

## JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

### Informe inicial de calificación de riesgo

**Sesión Ordinaria:** nº 7032022

**Fecha de ratificación:** 15 de diciembre de 2022

**Información financiera:** auditada a diciembre de 2021 y no auditada a septiembre de 2022.

Contactos: Marcela Mora Rodríguez

Analista sénior

[mmora@scriesgo.com](mailto:mmora@scriesgo.com)

## 1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis inicial de calificación de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, con información financiera auditada a diciembre de 2021 y no auditada a septiembre de 2022, así como el prospecto de dicho Fondo.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo no ha iniciado operaciones, con base en información obtenida, se otorgó la siguiente calificación de riesgo:

Fondo	Calificación Inicial	Perspectiva
JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo	scr BBB 4 (RD)	Estable

\*La calificación otorgada corresponde a la inicial.

### Explicación de la calificación otorgada:

**scr BBB (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Moderado.

Las calificaciones desde “scr AA (RD)” a “scr C (RD)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

**Categoría 4:** Muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.

Los fondos de inversión en la categoría 4, se consideran con una muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una gran variabilidad a través de cambios en los escenarios de

mercado, además de una muy alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

**Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

## 2. FUNDAMENTOS

- JMMB Funds (Administradora) pertenece a un Grupo Financiero consolidado en el Caribe.
- El equipo de trabajo que gestiona al Fondo posee amplia experiencia en el sector bursátil y en la administración de fondos de inversión.
- La Administradora posee una estructura administrativa y de gobernanza robusta que respalda la gestión de los fondos de inversión.
- Se cuentan con políticas y procesos detallados para la selección de activos y carteras, así como una gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos.
- La Administradora debe mantener una eficiente administración de los activos, de manera que cumpla con el objetivo para el cual fue creado el Fondo, así como para lograr la generación de flujos esperados.
- Alcanzar y consolidar las metas de colocación y crecimiento para el Fondo en los plazos proyectados.
- La política de inversión del Fondo brinda flexibilidad para crecer de manera diversificada por sector económico y tipo de activo.
- Es un Fondo de inversión cerrado y con una duración de 25 años plazo, lo que conlleva mayor exposición.
- Gestionar la exposición a los riesgos inherentes de la industria inmobiliaria, dado el perfil de inversión del Fondo.

*“La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia, Bolsas de Valores y puestos representantes”*

<sup>1</sup> El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

- Mitigar el riesgo cambiario que pudiera surgir dado que se invierte tanto en pesos dominicanos como en dólares.
- Mantener procesos de selección y seguimiento rigurosos a las inversiones del Fondo se vuelve indispensable, sumado a una experta asesoría, dada la amplitud de tipos de activos en que puede invertir el Fondo.
- El Fondo y la SAFI pertenecen a una industria que se encuentra en etapa de desarrollo y maduración.

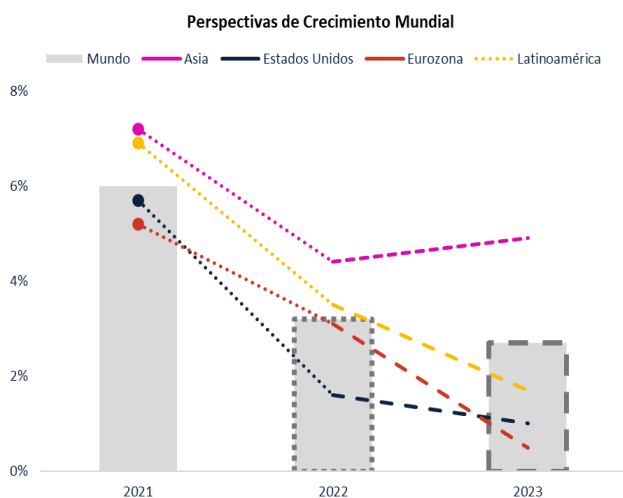
- Persistencia en las presiones inflacionarias, lo que ocasionaría que las políticas monetarias de los bancos centrales sean aún más restrictivas.
- Resurgimiento de nuevas variantes de COVID-19 que impliquen medidas de confinamiento aún más estrictas, especialmente en China.
- Tensiones geopolíticas en Europa continúan en un punto de inflexión, repercutiendo en incertidumbres sobre las decisiones de consumo, ahorro e inversión, y los precios de materias primas.

### 3. RESUMEN MACROECONÓMICO

#### 3.1. Marco Internacional

Durante el 2022, la economía mundial continúa enfrentando retos que perjudican el crecimiento económico, la invasión de Rusia a Ucrania, las persistentes presiones inflacionarias y la desaceleración económica de China son las que destacan.

Con base en lo anterior, el Fondo Monetario Internacional (FMI), en la revisión del WEO (*World Economic Outlook*) octubre de 2022, ajusta la perspectiva de crecimiento para la economía mundial, y la ubica en 3,2% para el 2022, y para el 2023 en torno al 2,7%.

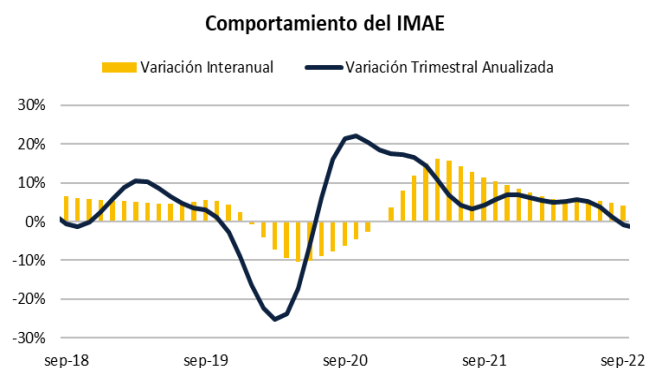


Fuente: elab. propia, datos WEO oct-22

Para el año 2023, persisten ciertos riesgos que pueden provocar un detrimento en las proyecciones de crecimiento, los que destacan a continuación:

#### 3.2. Actividad Económica, Ocupación y Desempleo

La actividad económica de República Dominicana muestra una desaceleración en sus tasas de crecimiento. De acuerdo con datos del Banco Central de la República Dominicana (BCRD), a octubre de 2022, se estima que el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento interanual de 4,1% (-7,4 puntos porcentuales (p.p.) respecto al mismo mes del año anterior).



Fuente: elab propia, datos BCRD

Analizando el comportamiento de corto plazo la variación trimestral anualizada del IMAE (índice mensual de actividad económica) como indicador adelantado, refleja una contracción de la economía dominicana de -0,8% (-1,6% en octubre de 2022). Sin embargo, en la revisión de junio de 2022 del Informe de Política Monetaria del BCRD, para el año 2023 se prevé un crecimiento del 5% (5% en 2022). Las proyecciones se centran a la baja, producto de las tensiones geopolíticas, las presiones sobre los precios internacionales de materias primas y los efectos restrictivos de las políticas monetarias externas como internas.

Por su parte, para el tercer trimestre de 2022, se indica que hay una fuerza de trabajo de 4,9 millones de personas (-1,4% interanual). El mercado laboral dominicano aún se encuentra sólido, con una tasa de desempleo de 4,8% (-2

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

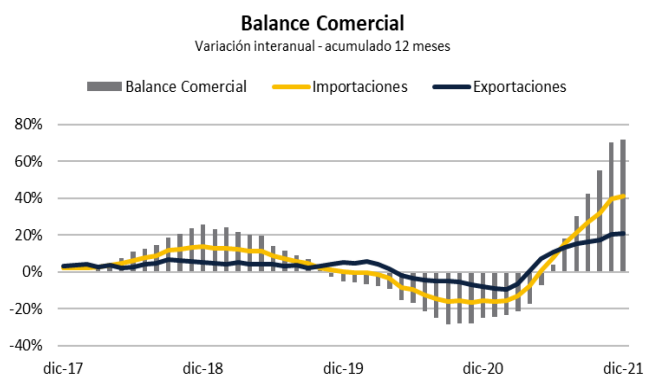
República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419

p.p. respecto al año anterior). La población ocupada en el mismo trimestre de 2022 fue de 4,63 millones de personas, lo que representa un aumento de 0,8% de forma interanual, y arroja una tasa de ocupación de 59,2% (aumenta 0,3 p.p. respecto al mismo período de 2021).

### 3.3. Comercio Exterior

Al cierre de junio de 2022, el déficit en cuenta corriente aumenta en USD2.203 millones. En dicho resultado tuvo una alta influencia el incremento en el déficit comercial (+76,3 interanual), donde las importaciones crecen en 41,4% y las exportaciones en 16,2% respecto al año anterior. A nivel de importaciones, destacan las petroleras (+105,8% interanual) y los bienes de consumo (+44,7% interanual).



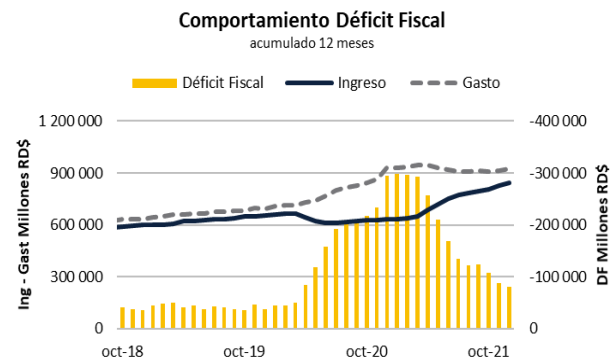
Fuente: elab propia, datos BCRD

A nivel de las remesas familiares, a septiembre de 2022, estas presentan un decrecimiento interanual de -3,7%; sin embargo, las mismas se encuentran en un nivel superior al de prepandemia, producto de la fortaleza del mercado laboral estadounidense.

### 3.4. Finanzas Públicas

Los resultados fiscales, a septiembre de 2022, muestran una leve mejora con respecto a lo registrado en el año anterior. A saber, los ingresos crecen en 17,7% respecto al 2021, impulsado por los impuestos sobre los bienes y servicios (+23,1%) y los impuestos sobre comercio y transacciones internacionales (+35,8%).

En el caso de los gastos, estos crecen 13,5% interanual, donde los gastos en prestaciones sociales disminuyen 22,4%. Sin embargo, la disminución en el rubro anterior fue contrarrestada por un aumento en el gasto de remuneraciones (+19,6%), gasto por intereses (+3,1%), donaciones (+12,2%) y los subsidios (+165,9%).



Fuente: elab propia, datos BCRD

El Informe de Política Monetaria del BCRD a junio de 2022, prevé que las finanzas públicas cierren con un déficit fiscal entorno al 3% del PIB para el 2022; esto implicaría la perspectiva de una evolución positiva en las recaudaciones fiscales.

### 3.5. Macroprecios

El tipo de cambio a la venta a la fecha de corte es de RD\$53,76; lo anterior implica una apreciación anual de -4,7%. Por su parte, las reservas internacionales netas cerraron en USD13.806 millones (+6,8% interanual), lo que permite cubrir las importaciones por 6 meses.

Al cierre de septiembre de 2022, la inflación, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), reflejó un incremento interanual de 8,6%. Por su parte, la inflación subyacente, a la misma fecha de corte, corresponde a 7%. En ambos casos, parece ser que meses anteriores se alcanzó un máximo; sin embargo, la incertidumbre internacional continúa y el indicador aún puede verse influenciado por los choques externos, entre ellos: aumento de los *commodities* (petróleo y alimentos), problemas en las cadenas de suministro, alzas en los costos de transporte marítimos, así como las tensiones geopolíticas internacionales.

Respecto a las tasas de interés, dado el aumento de las presiones inflacionarias externas que se han mantenido más tiempo de lo previsto, durante el 2022 el BCRD ha aumentado la tasa de política monetaria (TPM) en 500 puntos básicos (p.b.), esto con el fin de llevar a la inflación al rango meta establecido.

#### Más información

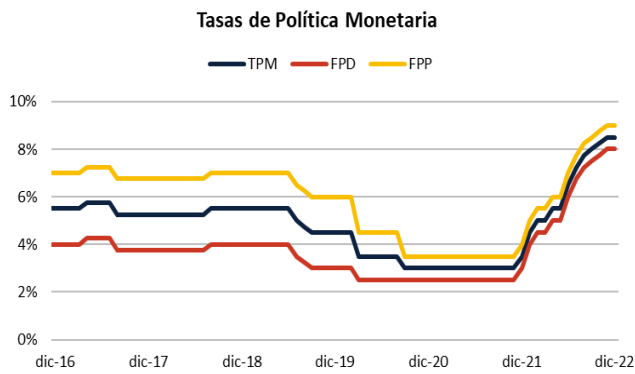
[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419

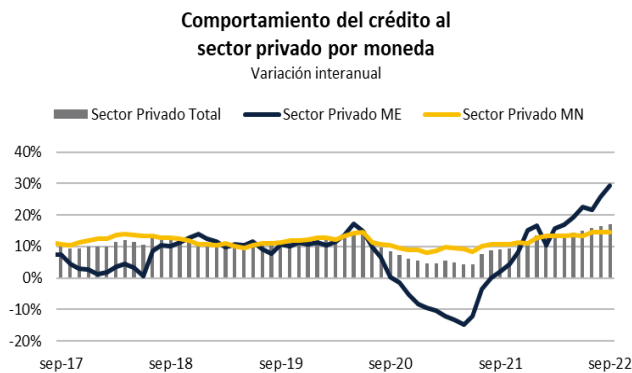


Fuente: elab propia, datos BCRD

El efecto en las tasas de interés del sistema financiero empieza a notarse. Las tasas activas de comercio y vivienda incrementan interanualmente 364 p.b. y 426 p.b. respectivamente. Por su parte, las tasas pasivas a plazo aumentan en promedio 560 p.b. interanual. Dado esto, según el Informe de Política Monetaria del BCRD a junio del presente año, para el año 2022 se prevé que la inflación sea de 8,5% y 4,5% en 2023. El entorno de estas proyecciones podría agravarse si se da una persistencia de los choques externos, especialmente del conflicto bélico de Rusia – Ucrania que perjudicaría el precio de las materias primas.

### 3.6. Crédito

El crecimiento mostrado en la actividad económica, medido a través del IMAE, se ve evidenciado en el dinamismo mostrado durante el 2022 del crédito. A la fecha de corte, el crédito al sector privado tiene un crecimiento respecto al mismo mes del año anterior de 17,1% (+8,1 p.p. respecto al año anterior). Dicho crecimiento se ve influenciado por un fuerte repunte del crédito en moneda extranjera, ya que creció interanualmente 29,5% (2,2% en 2021) y representa el 19% del crédito total; mientras que, el crédito en moneda nacional creció 14,6% (+4 p.p. respecto al 2021).



Fuente: elab propia, datos BCRD

El Informe de Política Monetaria del BCRD a junio de 2022, prevé que el crédito modere las tasas de crecimiento producto de una menor evolución de la actividad económica y de una mayor transmisión de las medidas de política monetaria implementadas. Ante esto, el crédito en moneda nacional tendría un crecimiento de 10% en 2022 y entre el 8%-10% para 2023.

### 3.7. Calificación de Riesgo Soberano

Las calificadoras internacionales llevaron a cabo revisiones de la calificación soberana de República Dominicana durante el 2022, en las cuales no se modificó la calificación o perspectiva del país. La última revisión fue el cambio en la perspectiva de negativa a estable por parte de Standard & Poor's, realizada en diciembre de 2021.

Calificación de Riesgo Soberano de República Dominicana				
Calificadora	Largo Plazo		Perspectiva	Actualización
	Anterior	Actual		
Standard & Poor's	BB-	BB-	Estable	Set-22
Moody's	Ba3	Ba3	Estable	Set-22

## 4. JMMB FUNDS

JMMB Funds, fue aprobada por la Superintendencia de Valores en diciembre de 2014, y está registrada en el Registro del Mercado de Valores de la SIV con el número SIVAF-010. Pertenecen al Grupo JMMB y su objetivo es ofrecer opciones de inversión colectiva, que complementen la oferta de dicho Grupo.

Según la composición accionaria de la Administradora es poseída un 70 % por JMMB Holding Company Limited S.R.L., la cual a su vez es poseída 100% por JMMB Limited, quien es Casa Matriz del Grupo JMMB.

Composición Accionaria	
JMMB Holding Company Limited S.R.L.	71%
América Corp. S.R.L.	12%
Inversiones BDI S.A.S	10%
Roberto Jiménez	7%

JMMB Group tiene más de 30 años en el mercado y es originario de Jamaica, ofrece servicios financieros en banca, inversiones, remesas, corretaje de seguros y fondo de pensión. Por su parte, en la República Dominicana tiene cerca de 15 años y su estructura está compuesta por JMMB Puesto de Bolsa, JMMB Funds, JMMB Bank y AFP JMMB, con lo cual poseen en activos bajo administración cerca de RD\$38.000 millones.

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

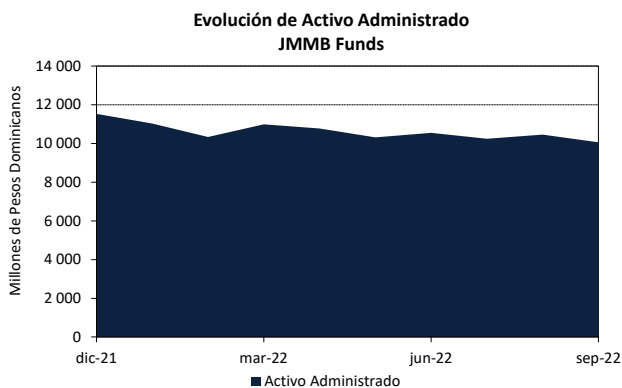
#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

República Dominicana  
(809) 792 5127

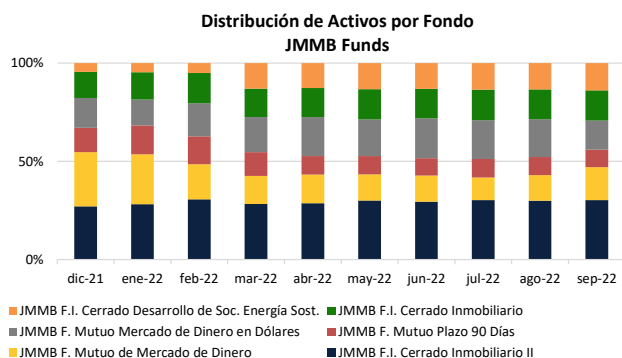
El Salvador  
(503) 2243 7419

La Administradora posee a septiembre de 2022 activos administrados por RD\$10.059 millones (USD188,57 millones) y cerca de 2.200 aportantes, distribuidos en 6 fondos de inversión. Su portafolio se compone de 3 fondos abiertos que son clasificados como fondos mutuos, 2 son en moneda local y el otro en dólares, además cuentan con 3 fondos cerrados, 2 de ellos son inmobiliarios y uno es un fondo de energía sostenible.



Al cierre de septiembre de 2022, según participación de mercado por volumen de activos, JMMB Funds se coloca en la séptima posición de un total de 10 SAFIS, con un 7% del mercado.

Por su parte, la distribución de los activos por fondo administrado coloca a los fondos cerrados con una participación del 60% y los fondos abiertos con el restante 40%. El fondo con mayor representación es el JMMB F.I. Cerrado Inmobiliario II con un 30% del total de activos administrados, seguido del Fondo JMMB F. Mutuo de Mercado de Dinero con 17%.



Los principales objetivos de la Administradora se podrían resumir en los siguientes:

- Incrementar la participación en el mercado a través de una oferta de fondos atractiva y ajustada a las necesidades de los clientes.
- Hacer crecer la cartera de fondos de inversión, desarrollo de nuevos fondos.

- Revisión del modelo de atención comercial.
- Ofrecer soluciones integradas por segmentos.
- Mantener los niveles de excelencia en cultura de servicio al cliente.

#### 4.1. Gobernanza y operativa

La SAFI posee practicas sanas de gobernanza y se norma mediante un Código de Gobierno Corporativo que facilita un ambiente de transparencia y rendición de cuentas que busca favorecer las inversiones, la estabilidad financiera y la integridad en los negocios. Este marco normativo cubre a los accionistas, el consejo de administración, alta gerencia, administradores, oficiales y empleados.

Dentro de la estructura de la SAFI, seguido de la Asamblea de Accionistas, se ubica el Consejo de Administración o Junta Directiva, siendo el órgano máximo de administración que posee todas las facultades de administración y representación de la Sociedad, responsable de velar por el buen desempeño de la Alta Gerencia en la gestión de la Sociedad.

Los directores que conforman la junta directiva de la Administradora son ejecutivos de alto perfil académico y profesional, con experiencia en distintas áreas.

Junta Directiva	
Isaac Castaneda	Presidente
Juan José Melo	Vicepresidente
Carlos Del Giudice	Secretario
Rodolfo Cabello Blanco	Consejero
Roberto Jiménez Collie	Consejero

El Consejo de Administración cuenta con comités de apoyo y poseen su propio reglamento que los regula. Entre ellos se destacan:

- Comité de Inversiones
- Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio
- Comité de Nombramientos y Remuneraciones
- Comité de Gestión de Riesgos

Por su parte, la Alta Gerencia está integrada por los principales ejecutivos u órganos de gestión, responsables de planificar, dirigir y controlar las estrategias y las operaciones generales de la Sociedad, que han sido previamente aprobadas por el Consejo. En el caso de la Gerencia General de la SAFI, se encuentra a cargo del señor Jesús Cornejo, el cual cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, tanto en México como en República Dominicana.

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419

El Comité de Inversiones es el organismo designado por el Consejo de Administración, que es responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión. Además, es el responsable de monitorear las condiciones del mercado.

JMMB Funds tiene varios comités de inversiones, tanto para sus fondos abiertos, como para los fondos cerrados, dado que este informe es para otorgar calificación a JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Inmobiliario e Infraestructuras, se procede a detallar la composición del comité estipulado en el prospecto:

Comité de Inversiones	
Jesús Cornejo Bravo	Gerente General JMMB SAFI
Juan José Melo	Gerente General Grupo JMMB República Dominicana
Rodolfo Cabello Blanco	Miembro Externo Independiente
Rodolfo Marranzini Cortina	Administrador de Fondos

Cabe mencionar que los miembros de los comités de inversiones poseen un alto perfil académico y profesional y con amplia experiencia en el mercado financiero.

Dentro de los manuales y políticas más relevantes que posee la SAFI para la gestión y mitigación de riesgos se pueden mencionar las siguientes:

- Código de Buen Gobierno Corporativo y los reglamentos internos de los comités de apoyo.
- Manual de Gestión de Riesgo.
- Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno.
- Plan de continuidad del negocio.
- Código de ética y normas internas de conducta.
- Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.
- Reglamento del Funcionamiento de los Comités de Inversión de los Fondos Administrados.

## 4.2. Información Financiera de la Administradora

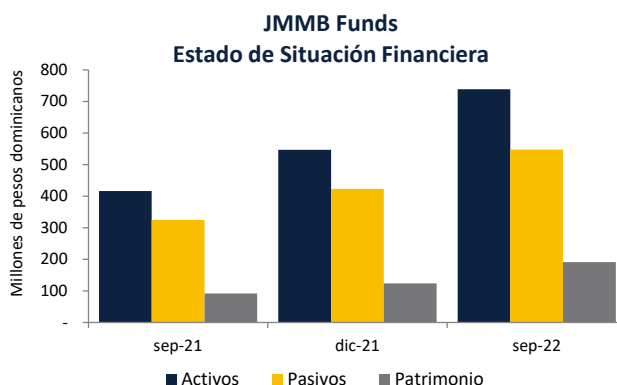
Al cierre de septiembre de 2022 la Administradora registra activos por RD\$738,78 millones (USD13,85 millones), los cuales crecen 78% de forma anual, dado el incremento de 46% anual en la partida de Inversiones en instrumentos financieros y en el incremento de la garantía de riesgo.

Según su composición, la partida de inversiones en instrumentos representa 60% del total de activos, seguida de la garantía por riesgo con 33% y las comisiones por cobrar con 2%, estas como las más representativas.

En cuanto al pasivo, este suma RD\$547,60 millones (USD10,27 millones) al cierre de septiembre de 2022, con un incremento de 69% anual, que responde principalmente al aumento del préstamo por pagar a corto plazo y de otras cuentas por pagar y provisiones.

En cuanto a su composición, la partida préstamos por pagar a corto plazo pesa 48% del total de pasivos, seguida de documentos por pagar con 41% y otras cuentas por pagar y provisiones con 5%, estas como las más representativas.

Por su parte, el patrimonio suma RD\$191,18 millones (USD3,58 millones) 1y crece 108% anual, producto del aumento del 39% anual en el resultado del período y la reducción del 79% en las pérdidas acumuladas, principalmente. La partida más representativa es el capital en circulación con 73% del total.



En cuanto a resultados, al cierre de septiembre de 2022, la Administradora registra la suma de RD\$67,56 millones (USD1,27 millones) y aumenta 39% anual, producto un mayor incremento en los ingresos respecto a lo registrado en gastos.

Específicamente, los ingresos a septiembre de 2022 suman RD\$218,15 millones (USD4,09 millones) y crecen 62% anual, debido al incremento de 44% anual en las comisiones por administración de fondos y de 88% en los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros.

Las partidas más representativas de los ingresos son las comisiones por administración de fondos con el 72% y los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros con el 21% de los ingresos totales.

### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

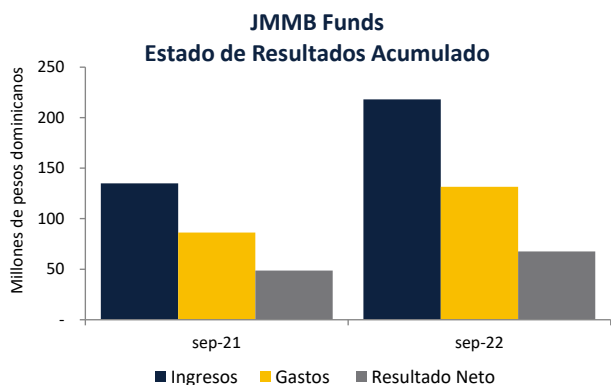
República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419



Por su parte, los gastos suman RD\$131,58 millones (USD2,47 millones) y crecen 53% anual, debido al aumento de varias partidas que componen los gastos, principalmente, los gastos operativos que crecen 324% anual y los gastos financieros con 164% anual.

Respecto a la composición de los gastos, las partidas más representativas son los gastos generales y administrativos con 36%, seguidos de gastos financieros con 31% y los gastos operativos con 28%.



A continuación, se muestran los principales indicadores de la SAFI, en los cuales se puede apreciar una reducción anual en su apalancamiento y endeudamiento, a su vez, se refleja estabilidad en sus niveles de rentabilidad, debido a que, si bien la utilidad neta crece significativamente, tanto el patrimonio como la inversión, aumentan en mayor proporción.

JMMB FUNDS	sep-21	dic-21	sep-22
Paivos totales / Activos totales	0,78	0,77	0,74
Pasivos Totales / Patrimonio	3,54	3,42	2,86
Gastos Totales / Ingresos Totales	63,94%	46,24%	60,31%
Margen neto	36,06%	48,02%	30,97%
Rendimiento s/ Inversión	15,54%	14,72%	12,16%
Rentabilidad s/ patrimonio	70,51%	65,13%	47,00%

## 5. JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

El Fondo de inversión aun no inicia operaciones y se encuentra en el proceso de autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

El análisis financiero y de indicadores del Fondo se podrá realizar hasta que el mismo inicie operaciones y transcurra

un período de tiempo que genere información suficiente para ejecutar dicho análisis.

### 5.1. Descripción del Fondo

De acuerdo con el prospecto, el objetivo del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y/o valores representativos de Deuda no inscritos en el Registro que tengan como fin el desarrollo de determinadas sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado domiciliadas en la República Dominicana y cuyas actividades no se desarrollen en el sector financiero. El Fondo podrá de igual manera realizar inversiones en entidades de intermediación financiera y valores de oferta pública, sin ser estos el objetivo principal del Fondo

El enfoque principal del Fondo será las inversiones en desarrollo inmobiliario corporativo, residencial, de zonas francas con alto impacto en la generación de empleos y en las exportaciones u otras oportunidades en asociaciones público-privadas para proyectos de infraestructura.

Es un fondo cerrado, por lo que las participaciones se redimen mediante el mercado secundario, esto si se realiza antes del plazo de vencimiento del Fondo.

**Moneda de denominación de las cuotas de participación:** pesos dominicanos (RD\$)

**Monto del Programa de Emisión:** RD\$3.000.000.000,00

**Cantidad de cuotas del programa:** 3.000,00 cuotas

**Valor nominal de la cuota:** RD\$1.000.000,00

**Monto mínimo de inversión inicial:** RD\$1.000.000,00

**Plazo de Duración del Fondo:** 25 años, a partir de la fecha de la primera emisión que se genere.

El Fondo se dirige a inversionistas profesionales (físicos, jurídicos e institucionales) nacionales o extranjeros, lo cual incluye a los fondos de pensiones autorizados según la regulación de la República Dominicana. El inversionista profesional es aquel que realiza habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que, por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del Mercado de Valores, necesarios para tomar sus propias

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419

decisiones y valorar correctamente los riesgos, estos deben estar debidamente reconocidos por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).

**Perfil de riesgo del Fondo:** según establece el prospecto y de acuerdo a la clasificación establecida en la Resolución R-CNMV-2019-28-MV modificada por la R-CNMV-2021-16-MV, el Fondo de Inversión se clasifica en Nivel 4: Riesgo Medio – Alto. Esta clasificación se fundamenta en los riesgos inherentes al sector y a que los activos subyacentes en los que invertirá el Fondo serán entre otros valores de renta variable. Así mismo es un fondo cerrado con plazo de inversión de 25 años, por lo tanto, los inversionistas obtendrán liquidez a su inversión a través del mercado secundario de valores y dividendos generados por el Fondo.

## 5.2. Políticas de Inversión

El objetivo del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión en valores representativos de capital y/o valores representativos de deuda de sociedades comerciales, entidades y fideicomisos que no estén Inscritos en el Registro del Mercado de Valores y que tengan como objetivo el desarrollo de proyectos de infraestructuras, inmobiliarios, sociedades, proyectos, ya sea del sector público o privado.

El Fondo podrá de igual manera realizar inversiones en entidades de intermediación financiera y valores de oferta pública, sin ser estos el objetivo principal del Fondo.

El Fondo invertirá al menos el 60% del portafolio de inversión en entidades objeto de inversión. Asimismo, podrá invertir hasta el 40% del portafolio de inversión en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, el Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos, cuotas de fondos cerrados de inversión con calificación igual o superior a BBB- así como en depósitos a la vista, a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional regulados por la Ley Monetaria y Financiera y supervisados por la Superintendencia de Bancos, con calificación igual o superior a BBB-, cuotas de fondos abiertos (estas no requerirán calificación de riesgo), y valores titularizados que cumplan con el mínimo de calificación de riesgo indicado anteriormente.

El Fondo podrá invertir hasta el 100% del portafolio de inversión en pesos dominicanos y hasta el 40% del portafolio de inversión en dólares norteamericanos.

El Fondo generará ingresos por concepto de pago de dividendos, intereses y pago cupones de las inversiones realizadas de valores de renta variable y/o renta fija, valores representativos de capital y/o deuda de entidades objeto de inversión, así como depósitos en entidades de intermediación financiera, respectivamente, de acuerdo con los lineamientos de la política de diversificación.

### Sectores económicos hacia donde se orientarán las inversiones del Fondo:

A continuación, se presenta un detalle de los sectores económicos de las entidades objeto de inversión, hacia donde se orientarán las inversiones del Fondo:

- Infraestructura
- Construcción
- Turismo
- Salud
- Zonas Francas
- Entretenimiento
- Manufactura
- Agua
- Almacenamiento
- Transporte
- Logística
- Minería
- Agroindustria
- Telecomunicaciones
- Tecnología
- Bares y Restaurantes
- Servicios
- Consumo
- Comercio

### Activos en los que invertirá el Fondo:

- a. **Valores representativos de Capital** que le permitirán al Fondo tomar participación directa, temporal y sin carácter de permanencia en el capital de determinadas sociedades comerciales, entidades y/o fideicomisos que no estén inscritas en el RMV y sean tanto de carácter público como privado que se encuentren constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada y/o fideicomisos domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se desarrolle en cualesquiera de los sectores listados en la Política de Inversión que no sea el financiero. Dichas entidades podrán ser tanto inversiones de manera directa, como indirecta

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419



- Acciones comunes o cuotas sociales comunes
- Acciones preferidas o cuotas preferidas
- Derechos fiduciarios

**b. Valores representativos de Deuda** de determinadas sociedades, entidades y/o fideicomisos que no estén inscritas en el Registro y se encuentren constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, y fideicomisos domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se desarrolle en cualesquiera de los sectores listados la presente Política de Inversión. Los valores representativos de deuda podrán: (i) ser emitidos directamente por las sociedades que desarrollen los Proyectos; y/o (ii) indirectamente, es decir a través de una Entidad Objeto de Inversión Indirecta.

- Valores representativos de deuda
- Valores representativos de deuda senior
- Valores representativos de deuda subordinada o mezzanine

**c. Valores de renta fija de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores** con una calificación mínima de grado de inversión. Dichos valores de oferta pública serán adquiridos a través de la Bolsa de Valores administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, (BVRD) u otro mecanismo de negociación que sea autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, de acuerdo con lo previsto en el, Artículo 74, del Reglamento R-CNMV-2019-28 MV.

**d.** Depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera con calificación de riesgo mínima de grado e inversión.

**e.** Valores de renta fija emitidos por el Gobierno Central de la República Dominicana o por el Banco Central de la República Dominicana.

**f.** Valores de renta variable de fideicomisos de oferta pública, cuotas de participación de fondos cerrados, valores titularizados de oferta pública, cuotas de participación de fondos de inversión de oferta pública y valores de renta variable de emisores corporativos.

**g. Vehículo de Inversión Especial (VIE) o Entidad Objeto de Inversión Indirecta,** el Fondo podrá realizar inversiones en VIE, tanto en valores representativos de capital, como valores representativos de deuda. Esta

estructura de inversión busca funcionar a favor del Fondo, trayendo consigo potenciales mitigantes que limitan las exposiciones de riesgo legal, financiero y fiscal del Fondo a cada uno de sus proyectos, sin desvirtuar el objetivo principal.

#### **Tipo de Sociedades en las que el Fondo Realizará Inversiones:**

El Fondo de Inversión Cerrado invertirá en sociedades comerciales, constituidas como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, y/o en fideicomisos domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructuras, inmobiliarios, desarrollo de sociedades, ya sea del sector público o privado localizados en la República Dominicana, en los sectores económicos establecidos en la política de inversión.

El Fondo podrá invertir en entidades que desarrollen Proyectos dentro del objeto estipulado en el Reglamento, asociaciones público-privadas (PPP – *Public Private Partnership*) o instituciones públicas de infraestructuras, que (i) operen como entidades privadas y su presupuesto no forme parte del gobierno central o local; (ii) tengan una estructura corporativa y legal que cumpla con las leyes aplicables; (iii) no gocen de inmunidad; y (iv) se encuentren sujetos a leyes comerciales; sin importar la modalidad del financiamiento, siempre sujetas a la revisión de los riesgos y estructura corporativa del área de gestión de riesgos.

El Fondo podrá participar en el financiamiento de entidades privadas que desarrollen proyectos del sector público de infraestructuras.

### **5.3. Política Liquidez**

El Fondo podrá mantener hasta el 40% de liquidez respecto de su patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro, certificados de depósito de corto plazo de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera y en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia.

Se podrá poseer hasta el 50% del total de la liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Num. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora.

Para la inversión en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos se considerarán de liquidez, siempre y

#### **Más información**

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### **Oficinas**

**Costa Rica**  
(506) 2552 5936

**República Dominicana**  
(809) 792 5127

**El Salvador**  
(503) 2243 7419

cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo; estas no requerirán calificación de riesgo, mientras que, para entidades de intermediación financiera e instrumentos de oferta pública, la calificación mínima exigida será de BBB-.

Sin embargo, el Fondo no podrá adquirir cuotas de participación de otros fondos de inversión abiertos cuando estos tengan una exposición alta a Riesgo de Mercado, es decir, que por la política de inversión del fondo este haya sido denominado un fondo destinado a inversionistas con un perfil de riesgo agresivo.

El porcentaje mínimo de liquidez del Fondo deberá cumplirse conforme a los siguientes límites:

	% mínimo respecto al patrimonio del Fondo	% máximo respecto al patrimonio del Fondo
Depósitos en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones financieras (Regidas por la Ley Núm. 183-02)	0%	40%
Depósitos en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02, vinculada a su sociedad administradora	0%	20%
Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos (Las mismas no podrán estar sujetas a pacto de permanencia, ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo).	0%	40%
Certificados de depósito de corto plazo (0-30 días)	0%	40%

#### 5.4. Política de Endeudamiento

El límite máximo de endeudamiento del Fondo será de hasta un 50% del patrimonio cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento del mismo.

Ante necesidades de dinero en efectivo ocasionadas por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida o eventualidades emergentes de las Cuotas de Participación, el Fondo, previa aprobación del Comité de Inversiones, podrá acceder a través de la Sociedad Administradora a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% de su patrimonio administrado.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo de Inversión no podrán, en ningún caso, constituirse en garantías del préstamo previsto.

La moneda de contratación de las deudas del fondo será dólares norteamericanos y pesos dominicanos.

El Fondo podrá endeudarse con entidades de intermediación financiera reguladas por la autoridad monetaria del país regulada por la Ley Monetaria y Financiera, así como regulada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, así como entidades financieras internacionales que se encuentren reguladas en su país de origen por organismos similares a la Superintendencia de Bancos, o su equivalente en la jurisdicción internacional. Adicionalmente, el Fondo podrá acceder a financiamientos con entidades de intermediación financiera del Grupo JMMB.

La tasa máxima anualizada de endeudamiento en dólares será de 10% y un 16% en pesos dominicanos, ambas tasas que sean acorde con las condiciones ofrecidas por el mercado bancario, que en todo caso no debe ser superior a 2 veces la última tasa activa promedio ponderada no preliminar del día en que se pactó la misma, para créditos de los bancos múltiples regulados por la Ley Monetaria y Financiera publicada por el Banco Central de la República Dominicana en la respectiva moneda en que se tome el financiamiento.

En caso de que la tasa de interés de endeudamiento supere el máximo establecido o si ocurre un exceso en el límite de endeudamiento; la Administradora deberá cubrir el diferencial en tasa de interés por encima del límite establecido de su propio patrimonio, y en caso de superar el monto límite de endeudamiento de 50% del patrimonio del fondo, deberá cubrir el pago de intereses correspondiente al exceso hasta que el endeudamiento sea subsanado, independientemente de las razones que hayan ocasionado el exceso.

#### 5.5. Política de Diversificación

El Fondo podrá invertir hasta el 40% de su portafolio en valores de renta fija, valores de renta variable y depósitos en entidades de intermediación financiera, reguladas por la Ley Monetaria y Financiera; siempre manteniendo como mínimo el 60% del Portafolio del Fondo en instrumentos representativos de deuda y/o capital emitidos por sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado domiciliados en República Dominicana, no

inscritos en el Registro del Mercado de Valores que formen parte del objetivo de inversión del Fondo y cuyas actividades no se desarrollen en el sector financiero.

Los límites de inversión por sector económico que se mencionan en la política de inversión podrán estar cómo mínimo en 0% y como máximo 100% del patrimonio.

		% mínimo respecto al Portafolio	% máximo respecto al Portafolio
Por instrumento	Depósitos a la Vista, Certificados Financieros, Certificados de Depósitos, Depósitos a Plazos y Certificados sin Redención Anticipada de Entidades de Intermediación Financiera	0%	40%
	Valores de Renta Fija de Oferta pública, Letras y Bonos del Ministerio de Hacienda y/o Banco Central de la República Dominicana.	0%	40%
	Valores de Renta Fija y Renta Variable Oferta Pública inscritos en el RMV.	0%	40%
	Valores Titularizados de Renta Fija y Renta Variable Oferta Pública inscritos en el RMV.	0%	30%
	Valores de Representativos de Deuda y de Capital no inscritos en el RMV de Sociedades Comerciales, Entidades, Fideicomisos Objeto de Inversión	60%	100%
	Valores de Fideicomiso de Renta Fija u Renta Variable de Oferta Pública inscritos en el RMV.	0%	20%
	Valores de Renta variable emitidos por Vinculados a la Administradora	0%	20%
	Cuotas de Participación de Fondos de Inversión Abiertos y/o Cerrados.	0%	20%

		% mínimo respecto al Portafolio	% máximo respecto al Portafolio
Por emisor	Entidades Objeto de Inversión	60%	100%
	Gobierno Central y Banco Central	0%	40%
	Instrumentos de un Mismo Grupo Financiero o Económico	0%	20%
	Instrumentos de una misma entidad		2%
Por Moneda	Peso Dominicano (RD\$)	60%	100%
	Dólar Norteamericano (US\$)	0%	40%
Por calificación	Para largo plazo BBB- o superior o una calificación equivalente.	100%	100%
	Para corto plazo C-3 de Feller Rate, S. R. L., F3 (dom) de Fitch Dominicana, S. R. L. o una calificación equivalente.	100%	100%
Por plazo	Menos 365 días	0%	40%
	Mayor 365 días	0%	40%

Importante mencionar que el Fondo posee definido a nivel de prospecto normas y políticas que regulan su gestión, las cuales son relevantes para la mitigación en materia de riesgos, entre ellas se puede mencionar:

- Normas respecto a las operaciones del Fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas.
- Definición de prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables a las inversiones del Fondo.
- Políticas de elegibilidad de los proyectos para poder ser considerados como una inversión para el Fondo.
- Criterios o procedimientos para la adquisición de títulos valores y/o derechos fiduciarios de las Entidades Objeto de Inversión.
- Criterios de permanencia, máximos y mínimo, del capital en las inversiones y mecanismos de venta de las mismas.
- Políticas de gastos y comisiones

## 5.6. Distribución de Dividendos

Las ganancias líquidas que genere el Fondo se distribuirán de forma proporcional a todos los aportantes. Será el Comité de inversiones será el encargado de tomar la decisión de la distribución de beneficios (total, parcial, o retención o no distribución de dichos beneficios). Los beneficios retenidos serán destinados a cubrir las necesidades del Fondo de Inversión Cerrado. La periodicidad del pago de beneficios será anual.

## 6. ESCALA DE CALIFICACIÓN

### Nivel de Grado de Inversión

**scr AAA (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan la más alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una muy buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Excelente.

**scr AA (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

**scr A (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.

**scr BBB (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Moderado.

### Nivel Debajo del Grado de Inversión

**scr BB (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo poca gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Bajo.

**scr B (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una muy baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, presentando una alta incertidumbre sobre la gestión para limitar su exposición al riesgo por factores

inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy Bajo.

**scr C (RD):** La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una mínima probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, presentando una muy alta incertidumbre sobre la gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Deficiente.

**scr D (RD):** Fondos de inversión que no proporcionan información válida y representativa para llevar a cabo el proceso de calificación antes o durante la vigencia del fondo.

Las calificaciones desde “scr AA (RD)” a “scr C (RD)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

### Categoría Calificación de Riesgo de Mercado

#### Categoría 1: Baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado

Los fondos de inversión en la categoría 1, se consideran con una baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente estabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy baja exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

#### Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.

Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

#### Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.

Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Costa Rica  
(506) 2552 5936

República Dominicana  
(809) 792 5127

El Salvador  
(503) 2243 7419

#### **Categoría 4: Muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.**

Los fondos de inversión en la categoría 4, se consideran con una muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una gran variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

#### **Perspectiva de la calificación**

- Perspectiva Positiva: Se percibe una alta probabilidad de que la calificación mejore en el mediano plazo.
- Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.
- Perspectiva Negativa: Se percibe una alta probabilidad de que la calificación desmejore en el mediano plazo.
- Perspectiva en Observación: Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

---

*Las calificaciones otorgadas no han sufrido un proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Fondos de Inversión utilizada por SCRiesgo fue inscrita ante el ente regulador en enero de 2022. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este fondo en diciembre de 2022. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.*

*“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis”.*

---

#### **Más información**

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### **Oficinas**

**Costa Rica**  
(506) 2552 5936

**República Dominicana**  
(809) 792 5127

**El Salvador**  
(503) 2243 7419