

24.Jul.2025 28.Ene.2026

Cuotas Afa Afa

*Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (M US\$)	30.377	31.122	31.521
Patrimonio (M US\$)	28.572	29.315	29.636
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.142,88	1.172,58	1.185,46
Rentabilidad Acumulada*	6,76%	5,61%	4,08%
Dividendo por Cuota (US\$)**	48,3	33,3	34,0
N° de Cuotas	25.000	25.000	25.000

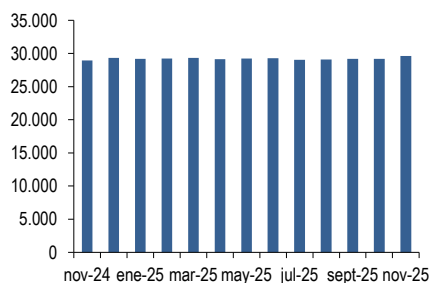
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024, EEFF interinos al cierre de noviembre de 2025.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

**Acumulados pagados hasta noviembre 2025.

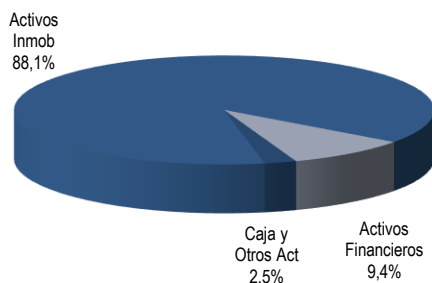
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Miles de dólares



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

Analista: Nicolás Barra
nicolas.barra@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "Afa" asignada al Fondo responde a una cartera madura y estable que cumple con los objetivos reglamentarios, con una alta proporción de activos inmobiliarios. La cartera inmobiliaria mantiene una amplia diversificación, buena generación de flujo y un acotado nivel de vacancia. El Fondo es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento. Además, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quién posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, un menor índice ajustado, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario se orienta a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana. El Fondo es manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., constituida en el año 2013. La Administradora es calificada por Feller Rate en "A+aF".

El Fondo inició sus operaciones en julio de 2016. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de US\$29,6 millones, equivalente a cerca de un 4,2% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 2,4%, lo que fue explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 88,1% del total de activos y se componía de 10 propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel acotado, alcanzando un 4,6%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 36,1% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una amplia diversificación.

Durante los últimos doce meses, la Administradora ha realizado la venta de variados inmuebles por un monto cercano a los US\$3 millones. Según lo señalado en los hechos relevantes respectivos de esas ventas, las transacciones se han realizado a precios de mercado y fueron aprobadas en Comité de Inversiones. El valor de estas ventas representó cerca del 10% de la cartera inmobiliaria, no afectando significativamente sus indicadores de ocupación, diversificación o flujos.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicos. Además, la liquidez se incrementa por las ventas realizadas, los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2024 el Fondo repartió dividendos de US\$33,3 por cuota y en 2025 ha repartido US\$34,0 por cuota adicionales.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 6,4% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento interno establece un endeudamiento máximo de 50%

del total de su patrimonio. Además, por necesidades de liquidez, también podría optar a financiamiento hasta por un 10% de su portafolio, en un plazo máximo de 48 horas.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 18,6%, lo que corresponde a un retorno de 5,9% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento, aunque con una menor volatilidad. No obstante, alcanzó un índice ajustado por riesgo inferior.

— VENCIMIENTO EN EL CORTO PLAZO

La duración original del Fondo es de 10 años, con término establecido para julio de 2026. El Fondo está en proceso aprobatorio por parte del regulador para ser absorbido por JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II. De concretarse la fusión de ambos fondos, daría paso a un nuevo fondo con una cartera de mayor diversificación. Feller Rate continuará monitoreando las distintas instancias regulatorias y de aportantes para aprobar el proceso y su impacto en la calificación de riesgo

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con períodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN**FORTALEZAS**

- Cartera madura con alta proporción de activos inmobiliarios.
- Buena capacidad de generación de flujos.
- Amplia diversificación de activos y acotado nivel de vacancia.
- Administradora con buen nivel de estructuras, políticas y procedimientos para la gestión de fondos, con equipos con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Respaldo y experiencia de su controlador.

RIESGOS

- Menor índice ajustado que fondos comparables.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	27-Jul-23	26-Ene-24	25-Jul-24	27-Ene-25	24-Jul-25	28-Ene-26
Cuotas	Afa	Afa	Afa	Afa	Afa	Afa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Efectivo y Equivalente	121	48	491	638
Inversiones	29.489	30.122	30.439	30.748
Otros Activos	182	207	192	135
Total Activos	29.793	30.377	31.122	31.521
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.848	1.805	1.807	1.884
Total Pasivos	1.848	1.805	1.807	1.884
Patrimonio	27.945	28.572	29.315	29.636
	-	-	-	-
Ingresos	2.267	2.952	2.620	2.465
Gastos	951	1.119	1.046	1.298
Utilidad (pérdida) Neta	1.316	1.833	1.574	1.167
Endeudamiento Global*	6,6%	6,3%	6,2%	6,4%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,0%	99,2%	97,8%	97,5%
Utilidad sobre Inversiones**	4,5%	6,2%	5,2%	4,2%
Utilidad sobre Ingresos	58,1%	62,1%	60,1%	47,3%

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

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.