



Enamórate

de tu camino,

aunque la ruta no sea
la que imaginabas.



JMMB

GRUPO FINANCIERO

Préstamos | Inversiones
Fondos mutuos | Pensiones

Memoria 2021

**JMMB Fondo de
Inversión Cerrado
Inmobiliario II
SIVFIC-048**



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

El mundo nos ha hecho creer que no cualquiera merece ser llamado ganador y que los caminos de las personas deben ser iguales. Pero la realidad es que los caminos son distintos y puede ser de éxito si así se decide recorrerlo.

Grupo JMMB te invita a que te enamores de tu proceso dándote las herramientas financieras para que encuentres valor en tu camino, no solo en la meta.



JMMB
GRUPO FINANCIERO

Convertimos a personas y negocios en inversionistas a través de murales con nuestra campaña:

#EnamórateDeTuCamino

Contenido

I. Declaración de Responsabilidades.....	4
II. Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos.....	5
III. Datos Generales del Fondo	7
3.1 Denominación.....	7
3.2 Objetivo de Inversión.....	7
3.3 Plazo de Duración del Fondo.....	7
3.4 Datos Relativos a su Inscripción en el Registro.	7
3.5 Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.	8
3.6 Miembros del Comité de Inversión.	8
3.7 Representante de la Masa de Aportantes.	9
3.8 Administrador de Fondos.	9
3.9 Asesores de Inversión.	9
3.10 Custodio y Grupo Económico al que Pertenece.	9
3.11 Agente de Colocación.	10
3.12 Política de Distribución de Dividendos.....	10
3.2 Excesos de Inversión, Inversiones No Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos	10
3.3 Hechos Relevantes Ocurridos en 2021.	11
IV. Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo.	13
4.1 Origen de los Principales Ingresos del Fondo e Inversiones Realizadas con Dichos Ingresos.	13
4.2 Descripción de los Gastos de Mayor Incidencia en los Resultados del Fondo.	14
4.3 Inversiones y Operaciones Realizadas con Personas Relacionadas a la Sociedad.	14
4.4 Principales Compromisos y Obligaciones Asumidos por el Fondo con Terceros y Plazos de Vencimiento, e Indicación de Los Activos Otorgados en Garantía.	14
4.5 Fechas en las que se Realizaron Distribución de Dividendos.	15
4.6 Principales Variables Exógenas Que Puedan Afectar en el Futuro Significativamente los Principales Ingresos o Gastos del Fondo.	16
4.7 Cotización Mensual de las Cuotas del Fondo Correspondientes al Período 2021.....	17
4.8 Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso.	18
V. Acerca de la Sociedad Administradora.....	18
5.1 Denominación y Grupo Económico al que Pertenece.	18
5.2 Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes.....	18

5.3	<i>Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.</i>	19
5.4	<i>Estructura Accionaria.</i>	20
5.5	<i>Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales.</i>	20
5.6	<i>Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.</i>	21

I. Declaración de Responsabilidades

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048** durante el año 2021. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a la normativa del mercado de valores.

Firma en representación de la Sociedad y del Fondo el Sr. Jesús Cornejo Bravo, en su calidad de Gerente General, y el Sr. Daniel Martínez Espinal, en su calidad de Administrador del Fondo.

Jesús Cornejo Bravo
Gerente General



Daniel Martínez Espinal
Administrador de Fondos



II. Palabras de Gerente General y del Administrador de Fondos

Nos llena de satisfacción presentarles la Memoria anual para el período terminado al 31 de diciembre de 2021 del “JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II. El Fondo inició sus operaciones el 23 de marzo del 2020 y al cierre del año 2021 ha logrado colocar 52,000 cuotas en el mercado en sus primeros 21 meses de operación, lo que significó un importante hito en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

El año 2021 continuó con un escenario económico en plena recuperación del impacto de la pandemia mundial del COVID-19. La economía de la República Dominicana logró repuntar en 2021 alcanzando un crecimiento en su Producto Interno Bruto Real de 12.3%. Según informes del BCRD, el crecimiento económico de la República Dominicana fue impulsado principalmente por los sectores de *Construcción* con un crecimiento de 23.4%, *Manufactura Zonas Francas* con un crecimiento de 20.3%, *Manufactura Local* con un crecimiento de 10.6% y *Servicios* con un crecimiento de 9.9%. Importante resaltar que en el sector de *Servicios* se encuentra el subsector *Hoteles, Bares y Restaurantes* que creció un 39.50% en comparación con el período anterior.

En cuanto a la inflación, República Dominicana registró una variación interanual de 8.50%, siendo el nivel más alto desde el 2008 y superando la meta de inflación esperada de 4.00% y su banda de + ó - 1.00%. La evolución de los precios internos estuvo impactada por las condiciones de los mercados comerciales internacionales en los que se han generado una congestión o falta de capacidad en las cadenas de suministro, combinado con aumentos sustanciales en las tarifas de contenedores y fletes globales. Asimismo, han incidido otros factores externos, tal como el incremento de las cotizaciones de los insumos alimenticios otras materias primas. En el caso específico del precio del barril del petróleo intermedio de Texas (WTI), alcanzó en USD 71.00 en promedio durante el mes de diciembre 2021, esto representa un aumento interanual de 50% respecto al mismo período del año anterior.

En el ámbito monetario, durante el 2021 el Banco Central continuó su política de estímulos a la economía en conjunto con el gobierno dominicano, con la finalidad de mantener el nivel de empleo y la productividad a corto y largo plazo. La tasa de política monetario se mantiene en 3.00% hasta el cierre de noviembre donde se incrementó en 50 puntos básicos y en diciembre se incrementó 100 puntos básicos más para cerrar el año en 4.50%, medidas tomadas principalmente por presiones inflacionarias de la economía.

No obstante, durante 2021 el Fondo continuó su crecimiento en patrimonio y en adquisición de inmuebles, en atención al objetivo propuesto por el mismo, de mantener una buena generación de flujos procedentes de las rentas y ganancias de capital en los inmuebles adquiridos. Al cierre de año, el Fondo alcanzó un patrimonio de USD 55,904,527.9, con el 46% de inversiones en bienes inmuebles sobre el patrimonio neto; esta ágil gestión de colocación de recursos en bienes inmuebles repercutió sustancialmente en atractivos beneficios para los inversionistas en el 2021, y situando una base importante para generar beneficios en los próximos años.

En cuanto al proceso de colocación de cuotas, el Fondo continuó emitiendo tramos de su programa de emisiones autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, alcanzando 52,000 cuotas de participación en circulación al cierre del año 2021, representando un incremento de 36% ó 30,000 cuotas adicionales respecto al año anterior.

El mercado de valores dominicano se vuelve cada año más atractivo para quienes buscan opciones de inversión rentable, administrada por profesionales, y con estrategias claramente definidas de cara a la sostenibilidad de los rendimientos obtenidos y la mitigación de los riesgos inherentes en los productos que ofrecen. Particularmente en los fondos de inversión, la colectividad de los aportantes en los portafolios administrados logra estos objetivos de forma consistente.

Durante los próximos años, dirigiremos nuestros esfuerzos a trabajar continuamente en hacer más eficiente y rentable la administración del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, diseñando estrategias que nos permitan lograr el mayor nivel de rentabilidad posible acorde a la situación de mercado que enmarca este tipo de inversiones en la República Dominicana, así como la mitigación de los riesgos inherentes al mismo.

Agradecemos profundamente la confianza de todos nuestros aportantes y esperamos poder lograr su lealtad y satisfacción en el futuro. Con ello, no solo crecemos todos, sino que contribuimos de forma importante al desarrollo de diferentes sectores económicos en el país.

III. Datos Generales del Fondo

3.1 Denominación.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.

3.2 Objetivo de Inversión.

Producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital gracias a la plusvalía de los activos en el largo plazo; a través de la inversión en inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Las inversiones serán realizadas en activos inmobiliarios en la República Dominicana. Con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de oferta pública y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero, así como otros instrumentos de acuerdo a lo establecido en la política de inversión detallada en el presente Reglamento Interno del Fondo.

3.3 Plazo de Duración del Fondo.

El fondo tiene una vigencia de 15 años contados a partir de la primera oferta pública del programa de emisiones.

3.4 Datos Relativos a su Inscripción en el Registro.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II fue aprobado mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 01 de noviembre del 2019. Posteriormente, el 11 de noviembre del 2019 le fue certificada su inscripción en el Registro del Mercado de Valores con el No. SIVFIC-048. Este Fondo se encuentra registrado en la Dirección General de Impuestos Internos con el RNC No. 1-32-05665-5.

3.5 Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.

Al 31 de diciembre del 2021 el valor de la cuota del fondo se alcanzó US\$ 1,075.087077 y la cantidad de cuotas emitidas era de 52,000 cuotas en circulación.

3.6 Miembros del Comité de Inversión.

Al 31 de diciembre del 2021 el Comité de inversiones se encontraba conformado por los siguientes miembros:



Jesús Cornejo Bravo – Miembro/Gerente General

26 años de trayectoria en el sector financiero, tanto en México como en República Dominicana, durante los cuales ha desempeñado diferentes funciones y gestionado diferentes áreas, que incluyen: Tesorería, Negocios, Cumplimiento, Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, Crédito, Legal, Recuperación de Activos, Control Interno, Riesgo Operacional, Riesgo de Mercado & Liquidez, y Seguridad.

El Sr. Cornejo es egresado del CEO Management Program de Kellogg, escuela de negocios de la universidad de Northwestern. En adición cuenta con un MBA de EGADE - ITESM en Monterrey, México. Es Ingeniero Industrial egresado de la Universidad Panamericana de CDMX - México. Es egresado del PADE - Programa de Alta Dirección de Empresas – BARNA Business School, República Dominicana. Es vinculado por Gestión a la Sociedad.



Paul A. Gray – Miembro

Cuenta con una trayectoria de más de 21 años en el sector financiero de Jamaica y el Caribe, ocupando posiciones en el Grupo JMMB como Analista de Cuentas, Trader de Productos de Renta Fija, Gerente de Tesorería y Chief Investment Officer para todo el grupo JMMB. Entre sus funciones más importantes están la de implementar estrategias que garanticen el crecimiento a largo plazo de los portafolios financieros de las distintas compañías del JMMB Holding Limited, SRL y de asegurarse que el Grupo JMMB cumpla con los más altos estándares de los reguladores de la industria. El Sr. Gray posee un Master en Finanzas de la alta casa de estudios Manchester Business School, de Reino Unido. En adición, es vinculado por gestión en el Grupo JMMB y ocupa la posición de Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad. Es vinculado por Gestión a la Sociedad.



Isaac Castañeda– Miembro Externo

Pasado Presidente del Consejo de Administración del grupo empresarial Alaska. Tiene más de 30 años de experiencia en gestión de fondos de inversión privada, operaciones de compra y venta de inmuebles, tanto en Estados Unidos, República Dominicana y mercados emergentes. Es Licenciado en Economía y Filosofía de la universidad Columbia College y posee un MBA con concentración en Finanzas de Wharton Business School, de la universidad de Pennsylvania. No es vinculado a la Sociedad.

3.7 Representante de la Masa de Aportantes.

La firma de Auditores Independientes BDO funge como representante de la Masa de Aportantes del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II. Esta firma se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el RMV No. SIVAE-003. Ningún miembro de esta firma es vinculado a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

3.8 Administrador de Fondos.



Daniel Martínez Espinal – Administrador de Fondos

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

3.9 Asesores de Inversión.

Al 31 de diciembre del 2021, el fondo no contó con servicios independientes de asesoría en términos de inversión. El fondo se apoya en la asesoría de los miembros del Comité de Inversión para la toma de decisiones y estrategias.

3.10 Custodio y Grupo Económico al que Pertenece.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. entrega en custodia los valores de renta fija que integran el portafolio de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II a CEVALDOM, y garantiza a este la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. desempeña una importante función dentro del mercado de valores de la República Dominicana. Constituye una entidad autorizada para ofrecer los

servicios de depósito centralizado de valores en el país, facilitando las transacciones con valores en un marco de seguridad y transparencia.

3.11 Agente de Colocación.

Los servicios de colocación y venta de cuotas de las emisiones realizadas por el Fondo están a cargo de JMMB Puesto de Bolsa, S.A., entidad autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores, RMV No. SIVPB-015.

3.12 Política de Distribución de Dividendos.

El Fondo genera beneficios principalmente de dos formas, a través de las rentas recibidas del alquiler de los activos inmobiliarios y de los intereses generados por los instrumentos financieros. Además, a través de las ganancias de capital generadas por la venta de los activos, tanto inmobiliarios como financieros, que han incrementado su valor. Dichas ganancias son devengadas diariamente, acumulándose y reflejándose en el valor de la cuota de manera inmediata al momento de la valoración de las mismas, que se lleva a cabo de forma diaria.

El Fondo paga regularmente dividendos de manera trimestral en caso de que se generen, de así acordarlo el Comité de Inversiones. Estos dividendos son pagados en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Los dividendos son pagados a los inversionistas dentro de los 15 días calendario posteriores a la terminación de cada trimestre. La forma de pago utilizada es por medio de transferencias a cuentas a nombre del aportante. La liquidación de dichos dividendos se realizará a través de CEVALDOM, mediante transferencias bancarias.

Para mayor comprensión del aportante, la política de distribución de dividendos puede ser consultada a modo de detalle en el literal “k” página 45 del Reglamento Interno Vigente ingresando al portal web de la Sociedad <https://do-funds.jmmb.com/es/>.

3.2 Excesos de Inversión, Inversiones No Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos

Durante el 2021, el portafolio de inversión del Fondo presentó variaciones en los límites de inversión permitidos, tanto en activos inmobiliarios como activos financieros, no obstante, se destaca que durante todo el periodo 2021 dichas variaciones fueron subsanadas dentro del plazo de adecuación establecido en el Reglamento Interno del Fondo. Adicionalmente, es preciso mencionar que, durante el periodo en referencia, el Fondo no realizó inversiones que no estuvieran previstas en su política de inversión.

Al cierre del periodo fiscal 2021, el 46.02% del portafolio del fondo estuvo compuesto por activos inmobiliarios, por debajo del límite mínimo establecido de un 60%, no obstante, se contempla subsanar este indicador dentro del periodo establecido en el Reglamento Interno del Fondo, con los fines de lograr los objetivos de inversión del referido Fondo.

3.3 Hechos Relevantes Ocurridos en 2021.

- 2021-12 Rentabilidad correspondiente a noviembre 2021
- 2021-12 Finalización periodo de colocación 7mo tramo SIVFIC-048
- 2021-11 Inicio de colocación 7mo tramo SIVFIC-048
- 2021-11 Notificación aviso de colocación 7mo tramo SIVFIC-048
- 2021-11 Rentabilidad correspondiente a octubre 2021
- 2021-11 Informe trimestral de calificación de riesgo trimestre julio - septiembre 2021
- 2021-11 Distribución de beneficios trimestre julio - septiembre 2021
- 2021-10 Finalización periodo de colocación 6to tramo SIVFIC-048
- 2021-10 Inicio de colocación 6to tramo SIVFIC-048
- 2021-10 Notificación aviso de colocación 6to tramo SIVFIC-048
- 2021-10 Rentabilidad correspondiente a septiembre 2021
- 2021-09 Fe de errata sobre hechos relevantes rentabilidad Fondo
- 2021-09 Rentabilidad correspondiente a agosto 2021
- 2021-08 Finalización periodo de colocación Fondo SIVFIC-048
- 2021-08 Rentabilidad correspondiente a julio 2021
- 2021-08 Inicio de colocación 5to tramo SIVFIC-048

- 2021-08 Aviso colocación 5to tramo SIVFIC-048
- 2021-08 Informe trimestral del representante de la masa de aportantes trimestre abril - junio 2021
- 2021-07 Distribución de beneficios trimestre abril - junio 2021
- 2021-07 Rentabilidad correspondiente a junio 2021
- 2021-07 Informe de calificación de riesgo abril - junio 2021
- 2021-06 Rentabilidad correspondiente a mayo 2021
- 2021-05 Adecuación de Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido" al reglamento (R-CNMV-2019-28-MV) y a la ley del mercado de valores No. 249-17
- 2021-05 Rentabilidad correspondiente a abril 2021
- 2021-05 Inicio colocación de cuotas cuarto tramo
- 2021-05 Aviso de colocación cuarto tramo del fondo SIVFIC-048
- 2021-04 informe de calificación de riesgo enero - marzo 2021
- 2021-04 Resoluciones asamblea general ordinaria y extraordinaria de aportantes
- 2021-04 Distribución de beneficios trimestre enero marzo - 2021
- 2021-04 Rentabilidad correspondiente a marzo 2021
- 2021-04 Convocatoria asamblea general ordinaria y extraordinaria de aportantes
- 2021-03 Rentabilidad correspondiente a febrero 2021
- 2021-02 Informe trimestral del representante de la masa de aportantes octubre-diciembre 2020
- 2021-02 Rentabilidad correspondiente al mes de enero 2021
- 2021-01 Informe anual de calificación de riesgo 2020
- 2021-01 Informe trimestral de calificación de riesgo trimestre octubre-diciembre 2020
- 2021-01 Distribución de beneficios trimestre octubre-diciembre 2020
- 2021-01 Rentabilidad correspondiente al mes de diciembre 2020

Otros hechos relevantes complementarios relacionados a la Sociedad Administradora se presentan en el Informe de Gobierno Corporativo de la Sociedad para el período 2021.

IV. Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo.

4.1 Origen de los Principales Ingresos del Fondo e Inversiones Realizadas con Dichos Ingresos.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II cerró el año 2021 con un excelente desempeño y ofreció atractivos rendimientos para sus aportantes. Esto fue producto de la gestión proactiva de su portafolio.

En base a que el fondo está orientado principalmente a la inversión en Activos Inmobiliarios, el ingreso principal del Fondo para este año, correspondió a los Ingresos por Arrendamiento representando el 55.35% sobre los ingresos totales; ganancia de 11.98% relacionada a la partida de Ingresos o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros; un 5.47% producto de Ingresos sobre Instrumentos Financieros, y un 27.19% en Ingresos por Revaloración en Propiedades Inmobiliarias. Las partidas anteriormente descritas arrojaron un ingreso total de USD 3,708,296 durante el período comprendido desde el 01 de enero del 2021 hasta el 31 de diciembre del 2021, esto es USD 2,754,218 mayor que el mismo periodo de 2020.

A medida que el Comité de Inversión continuaba la evaluación de propiedades inmobiliarias, el Fondo optó por colocar parte de su liquidez y demás flujos disponibles en instrumentos financieros, los cuales generaron ingresos correspondientes a USD 202,888 y ganancia neta por en cambios de valor razonable en activos financieros por USD 444,290 para un total de USD 647,178 o, representando el 23.50% del total de los ingresos. Debido a la eficiente gestión y calidad de las inversiones de manera integral, el fondo logró cerrar el año con un rendimiento anual de de 7.17%, superando a su benchmark comparativo, FED Prime Rate, el cual se situó para esta fecha en un valor de 3.25%.

4.2 Descripción de los Gastos de Mayor Incidencia en los Resultados del Fondo.

Los gastos en que incurrió el Fondo durante el año 2021, fueron aquellos estipulados en el Reglamento Interno, los cuales correspondieron a las siguientes partidas: Gastos de Comisión por Administración con un 64.55% sobre el total de gastos del año; Gastos Operativos con un 27.97%; Gastos por servicios profesionales por 3.68% y Gastos Financieros con un 3.91%.

El gasto de comisión por administración es el principal ingreso para la Sociedad Administradora, como remuneración por manejar el Fondo con todos los recursos asignadas en las diferentes áreas, como Tesorería, Operaciones, Contabilidad, Mercadeo, y Cumplimiento, entre otros.

Los gastos operativos consisten en aquellos gastos necesarios para continuar la funcionalidad del fondo, tales como reportes de valoración por profesionales, de manera que se pueda conocer el valor real de los inmuebles; gastos de auditoría con el fin de evaluar que los procesos y la gestión de la Sociedad Administradora están siendo realizados conforme a la normativa vigente; gastos de seguros para las propiedades inmobiliarias que adquiera el Fondo, con el fin de mitigar los riesgos asociados a los inmuebles que conforman el Patrimonio del fondo, principalmente.

4.3 Inversiones y Operaciones Realizadas con Personas Relacionadas a la Sociedad.

Al 31 de diciembre del 2021, la única operación que el fondo presentó con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., corresponde a la comisión por administración del fondo de inversión y sus correspondientes cargos al Fondo por estos servicios. Este gasto es reconocido diariamente en la contabilidad del Fondo y pagado mensualmente a la Administradora.

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

Al 31 de diciembre del 2021, el Fondo no contaba con compromisos asumidos con terceros.

4.5 Fechas en las que se Realizaron Distribución de Dividendos.

Para el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, las decisiones de distribución de dividendos ocurren trimestralmente. Sin embargo, el Comité de Inversión puede decidir no pagar dividendos, basándose principalmente en aprovechar oportunidades de inversión que puedan mejorar el retorno al inversionista en el futuro.

Para el primer trimestre de enero-marzo del 2021, el Comité de Inversión decidió distribuir el 80% de los beneficios generados durante dicho período, lo cual correspondió a un pago de USD12.71 por cuota, totalizando USD 279,616.64. El restante 20% de los resultados neto del período quedaron como dividendos pendientes a distribuir. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 22,000 cuotas en circulación.

Al cierre del segundo trimestre, abril-junio del 2021, el Comité de Inversión decidió distribuir el 90% de los beneficios generados durante dicho periodo, lo cual correspondió a un pago de USD12.84 por cuota, equivalente a un total de USD 372,416.22. El restante 10% de los resultados neto del período quedaron como dividendos pendientes a distribuir. Para el cierre del segundo trimestre del año el Fondo contaba con 29,000 cuotas en circulación.

Durante el trimestre julio-septiembre, el Fondo logró generar ingresos por un total de USD 368,953.26, los cuales fueron distribuidos al 100% por decisión del Comité de Inversión. Este pago dio como resultado un pago por cuota de USD 10.25. Para el cierre del tercer trimestre del año el Fondo contaba con 36,000 cuotas en circulación.

Finalmente, en el trimestre octubre-diciembre, el Fondo logró generar ingresos por un total de USD 450,500.00, los cuales fueron distribuidos al 100% por decisión del Comité de Inversión. Este pago dio como resultado un pago por cuota de USD 8.66. Para el cierre del tercer trimestre del año el Fondo contaba con 52,000 cuotas en circulación.

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

Por el objetivo y naturaleza del Fondo, existen riesgos operativos que pueden afectar tanto positiva como negativamente el portafolio del mismo.

Riesgo en Valoración de sus Activos: Una de las principales variables del Fondo es la valoración de sus propiedades inmobiliarias acorde a tasaciones realizadas por expertos en la materia, autorizados por la Superintendencia de Valores. Estas tasaciones se realizan anualmente con la finalidad de identificar una posible apreciación o depreciación en los inmuebles que son parte del Fondo. De igual forma existe el riesgo de valoración de sus inversiones en renta fija, mismas que se materializan diariamente comparando el precio de las mismas respecto al valor de las mismas en el mercado.

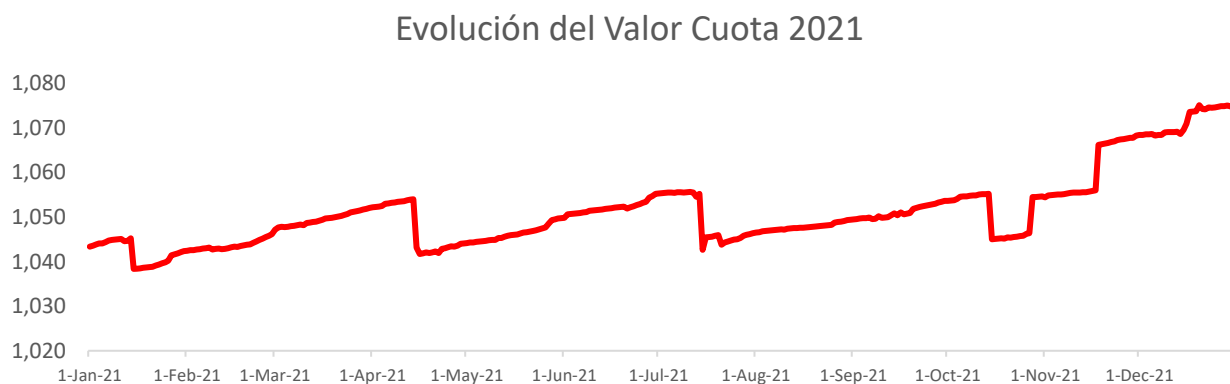
Riesgo de Contraparte: Posibilidad de que la contraparte de una operación incumpla su obligación de entregar el dinero o los valores, o no lo entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del Fondo.

Riesgos Cambiarios: Es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. La magnitud del efecto depende de una depreciación/devaluación de la moneda en la cual se efectúan las transacciones y se encuentran denominados los valores del Fondo de Inversión, haciendo el Fondo una posibilidad de inversión menos atractiva para el inversionista.

Los inquilinos son agentes económicos generadores de pesos, quienes ejecutan la transacción del pago por concepto de alquiler en dólares. Esto implica un riesgo cambiario indirecto para el fondo, ya que una depreciación drástica de la moneda local perjudicaría la estructura de costos de estos inquilinos. Se debe a que por cada dólar del monto total a pagar por concepto de alquiler se deben pagar más pesos para su conversión, provocando posibles atrasos en los pagos al no poder cubrir la renta que consecuentemente generaría un impacto en el flujo esperado por concepto de alquiler del fondo. Este ingreso es el más significativo y percibido por el fondo, por lo que variaciones en el flujo esperado por pago de alquileres pudiera verse reflejado en el valor cuota del fondo.

Riesgos de Siniestros: Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a diferentes tipos de: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición, tiempo de espera por el pago de parte de la entidad aseguradora, reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la rentabilidad para el inversionista.

4.7 Cotización Mensual de las Cuotas del Fondo Correspondientes al Período 2021.



Las reducciones en la evolución del precio de las cuotas que se presentó durante el año 2021, corresponden principalmente a los pagos de dividendos que se efectuaron de manera trimestral. El primer día del año, el valor cuota se situaba en USD 1,043.372138 y para el cierre del 2021 resultó en USD 1,075.087077, dando como resultado un rendimiento de los último 365 días de 7.17%, cuando se suman las distribuciones de dividendos. Se logra observar que, para el último trimestre del año, el valor cuota exhibió incrementos más pronunciados cuando comparamos con los demás trimestres. Esto fue producto de la revalorización del portafolio del Fondo, ya que el mismo registró ganancias por plusvalía durante este período y esto constituye una parte importante de los retornos del Fondo.

4.8 Contingencias, Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso.

Durante el período comprendido del 01 de enero y del 31 de diciembre del 2021, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II no presentó deudas tributarias. En adición no tuvo incidencias o procedimientos contenciosos que afectaran la situación financiera o resultados del mismo.

V. Acerca de la Sociedad Administradora.

5.1 Denominación y Grupo Económico al que Pertenece.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida mediante Asamblea General Constitutiva de los Accionistas de fecha 14 de noviembre de 2014 y matriculada en el Registro Mercantil con el número 101625SD y Registro del Mercado de Valores: SIVAF-010. La empresa pertenece al Grupo JMMB, cuya sociedad matriz Jamaica Money Market Money Brokers, controla entidades que operan en Jamaica, República Dominicana y Trinidad y Tobago, en los sectores monetario y financiero, valores, seguros y de pensiones.

En República Dominicana, las empresas del Grupo están controladas por la tenedora JMMB Holding Company Limited, S.R.L., quien mantiene una participación mayoritaria en JMMB SAFI y en las siguientes empresas reguladas: JMMB Puesto de Bolsa, S.A., Banco de Ahorro y Crédito JMMB Bank, S.A. y AFP JMMB BDI, S.A

5.2 Constitución, Inscripción en el Registro, Fondos Administrados, Patrimonio y Cantidad de Aportantes.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida el 3 de junio del 2013. Es una sociedad incorporada bajo las Leyes Dominicanas, tales como la Ley de Sociedades y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479- 08 de fecha 11 de diciembre del 2008 modificada por la Ley 31-11 (en lo adelante, Ley de Sociedades) y las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado

de Valores Numero 249-17. Se encuentra autorizada para operar en el Mercado de Valores de la República Dominicana conforme a la Segunda Resolución de fecha 9 de diciembre del 2014 bajo el No. SIVAF-010 y registrada en la Dirección General de Impuestos Internos con el RNC No.1-31-074146.

Adicional al JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048, al 31 de diciembre del 2021, la sociedad contaba con seis (6) fondos constituidos y en operaciones como se detalla a continuación:

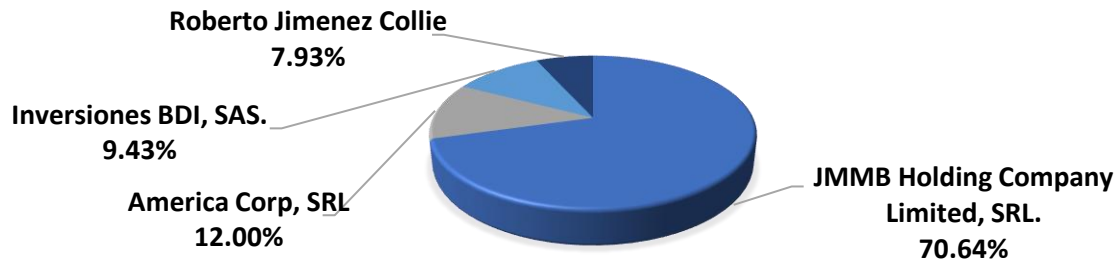
	<i>Patrimonio Administrado al 31 de Diciembre del 2021</i>	<i>Cantidad de Aportantes</i>
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, SIVFIA-009</i>	RD\$ 3,180,732,189.81	1,409
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012</i>	US\$27,560,513.60	438
<i>JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025</i>	RD\$ 1,425,460,492.95	843
<i>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares, SIVFIA-043</i>	US\$ 31,785,116.29	331
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048</i>	US\$ 55,904,527.99	583
<i>JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible, SIVFIC-055</i>	US\$ 9,124,986.12	6

5.3 Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la Sociedad Administradora al cierre del 2021 fue de DOP 140,000,000.00 de pesos dominicanos.

5.4 Estructura Accionaria.

Al 31 de diciembre del 2021, la composición accionaria de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es la siguiente:



5.5 Miembros del Consejo y Ejecutivos Principales.

Consejo de Administración:

- ❖ Patrick Anthony Ellis – Presidente - Miembro externo patrimonial
- ❖ Paul Andrew Gray – Vicepresidente - Miembro externo patrimonial
- ❖ Carlos Alberto del Giudice – Secretario Miembro externo patrimonial
- ❖ Roberto Luis Jiménez Collie – Miembro - Miembro externo patrimonial
- ❖ Rodolfo Antonio Cabello Blanco – Miembro - Miembro externo independiente
- ❖ Isaac Castañeda – Miembro - Miembro externo independiente
- ❖ Alerso Pimentel Domínguez – Miembro - Miembro externo independiente

Principales Ejecutivos:

- ❖ Jesús Cornejo Bravo – Gerente General
- ❖ Daniel Martínez Espinal – Administrador de Fondos
- ❖ Rodolfo Marranzini - Administrador de Fondos
- ❖ Evelyn Vásquez – Oficial de Cumplimiento
- ❖ Evelyn Paniagua – Gerente de Contabilidad
- ❖ Edwin Santana – Gerente de Operaciones
- ❖ Jorge Hernández – Gerente de Riesgo

5.6 Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.

Ratios financieros	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Indicadores de Liquidez							
Índice de Solvencia	1.47	1.17	1.21	2.34	6.39	2.78	4.75
Razón Rápida de Liquidez	1.43	1.00	1.17	2.16	6.39	1.89	3.68
Indicadores de Solvencia							
Coeficiente de Endeudamiento	33.09%	74.72%	71.13%	74.86%	15.71%	43.92%	25.39%
Deuda a Activos	68.01%	85.73%	82.49%	42.81%	13.58%	30.52%	20.25%
Estructura de Gastos							
Sueldos y Compensación al Personal/Total Gastos	63.38%	62.99%	61.60%	60.08%	57.58%	64.19%	52.38%
Gastos Generales Administrativos/Total Gastos	36.62%	37.01%	21.94%	38.77%	40.31%	34.00%	47.00%
Indicadores de Eficiencia							
ROE	65.05%	46.15%	-40.12%	-40.03%	-34.34%	-76.94%	-59.61%
ROA	14.64%	7.51%	-7.03%	-22.89%	-29.47%	-76.94%	-74.75%