 74.86% | 15.71% | 43.92% | 25.39% |
| Deuda a Activos | 58.75% | 63.99% | 72.16% | 68.01% | 85.73% | 82.49% | 42.81% | 13.58% | 30.52% | 20.25% |
| **Estructura de Gastos** | | | | | | | | | | |
| Sueldos y Compensación al Personal/Total Gastos | 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 | 65.26% | 60.82% | 60.86% | 36.62% | 37.01% | 21.94% | 38.77% | 40.31% | 34.00% | 47.00% |
| **Indicadores de Eficiencia** | | | | | | | | | | |
| ROE | 25.11% | 27.70% | 44.80% | 65.05% | 46.15% | -40.12% | -40.03% | -34.34% | -76.94% | -59.61% |
| ROA | 10.36% | 9.97% | 12.47% | 14.64% | 7.51% | -7.03% | -22.89% | -29.47% | -76.94% | -74.75% |