

---

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

---



**JMMB**

SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

## Contenido

<b>I. Declaración de Responsabilidades</b> .....	3
<b>II. Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos</b> .....	4
<b>III. Datos Generales del Fondo</b> .....	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
<b>IV. Descripción de las Operaciones del Fondo</b> .....	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 2022. ....	10
<b>V. Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo</b> .....	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 2022.....	15
5.8 Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso. ....	17
<b>VI. Acerca de la Sociedad Administradora</b> .....	17
6.1 Denominación y Grupo Económico al que Pertenece. ....	17

<b>6.2</b>	<b><i>Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes.</i></b> .....	<b>17</b>
<b>6.3</b>	<b><i>Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.</i></b> .....	<b>18</b>
<b>6.4</b>	<b><i>Estructura Accionaria.</i></b> .....	<b>18</b>
<b>6.5</b>	<b><i>Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales.</i></b> .....	<b>19</b>
<b>6.6</b>	<b><i>Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.</i></b> .....	<b>20</b>

## ***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 2022. 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. Jesús Cornejo Bravo, en su calidad de Gerente General y el Sr. Daniel Martínez Espinal, en su calidad de Administrador del Fondo.

**Jesús Cornejo Bravo**  
**Gerente General**

**Daniel Martínez Espinal**  
**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 2022 del “JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario”, SIVFIC-012. El Fondo inició sus operaciones el 29 de julio del 2016 y al cierre del año 2022 ha logrado colocar las 25,000 cuotas de participación de su programa de emisión autorizado.

El Producto Interno Bruto (PIB) real registró un crecimiento interanual de 4.9% en el año 2022. Este desempeño fue alcanzado a pesar de la desafiante coyuntura a nivel global, en que la economía mundial se vio afectada durante el 2022 por el impacto significativo de dos eventos sucesivos, siendo el primero los efectos rezagados de la pandemia del COVID-19 y el segundo la invasión de Rusia a Ucrania. Las secuelas de los mismos se reflejaron en restricciones en la oferta agregada y presiones inflacionarias a nivel global debido principalmente a las disrupciones 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 (24.0%), salud (11.3%), administración pública (8.5%), otras actividades de servicios (8.2%), transporte y almacenamiento (6.4%), servicios financieros (5.8%), comercio (5.4%), comunicaciones (4.5%), actividades inmobiliarias y de alquiler (4.5%), enseñanza (4.3%) y energía y agua (3.6%). De igual manera, se evidenciaron aumentos interanuales en la actividad industrial, tales como: manufactura de zonas francas (5.4%), manufactura local (2.2%) y construcción (0.6%). De forma inversa, la actividad de explotación de minas y canteras registró una contracción de (7.2%) en su valor agregado, mientras que en el sector agropecuario se creció 5.0% en el 2022.

En cuanto a la inflación, República Dominicana registró una variación interanual de 7.83%, superando la meta esperada de 4.00%  $\pm$ 1.00%, y por debajo de la inflación registrada en 2021 de un 8.50%. 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 94.9, superando en 39% el promedio de USD 68.17 por barril del 2021.

En el ámbito de política monetaria, durante el 2022 el Banco Central continuó realizando importantes acciones que permitieron combatir la crisis inflacionaria y fomentar el crecimiento estable de los sectores más relevantes de la economía. La tasa de política monetaria incrementó desde un 3.00% al inicio de año hasta el cierre de noviembre en 8.50%, teniendo un importante efecto en la economía en general.

No obstante, el escenario desafiante del 2022, 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 27,944,917.55, con el 97.10% 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 2022, 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, diseñando estrategias que nos permitan lograr el mayor nivel de rentabilidad posible, acorde a la situación de mercado que enmarca 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, 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 a 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 2022 el valor de la cuota del fondo fue de US\$ 1,102.522813 y al 31 de diciembre del 2022 se alcanzó un valor de US\$1,117.796702. El programa de emisión de cuotas fue completado el seis (6) de mayo del 2019, por lo que durante el 2022 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 2022 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. 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.

### ***3.8 Administrador de Fondos.***



#### **Daniel Martínez Espinal – Administrador de Fondos**

Cuenta con más de 18 años de experiencia en finanzas corporativas y 8 años de experiencia en el mercado de valores de la República Dominicana. Es egresado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) de la licenciatura en Economía. En adición cuenta con un MBA con concentración en Marketing y Finanzas de BARNA Business School, República Dominicana. Cuenta con un Master en Gestión y Dirección Financiera en la Escuela de Negocios EOI y un Postgrado en Finanzas Corporativas de la PUCMM. Es vinculado por Gestión a la Sociedad.

### ***3.9 Asesores de Inversión.***

Al 31 de diciembre del 2022, 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-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 2022, 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 2022 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.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el Fondo se mantuvo dentro de los límites permitidos en su portafolio de inversión en tanto en activos inmobiliarios como en activos financieros.

Al cierre del periodo fiscal 2022, el 97.1% del portafolio del fondo estuvo compuesto por activos inmobiliarios, superando el porcentaje mínimo establecido de un 80%, logrando el objetivo de inversión del Fondo.

Luego de que el Fondo alcanzara este nivel de madurez, parte del portafolio financiero fue colocado en Certificados Financieros, Instrumentos de Renta Fija y Cuotas de Fondos del Mercado de Valores, al tiempo en que se mantenían evaluando potenciales adquisiciones de propiedades inmobiliarias.

##### ***4.2 Hechos Relevantes Ocurridos en 2022.***

- 2022-12 Rentabilidad noviembre 2022
- 2022-11 Adquisición de Títulos de Propiedad
- 2022-11 Rentabilidad Mes de octubre 2022
- 2022-11 Informe Trimestral del Rep. Masa julio-septiembre 2022
- 2022-10 Distribución de Beneficios Trimestre julio-septiembre 2022
- 2022-10 Rentabilidad Mes de septiembre 2022

- 2022-09 Rentabilidad Mes de agosto 2022
- 2022-08 Rentabilidad Mes de julio 2022
- 2022-08 Informe Trimestral del Rep. Masa abr-jun 2022
- 2022-07 Informe de calificación de riesgo anual julio 2022 SIVFIC-012
- 2022-07 Distribución de Beneficios Trimestre abril-junio 2022
- 2022-07 Informe de calificación de riesgo abril-junio SIVFIC-012
- 2022-07 Rentabilidad del mes de junio 2022
- 2022-06 Rentabilidad del mes de mayo 2022
- 2022-05 Rentabilidad del mes de abril 2022
- 2022-05 Informe Trimestral del Rep. Masa enero-mar 2022
- 2022-04 Informe Trimestral de Riesgo enero-marzo 2022 SIVFIC-012
- 2022-04 Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo SIVFIC-012
- 2022-04 Convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Aportantes 2022
- 2022-04 Distribución de beneficios trimestre enero-marzo 2022
- 2022-04 Rentabilidad del mes de marzo 2022
- 2022-03 Rentabilidad del mes de febrero 2022
- 2022-02 Rentabilidad del mes de enero 2022
- 2022-01 Informe de calificación de riesgo trimestre octubre-diciembre 2021
- 2022-01 Rentabilidad del mes de diciembre 2021
- 2022-01 Distribución de beneficios trimestre octubre-diciembre 2021

Otros hechos relevantes complementarios relacionados a la Sociedad Administradora se presentan en el Informe de Gobierno Corporativo de la Sociedad para el período 2022.

## ***5 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 2022 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 68.78%; Ganancia Neta por Valoración de las Propiedades de Inversión y otros activos 16.08%; seguido por Otros Ingresos por 0.23%; a la partida de Ingresos o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros presentó ganancia equivalente de 6.36% del total de ingresos ; 8.55% producto de Ingresos Financieros, y un 7.30% en Perdidas por Diferencial Cambiario. Las partidas anteriormente descritas arrojaron un ingreso total de USD 2,430,392.51 durante el período comprendido desde el 1 de enero del 2022 hasta el 31 de diciembre del 2022.

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 13.30% y un rendimiento en diciembre de 12.95%, quedando por encima a su Benchmark comparativo, FED Prime Rate + 2.00%, el cual se situó para cierre del 2022 en un valor de 9.27%.

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

Los gastos en que incurrió el Fondo durante el año 2022, fueron aquellos estipulados en el Reglamento Interno, los cuales correspondieron a las siguientes partidas: Gastos de Comisión por Administración con 55.57% sobre el total de gastos del año; Gastos Operativos con 30.0%; y Gastos por Servicios Profesionales con 3.27%.

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 2022, 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 2022 con vinculados a la sociedad según el siguiente detalle:

Fondo	Cantidad de Operaciones	Tipo de Operación	Monto Total de Transacciones	Vinculado	Supuesto de Vinculación
SIVFIC-012	43	*Compra y venta de instrumentos *Arrendamiento	USD\$ 1,508,756.43	JMMB Puesto de Bolsa, S.A.	Relacionado Pertenece al mismo grupo financiero

### ***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 2022, 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 2022, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados durante dicho período, lo cual correspondió a un pago de USD 9.00 por cuota, totalizando USD 225,000.00. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 25,000 cuotas en circulación.

Al cierre del segundo trimestre, abril-junio del 2022, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados durante dicho periodo, lo cual correspondió a un pago de USD 8.78 por cuota, equivalente a un total de USD 219,568.75. Para el cierre del segundo trimestre del año el Fondo contaba con 25,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre julio-septiembre del 2022, el Fondo logró generar beneficios por un total de USD 274,979.02, los cuales fueron distribuidos al 100% por decisión del Comité de Inversión. Este rendimiento dio como resultado un pago por cuota de USD 10.99. Para el cierre del tercer trimestre del año el Fondo contaba con 25,000 cuotas en circulación.

Finalmente, en el trimestre octubre-diciembre del 2022, el Fondo logró generar beneficios por un total de USD 258,383.42, los cuales fueron distribuidos al 100% por decisión del Comité de Inversión. Este rendimiento dio como resultado un pago por cuota de USD 10.34. Para el 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 2022.***

## Evolución del Valor Cuota 2022



Las reducciones en la evolución del precio de las cuotas que se presentó durante el año 2022, corresponden principalmente a los pagos de dividendos que se efectuaron de manera trimestral. El primer día del año, el valor cuota se situaba en USD 1,102.522813 y para el cierre del 2022 resultó en USD 1,117.796702, dando como resultado un rendimiento de los último 365 días de 4.78%, 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 2022, 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 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, SIVFIC-012, al 31 de diciembre del 2022, la sociedad contaba con seis (6) fondos constituidos y en operaciones como se detalla a continuación:

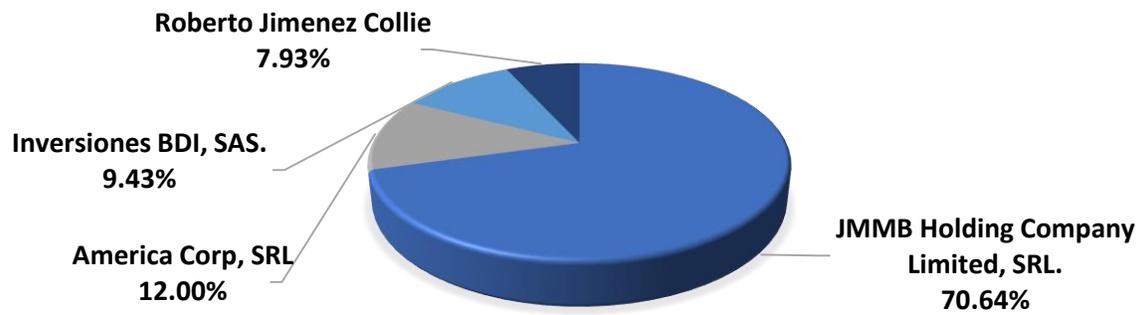
	<i>Patrimonio Administrado al 31 de Diciembre del 2022</i>	<i>Cantidad de Aportantes</i>
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, SIVFIA-009</i>	RD\$ 1,406,983,663.16	1,590
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012</i>	USD\$27,944,917.55	377
<i>JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025</i>	RD\$782,794,291.38	860
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares, SIVFIA-043</i>	USD\$ 25,102,635.18	428
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048</i>	USD\$57,429,053.02	632
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible, SIVFIC-055</i>	USD\$ 25,614,166.72	9

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

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la Sociedad Administradora al cierre del 2022 fue de DOP 140,000,000.00 de pesos dominicanos.

### ***6.4 Estructura Accionaria.***

Al 31 de diciembre del 2022, 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 ejecutivo
- ❖ Carlos Alberto del Giudice – Secretario Miembro externo patrimonial
- ❖ Roberto Luis Jiménez Collie – Miembro - Miembro externo patrimonial
- ❖ Rodolfo Antonio Cabello Blanco – Miembro - Miembro externo independiente

Principales Ejecutivos:

- ❖ Jesús Cornejo Bravo – Gerente General
- ❖ Daniel Martínez Espinal – Administrador de Fondos
- ❖ Rodolfo Marranzini - Administrador de Fondos (Cese de funciones como hecho posterior en fecha 10 de marzo de 2023)
- ❖ Anyely Pérez – Ejecutiva de Control Interno
- ❖ Evelyn Vásquez – Oficial de Cumplimiento
- ❖ Evelyn Paniagua – Gerente de Contabilidad
- ❖ Edwin Santana – Gerente de Operaciones
- ❖ Angel Frias – Gerente de Riesgo

## 6.6 Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.

Ratios financieros	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Indicadores de Liquidez</b>								
Índice de Solvencia	1.39	1.47	1.17	1.21	2.34	6.39	2.78	4.75
Razón Rápida de Liquidez	1.35	1.43	1.00	1.17	2.16	6.39	1.89	3.68
<b>Indicadores de Solvencia</b>								
Coficiente de Endeudamiento	38.58%	33.09%	74.72%	71.13%	74.86%	15.71%	43.92%	25.39%
Deuda a Activos	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	39.14%	63.38%	62.99%	61.60%	60.08%	57.58%	64.19%	52.38%
Gastos Generales Administrativos/Total Gastos	60.86%	36.62%	37.01%	21.94%	38.77%	40.31%	34.00%	47.00%
<b>Indicadores de Eficiencia</b>								
ROE	44.80%	65.05%	46.15%	-40.12%	-40.03%	-34.34%	-76.94%	-59.61%
ROA	12.47%	14.64%	7.51%	-7.03%	-22.89%	-29.47%	-76.94%	-74.75%