JMMB Funds
Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
MIEMBRO DEL GRUPO JMMB

Santo Domingo, D. N.
02 de febrero de 2023

Señor
Ernesto A. Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gazcue,
Santo Domingo, República Dominicana.

Atención: Sra. Olga Nivar – Directora de Oferta Pública.

Asunto: Hecho Relevante – Informe Semestral de Calificación de Riesgo del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.

Distinguidos señores:

En atención a lo establecido en la Norma que establece disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado R-CNV-2015-33-MV, Art. 12, numeral 1, literal a); tiene a bien informarles lo siguiente:

Único: Informe de Calificación de Riesgo emitido por la firma Feller Rate, correspondiente a la actualización semestral a julio-diciembre 2022 del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048**, mediante el cual fue **ratificada** la calificación de ¨**BBB-fa (N)**¨ al Fondo.

Anexamos informe en cuestión.

Sin otro particular por el momento,

Les saluda,

ANGEL LUIS FRIAS RODRIGUEZ

Digitally signed by ANGEL LUIS FRIAS RODRIGUEZ
Date: 2023.02.02 15:17:34 -04'00'

RNC 1-31-07414-6
JMMB Funds
SIVAF-010
Santo Domingo, Rep. Dom.

Angel Frias
Gerente de Riesgo.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

INFORME DE CALIFICACION – ENERO 2023

Riesgo	Jul. 2022	27.Ene.2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.20	Dic.21	Nov.22
Activos administrados (M US$)	26.830	56.958	57.593
Patrimonio (M US$)	22.951	55.908	56.951
Valor Nominal Cuota (US$)	1.043,1	1.075,1	1.095,2
Rentabilidad Acumulada*	5,3%	7,4%	6,4%
Dividendo por Cuota (US $)**	7,8	42,8	47,0
N° de Cuotas	22.000	52.000	52.000

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020 y 2021 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2022.
**Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.*
***Acumulados pagados hasta noviembre 2022.*

FUNDAMENTOS

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (FIC JMMB Inmobiliario II) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II se sustenta en una cartera inmobiliaria actual con una adecuada diversificación y que es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación de flujos de los alquileres. En contrapartida, la calificación incorpora que la cartera aún está en una etapa de formación, su riesgo propio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación y cartera en etapa de formación.

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 "Aaf".

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contemplaba un programa de emisión total de US$60 millones, equivalente a 60.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años. En junio de 2022, la Administradora realizó un cambio en su Reglamento Interno, duplicándolo a US$120 millones y 120.000 cuotas.

Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas, y durante 2021 colocaron 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 43,3% de su programa de emisión actual. Al cierre de noviembre de 2022 administraba un patrimonio de US$56,9 millones, representando un 10,0% del total de del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2022, el 57,2% de los activos se concentraban en inmuebles, un 23,3% en renta fija, tanto en bonos corporativos de tres emisores y bonos del Ministerio de Hacienda, un 17,3% en cuotas de fondos y un 2,2% en cuentas disponibles y otros activos. Con todo, la diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 50% de los ingresos totales. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación de 97% y los contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 3,5 años.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. En 2020 el Fondo repartió sus primeros dividendos por un total de US$7,84 por cuota, durante el año 2021 se repartieron US$42,8 por cuota y en el año 2022 US$47,0 por cuota adicionales.

A noviembre de 2022 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,1%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar. El reglamento interno establece que puede endeudarse hasta por un 50% del total de su patrimonio.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde el inicio el Fondo alcanza una rentabilidad acumulada de 20,3%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 7,2%.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

El vencimiento del Fondo es de 15 años, con término establecido para marzo de 2035, lo que entrega un tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y realizar su correcta liquidación al vencimiento.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN
FORTALEZAS
▪ Cartera con buena capacidad de generación de flujos.
▪ Adecuada diversificación de su cartera inmobiliaria actual.
▪ 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
▪ Cartera en etapa de formación.
▪ Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
▪ Industria de fondos en vías de consolidación.
▪ Escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en inmuebles destinados a la renta

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (FIC JMMB Inmobiliario II) está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la renta, en República Dominicana.

Según se establece en el reglamento interno, el objetivo del Fondo es producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital, a través de la inversión en inmuebles con alta viabilidad de alquiler y posibilidad de aumentar su valor en el largo plazo.

Adicionalmente, con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, puede invertir en instrumentos de renta fija y renta variable de bajo riesgo y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano, con calificación de riesgo mínima de BBB- o C-3 o equivalente, así como cuotas de participación en fondos abiertos y cerrados, dentro de los límites establecidos en el reglamento interno.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

El reglamento define como benchmark para comparar su desempeño la Tasa Prime de Estados Unidos mensual. Si ese benchmark no está disponible se utilizará la Tasa Objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate) más un 5%.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- El Fondo debe mantener al menos un 60% de su activo en inversiones inmobiliarias, en inmuebles ubicados en República Dominicana.
- El Fondo puede invertir hasta un 100% en inmuebles de tipo corporativo, comercial, industrial, turístico, almacenamiento, entretenimiento, educación, salud, gubernamental o inmuebles especializados.
- El Fondo puede invertir hasta el 100% de sus activos documentos que representen el derecho de usufruto sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas. En el caso de opciones de compra de bienes inmuebles puede invertir hasta el 10% del portafolio.
- La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no exceda el 75% del valor del inmueble ni el 75% del valor del activo del Fondo.
- Respecto al total de la inversión en activos inmobiliarios, el Fondo no puede superar el 40% de su portafolio en Pesos Dominicanos, en tanto que debe mantener al menos el 60% de su portafolio invertido en activos denominados en Dólares Norteamericanos.
- El Fondo puede invertir hasta 40% de su portafolio en Valores de Renta Fija del Ministerio de Hacienda, Certificados de Depósito de Instituciones Financieras, Cuotas de Fondos Abiertos o Cerrados, Valores Titularizados de renta fija o variable, Valores de Fideicomiso de renta fija o variable o Valores de Renta fija o Variable. En el caso de Letras del Banco Central límite máximo es de 20%.
- La inversión máxima en instrumentos emitidos por un mismo emisor o grupo empresarial es hasta un 25% del portafolio del Fondo. El Fondo puede adquirir como máximo el 40% de una misma emisión de valores de fideicomisos, ni más de 40% de una misma emisión de renta fija de oferta pública.
- La inversión máxima de emisores de deuda vinculados a la sociedad administradora es hasta un 20% del portafolio del Fondo, siempre que mantengan una calificación de riesgo en grado de inversión.
- Las inversiones en instrumentos financieros deben contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y C-1, C-2 y C-3 o equivalentes para los de corto plazo.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez entre un 0,1% y un 40% del patrimonio neto del Fondo.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

En junio de 2022 se modificó el Reglamento Interno del Fondo realizando una serie de ajustes con relación al registro de bienes inmuebles, proceso de evaluación, gastos en remodelaciones, entre otros. Además, se acogieron a la Ley 163-21 sobre la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

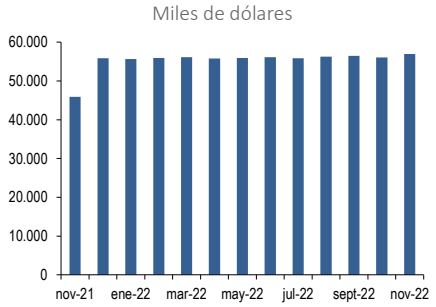

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en etapa de formación

CARACTERISTICAS DEL FONDO

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II contemplaba un programa de emisión total de US$60 millones, equivalente a 60.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años. En junio de 2022 la Administradora realizó un cambio en su Reglamento Interno, duplicando el programa a US$120 millones y 120.000 cuotas.

Durante el año 2020 se colocaron 22 mil cuotas, y durante 2021 colocaron 30 mil cuotas adicionales, totalizando el 43,3% de su programa de emisión actual. Al cierre de noviembre de 2022 administraba un patrimonio de US$56,9 millones, representando un 10,0% del total de del mercado de fondos de similar orientación en dólares.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre de 2022, el 57,2% de los activos se concentraban en inmuebles, un 23,3% en renta fija, tanto en bonos corporativos de tres emisores y bonos del Ministerio de Hacienda, un 17,3% en cuotas de fondos y un 2,2% en cuentas disponibles y otros activos.

La inversión inmobiliaria está compuesta principalmente por propiedades o locales ubicados en diferentes inmuebles:

- Torre Empresarial NC, localizada en Avenida Núñez de Cáceres, Santo Domingo; corresponde a cuatro locales comerciales, 11 parqueos y un locker de almacenamiento para uso comercial. Los locales poseen un tamaño total de 402 metros cuadrados.

  En estas propiedades mantiene 2 inquilinos con una ocupación de 100%.

- Torre Corporativo 2010, localizada en Avenida Abraham Lincoln esquina Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo; corresponde a un local comercial y sus 8 parqueos, con un tamaño de 246 metros cuadrados.

  En estas propiedades mantiene un inquilino, que cubre la ocupación total del inmueble.

- Edificio Corporativo OV, localizada en Gustavo Mejia Ricart esquina calle Filomena de Cova, Ensanche Piantini, Santo Domingo Distrito Nacional; corresponde a unidades funcionales ubicados en los pisos tercero, quinto, sexto, octavo y noveno, con 71 parqueos. Las unidades suman un tamaño total de 1.892 metros cuadrados.

  En estas propiedades mantiene cuatro inquilinos, que cubren el 85% del activo.

- Bávaro City center, localizado en Av. Barceló, Punta Cana, La Altagracia; corresponde a locales comerciales con parqueos. Este activo posee un tamaño total de 12.267 metros cuadrados alquilables.

  El Fondo mantiene 13 inquilinos en este activo que cubren la ocupación total del inmueble.

- Torre Corporativa Blue Mall, localizado en Av. Winston Churchil; corresponde a un piso completo. Este activo posee un tamaño total de 1.145 metros cuadrados alquilables.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

CARTERA POR TIPO DE ACTIVO

A Noviembre de 2022

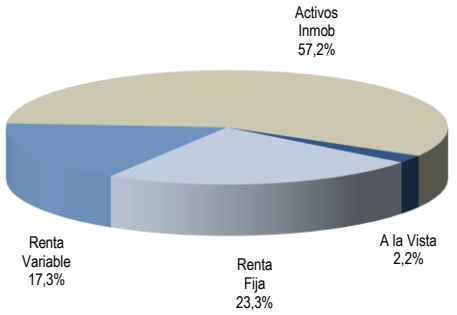

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

El Fondo mantiene 3 inquilinos que cubren el 100% de este activo.

- Torre Corporativa 2015, localizado en Filomena de Coa; corresponde a al local comercial 807. Este activo posee un tamaño total de 99 metros cuadrados alquilables y 3 unidades de estacionamientos.

  El Fondo mantiene un inquilino que cubre el 100% de esta propiedad.

- Centro Profesional Punta Cana, localizado en Boulevard 1ero de Noviembre, Punta Cana; corresponde a unidades en los pisos segundo, tercero y cuarto. Este activo suma un tamaño total de 816 metros cuadrados alquilables y 18 unidades de estacionamientos.

  El Fondo mantiene 2 inquilinos en este activo que cubren el 100% del inmueble.

- Torre Friusa, localizada en Avenida 27 de Febrero, Santo Domingo; corresponde a unidades en los pisos doce y trece. Este activo suma un tamaño total de 932 metros cuadrados alquilables y 16 unidades de estacionamientos.

  El Fondo mantiene un inquilino que cubre el 100% del inmueble.

Con todo, los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 50% de los ingresos totales, traduciéndose en una adecuada diversificación inmobiliaria. Adicionalmente, la cartera presenta una ocupación de 97% y los contratos de alquiler tienen un plazo remanente promedio cercano a los 3,5 años.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. En 2020 el Fondo repartió sus primeros dividendos por un total de US$7,84 por cuota, durante el año 2021 se repartieron US$42,8 por cuota y en el año 2022 US$47,0 por cuota adicionales.

El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio. La tasa máxima anualizada de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 14% anual y un 28% anual, respectivamente. El Fondo no puede otorgar sus activos como garantía.

A noviembre de 2022 el Fondo registró un nulo endeudamiento financiero. El endeudamiento total alcanzó un 1,1%, estos pasivos correspondían a depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar.

RENTABILIDAD DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde el inicio el Fondo alcanza una rentabilidad acumulada de 20,3%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 7,2%.

Por otro lado, el reglamento define como benchmark para comparar su desempeño la Tasa Prime de Estados Unidos mensual. Si ese benchmark no está disponible se utilizará la Tasa Objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate) más un 5%.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

VENCIMIENTO DEL FONDO EN EL LARGO PLAZO

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II tiene un plazo de 15 años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo que se genere del programa de emisión única, siendo la fecha de vencimiento el 23 de marzo de 2035, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión de los fondos

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI) posee un buen nivel de estructuras para la gestión de los fondos, sus principales órganos son:

El Consejo de Administración es el órgano de dirección, formulación de políticas, orientación y administración de JMMB SAFI, con facultad para actuar en todos y cada uno de los objetos de la constitución de la sociedad y realizar a tales fines cuantos actos y gestiones se requieran. El Consejo de Administración está compuesto por un número impar de miembros, con un mínimo de cinco. Dentro de su estructura existe un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y el resto responden a la designación de "consejeros" o "directores".

El o los Comisarios de Cuentas son funcionarios designados con el propósito de revisar los balances anuales de JMMB SAFI y emitir informes a la Asamblea General de Accionistas según lo establecen los estatutos sociales, la ley y la regulación vigente.

El Gerente General es el encargado de la planificación, organización y dirección de la Administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, representa a la sociedad en todos los aspectos comerciales y operativos y lidera la ejecución de la estrategia de riesgos de JMMB SAFI.

Los procedimientos y sistemas de control interno están a cargo del Ejecutivo de Control Interno, quién reporta al Consejo de Administración y vela por el cumplimiento de las políticas establecidas en los Reglamentos Internos de los Fondos de Inversión, además verifica que la Sociedad, los miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la Sociedad, cumplan las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables. También debe revisar las valorizaciones e informes de tasación de los activos de los fondos administrados. Adicionalmente, debe mantener informado al Consejo de Administración de la Sociedad acerca del resultado de la supervisión ejercida por él, así como comunicar en cualquier momento a la Superintendencia del Mercado de Valores de cualquier hecho relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes, incluyendo actividades potenciales de lavado de activos.

El Oficial de Cumplimiento debe diseñar un programa de seguimiento, evaluación y control basado en los riesgos del sujeto obligado y en las políticas, normas y procedimientos internos para la prevención y control del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. Dicho programa deberá indicar los resultados que se esperan obtener a través de su desarrollo

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

y aplicación, así como incluir planes de adiestramiento a los empleados y funcionarios, implementación de sistemas de información y detección de actividades sospechosas. Además, debe promover el conocimiento y supervisar el cumplimiento de la legislación vigente, y normas y procedimientos destinados a evitar que JMMB SAFI sea utilizada como vehículo para el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas. Entre otra actividades también debe elaborar procedimientos de verificación, análisis financiero y operativo sobre los clientes que presenten operaciones complejas, inusuales o no convencionales, tengan o no algún propósito económico aparente o visible, así como también las transacciones en tránsito o aquellas cuya cuantía lo amerite a juicio de SAFI o por disposición de la SIMV, en la transferencia de valores, para ser aplicadas en las unidades o dependencias del sujeto obligado relacionadas con la prevención, control y detección de operaciones de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. El Oficial de Cumplimiento debe mantener informado al Gerente General y Consejo de Administración de la Sociedad del resultado de sus gestiones de supervisión, así como también a la SIMV de los hechos relevantes de la Sociedad, en materia de lavado de activo y financiamiento de terrorismo. Por su parte el Comité de Cumplimiento es el encargado de apoyar y vigilar al oficial de cumplimiento a los fines de prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

El Gerente de Riesgos debe identificar, analizar, monitorear y controlar los riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte y operativo, entre otros riesgos que se puedan presentar. Además, debe implementar y asegurar el cumplimiento de las políticas, límites y procedimientos definidos por el Comité de Riesgos. Por su parte, el Comité de Riesgos es el encargado de revisar, recomendar y aprobar las metodologías, políticas y procedimientos utilizados en la entidad para medir y controlar los riesgos. De esta forma, el área de riesgo se encarga de monitorear diariamente el comportamiento de los límites de inversión de los portafolios de los fondos administrados, así como también los límites de participación de los aportantes de manera que los mismos se mantengan conforme los establecido en los reglamentos internos.

El Comité inversiones es el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los fondos administrados que serán ejecutadas por el Administrador de Fondos de Inversión. Este organismo es designado por el Consejo de Administración.

El Administrador de Fondos son las personas encargadas de ejecutar las actividades de inversión del fondo que gestione, serán designados por el Consejo de Administración. En atención a las necesidades de JMMB SAFI y los mandatos legales aplicables, podrá haber uno o más Administradores de Fondos, pudiendo cada uno presidir uno o más fondos.

Los Promotores de Inversión deben promocionar, informar y asesorar a los potenciales inversionistas sobre el funcionamiento y las cualidades de los fondos de inversión que administra JMMB SAFI, con la finalidad de incentivar la adquisición de cuotas de dicho fondo. Además, deben determinar y mantener actualizado el perfil de los inversionistas, con el fin de asegurar que estos cuentan con la experiencia y conocimientos necesarios para poder tomar decisiones de inversión y comprender los riesgos asociados a los productos ofertados.

El Departamento de Contabilidad es el organismo responsable de realizar los registros contables y preparar los estados financieros, balances, así como controlar el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Recursos Humanos es responsable de los procesos de selección y contratación del personal, capacitaciones, pago de remuneraciones y todas las obligaciones contractuales y legales con los colaboradores. Además, vela por el bienestar organizacional, así como la comunicación interna.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

Tecnología es el área responsable del soporte tecnológico, actualmente JMMB SAFI mantiene un contrato de servicios con JMMB Puesto para dichos fines.

El Oficial de Operaciones debe ejecutar las operaciones del sistema, junto con el registro y control de éstas. Además, es responsable de la remisión de las planillas diarias de los fondos gestionados a la SIMV, de generar los estados de cuentas mensuales y de la valoración diaria de las cuotas de los fondos operativos.

Los principales ejecutivos de la Administradora son profesionales con amplio conocimiento del mercado financiero. En junio 2022 el Consejo de Administración aprobó los cambios en la composición de los Comités de Apoyo del Consejo de Administración, composición de los Comités de Inversión y modificación de documentos de Gobierno Corporativo.

Feller Rate considera que la Administradora posee una estructura con equipos suficientes y con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

JMMB SAFI, en su Manual de Organización y Funciones, detalla explícitamente las funciones de cada órgano, y en su Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno se señalan los procedimientos para la toma de decisiones y construcción del portafolio.

Dentro de los aspectos más importantes, se señala lo siguiente:

- El Comité de Inversiones es el organismo designado por el Consejo de Administración, que será responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los fondos, monitoreando y evaluando las condiciones de mercado. Además, deberá evaluar y dar seguimiento a las inversiones en cartera.
- Para la evaluación de inversiones y posterior construcción de cartera, la Administradora se guiará por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada fondo, conforme a la normativa.
- El Administrador de cada fondo es el responsable de identificar las oportunidades de inversión y presentarlas al Comité. Luego, en caso de aprobación, debe ejecutar las decisiones acordadas y hacer seguimiento a las inversiones de cada fondo, generando reportes al Comité de Inversiones.

Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión.

En particular, para JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, los criterios que evalúan para la identificación y selección de inversiones consideran factores del inmueble, de los inquilinos y contrato de alquiler, y de la zona. Para la selección del inmueble se considera: ocupación histórica de la propiedad, funcionalidad de las edificaciones y mejoras, calidad de la construcción, gastos operativos actuales y esperados, potencial rentabilidad y flujo de efectivo, revisión de tasaciones, entre

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

otros. Para la selección del inquilino y el contrato de alquiler se considera: segmento de actividad económica, alquiler propuesto (términos y condiciones), análisis financiero de los flujos de la propiedad, desempeño financiero histórico de los inquilinos, entre otros. En relación con la zona, se considera: niveles de precio de alquiler y ocupación de inmuebles en los alrededores, volatilidad en los precios de las propiedades de la zona, aspectos demográficos, condiciones del mercado inmobiliario, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para cada fondo gestionado.

SISTEMAS DE CONTROL

Tal como establece la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control y correcto funcionamiento de los fondos a gestionar, minimizando posibles problemas operativos.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno
- Código de Ética
- Normas Internas de Conducta
- Manual de Prevención de Lavado de Activos

El Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno engloba las directrices para llevar a cabo los principales ciclos operacionales de la Administradora.

Por otro lado, JMMB SAFI posee una herramienta tecnológica especializada en mercado de capitales para el manejo de los fondos, T-24, que está adecuada a los requerimientos del regulador y ha tenido un buen funcionamiento con los fondos operativos.

Para los procedimientos de control interno, cuentan con herramientas para el monitoreo de las operaciones de los fondos y los cumplimientos normativos. No obstante, la Administradora ha informado continuamente de excesos de participación de aportantes en algunos de sus fondos, los que son subsanados dentro de los plazos establecidos en el reglamento interno de cada fondo, respetando la normativa vigente.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano. En abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo y en noviembre de 2019 el Reglamento de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión. Ello ha fortalecido la industria de administración de fondos, e implicó cambios internos organizacionales y de manuales. La Administradora ya se encuentra alineada a estas nuevas normas.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del inmueble el menor valor de los consignados en dichas valoraciones. En caso de que el inmueble se adquiera a un valor menor al de las tasaciones, se registra al precio de compra. Posteriormente, a partir de su adquisición, los bienes inmuebles se tasarán el último trimestre del año.

Para el caso de las opciones de compra de bienes inmuebles en las que incurra el Fondo, se valorarán por el monto total de la prima pagada (siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien).

Además, el Manual de Políticas y Procedimiento detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La administradora posee un Código de Ética y un Manual de Normas Internas de Conducta donde se detallan los principios, las normas y las prohibiciones que deben respetar sus ejecutivos y empleados.

Los principios expresados en el manual son los siguientes:

- Equidad: Otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes.
- Idoneidad: Disponer de procedimientos, infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en los reglamentos internos del fondo de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.
- Diligencia y transparencia: Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los aportantes del fondo y en defensa de la integridad y transparencia del mercado.
- Imparcialidad: Actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas relacionadas o terceros, a los intereses de los aportantes del fondo.
- Objetividad y prudencia: Preservar los intereses de los aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos del fondo.
- Confidencialidad: Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los aportantes, así como abstenerse de hacer uso de estas en beneficio propio o de terceros.
- Suministro de información: Ofrecer a los aportantes del fondo de que se trate, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones de inversión, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación.

Adicionalmente, el manual detalla las siguientes normas para evitar conflictos de interés respecto del grupo y sus relacionados.

- Las decisiones de inversión para los fondos que JMMB administre, deberán ser realizados en forma separada, independiente y autónoma de cualquier otra función de la misma naturaleza o de intermediación de valores, asesoría financiera, gestión y otorgamiento de créditos que opera el Grupo JMMB.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

- JMMB SAFI sus personas vinculadas, accionistas, ejecutivos y empleados, así como los cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad de las personas señaladas, no podrán sobrepasar individualmente ni en conjunto, directa ni indirectamente los límites de participación establecidos en la regulación, relativo a los fondos que administre.
- El representante de los aportantes de un fondo no puede tener ningún tipo de vinculación con JMMB SAFI ni el Grupo JMMB.
- El Personal del Grupo JMMB y JMMB SAFI no podrá participar directa o indirectamente en transacciones financieras, aprovechándose de información confidencial de la cual tengan conocimiento debido a su cargo, de forma tal que ello les confiera una situación de privilegio de cualquier carácter, para sí, o para terceros, directa o indirectamente.
- El Personal del Grupo JMMB y JMMB SAFI no podrá suministrar o divulgar información a terceras personas acerca de las operaciones que realicen y con ello mantener confiabilidad.

Será el Oficial de Cumplimiento quien deberá velar por el cumplimiento de las normas internas de conducta.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

> Grupo controlador con amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe

JMMB SAFI, fue constituida en el año 2013, con el objetivo de brindar, a los clientes del grupo en República Dominicana, la oportunidad de invertir en nuevos productos con los cuales puedan diversificar sus porfolios.

Al cierre del año 2021 la Administradora alcanzó un resultado muy positivo, que se explicó por el fuerte incremento de sus ingresos operacionales producto de un mayor volumen de comisiones de administración dado el crecimiento de sus fondos durante el año 2021 y la maduración de los fondos colocados en años anteriores. Así, los ingresos totales crecieron un 154% alcanzando RD$168 millones. Por otra parte, los costos operacionales crecieron sólo un 66%, alcanzando RD$94 millones, logrando un beneficio operacional de RD$73 millones, ocho veces mayor a lo alcanzado en el año 2020. Luego de ingresos financieros e impuestos, el resultado final fue de RD$80,5 millones, en tanto que al cierre de 2020 había sido de sólo RD$7,2 millones.

Por otra parte, la Administradora mantiene préstamos por RD$373 millones, alcanzando un apalancamiento financiero sobre patrimonio de tres veces. Los pasivos son en un 60% con una entidad relacionada. En tanto que el 40% corresponde a líneas de crédito con cuatro instituciones locales, que son garantizadas con cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado que la Administradora mantiene entre sus activos. Estos préstamos tienen como objetivo la intensificación de la estrategia de inversión directa de la cartera propia de la Administradora.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

riesgo grado de inversión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. El mínimo actual alcanza un 1%.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA EXPERIENCIA EN LA INDUSTRIA FINANCIERA

La sociedad administradora es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), a través de la sociedad JMMB Holding Company Limited, SRL, representante de JMMB International Ltd., que posee el 70,64% de la propiedad de la compañía. El resto de la propiedad está en manos de América Corp., S.A. con una participación accionaria de un 12,00%, de Inversiones BDI, S.A. con una participación accionaria de un 10,56% y de Roberto Jiménez Collie con una participación accionaria del 6,80%.

El grupo controlador se originó en 1992, a través de la fundación de JMMB Ltd., siendo la primera corredora de instrumentos money market de Jamaica, con la visión de proveer oportunidades de inversión a todo tipo de inversionistas individuales y corporativos, ofreciendo buenos retornos en inversiones de bajo riesgo.

A lo largo de los años, la compañía se ha convertido en una prestigiosa institución en Jamaica. En 1999 el grupo estableció su primera operación fuera de Jamaica, iniciando –a través de un joint venture- una operación de corretaje de bolsa en Trinidad y Tobago y Barbados. A partir de entonces, el grupo ha continuado con una estrategia de expansión y diversificación que le ha permitido establecer operaciones en distintos países del caribe y desarrollar un conjunto de actividades diversificadas dentro de la industria financiera.

El grupo atiende a más de 220.000 clientes en Jamaica, Trinidad y Tobago y Republica Dominicana, a través de sus distintas unidades de negocios y filiales que realizan intermediación de instrumentos en renta fija y variable, administración de inversiones y fondos de pensión, compraventa de moneda extranjera, financiamiento e intermediación de seguros.

En República Dominicana, el Grupo JMMB posee el control de JMMB Puesto de Bolsa S.A., creada en el año 2007, el que ha tenido un incremento importante en sus niveles de actividad, a medida que ha tenido éxito en la penetración de sus productos entre los distintos grupos de clientes, destacando por ser el único actor de la industria con atención a gran escala de clientes minoristas.

Adicionalmente, a fines de 2014, JMMB Holding Company Limited, SRL compra el Banco de Ahorro y Crédito Rio y crea JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito, ofreciendo productos a personas y empresas. En 2015, el grupo fue autorizado para constituir y operar la Administradora de Fondos de Pensiones JMMB BDI S.A. y en junio de 2022 se autorizó la compra del Banco Múltiple Bellbank, S.A., que fue fusionado con JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de noviembre 2022, el patrimonio bajo administración totalizaba RD$9.366 millones (15,1% menos que en relación con el cierre de noviembre 2021). Por otra parte, su participación de mercado alcanza un 6,7% al mismo cierre.

Actualmente, la Administradora mantiene seis fondos operativos:

- JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero es un fondo abierto de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 365 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de noviembre 2022, gestionó un patrimonio de RD$1.583 millones, representando un 9,5% del

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo es calificado en "A-fa/M2" por Feller Rate.

- JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares es un fondo abierto de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 365 días, orientado a la inversión fundamentalmente en dólares. Al cierre de noviembre 2022, gestionó un patrimonio de US$21,2 millones, representando un 14,9% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares. El Fondo es calificado en "A-fa/M2 (N)" por Feller Rate.
- JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 días es un fondo abierto de renta fija, con una duración promedio ponderada de entre 361 y 720 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de noviembre 2022, gestionó un patrimonio de RD$739 millones, representando un 6,3% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo es calificado en "A-fa/M3" por Feller Rate.
- JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, orientado a 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 bienes inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad. Al cierre de noviembre 2022, gestionó un patrimonio de US$27,6 millones, representando un 4,8% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo es calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, orientado a 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 bienes inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Al cierre de noviembre 2022, gestionó un patrimonio de US$57,0 millones, representando un 10,0% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo es calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible invertirá principalmente en instrumentos representativos de deuda y/o capital emitidos por empresas domiciliadas en República Dominicana o fideicomisos, no inscritos en el Registros del Mercado de Valores, dedicados a proyectos de Energías Renovables, Eficiencia Energética y/o Uso de Combustibles Alternos de Menor Impacto Ambiental. Al cierre de noviembre 2022, gestionó un patrimonio de US$25,3 millones, representando un 6,5% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades. El Fondo es calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

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)

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL