



# **JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO, SIVFIC-012**

---

*Memoria 2017*

## **Contenido.**

### **1. Declaración de Responsabilidades.**

#### **1.1 Palabras del Gerente General y el Administrador de Fondos.**

### **2. Datos Generales del Fondo:**

2.1. Denominación.

2.2. Objetivo y Política de Inversión.

2.3. Plazo de Duración del Fondo.

2.4. Datos Relativos a su Inscripción en el Registro.

2.5. Valor Nominal y Número de Cuotas Emitidas.

2.6. Miembros del Comité de Inversiones.

2.6.1 Representante Común de Aportantes.

2.7. Administrador de Fondos.

2.8. Asesores de Inversión.

2.9. Custodio y Grupo Económico al que Pertenece.

2.9.1 Agente de Colocación.

2.10. Política de Distribución de Dividendos del Fondo.

### **3. Descripción de las Operaciones del Fondo:**

3.1. Excesos de Inversión, Inversiones no Previstas en la Política de Inversión y Cantidad de Días Acumulados Fuera de los Límites Establecidos en el Reglamento Interno.

3.2. Hechos Relevantes Ocurridos en el Fondo.

### **4. Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo:**

4.1. Origen de los Principales ingresos del fondo e inversiones realizadas con dichos ingresos.

4.2. Descripción de los Gastos de mayor incidencia en los resultados del fondo.

4.3. Inversiones y operaciones realizadas con personas relacionadas a la Sociedad.

4.4. Principales Compromisos y Obligaciones Asumidos por el Fondo frente a Terceros y los Plazos de Vencimiento; con Indicación de los Activos dados en Garantía.

4.5. Fechas en las que se realizaron distribución de dividendos.

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

5. Cuadro de Cotizaciones Mensuales de las Cuotas del Fondo, indicando la Máxima y la Mínima, de apertura y Cierre del ejercicio transcurrido.

6. Indicar las Contingencias, como Deudas Tributarias u Otros que se Encuentren en Procedimiento Contencioso y que puedan Afectar la Situación Financiera o Resultados del Fondo.

**7. Acerca de la Sociedad Administradora:**

7.1. Denominación y Grupo Económico al que Pertenece.

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

7.3. Capital Autorizado y Suscrito y Pagado.

7.4. Estructura Accionaria.

7.5. Miembros del Consejo, Administrador de Fondos, Gerente General y Principales Ejecutivos.

7.6. Principales Indicadores Financieros de la Sociedad.

## **DECLARACION DE RESPONSABILIDAD.**

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012** durante el año 2017. 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 de los Fondos Administrados el Sr. Paul A. Gray Gerente General y como hecho posterior al periodo de presentación del presente documento firma en señal de aceptación como nuevo administrador de Fondos el Sr. Daniel Martinez.

**Paul A. Gray**  
**Gerente General**

**Daniel Martinez**  
**Administrador de Fondos**

## **PALABRAS DEL GERENTE GENERAL Y ADMINISTRADOR DE FONDOS**

“La planificación a largo plazo no es pensar en decisiones futuras, sino en el futuro de las decisiones presentes”, Peter Drucker.

Con esta breve reflexión damos inicio al recuento de un año cargado de desafíos; desafíos que asumimos con optimismo y carácter, fortaleciendo aún más nuestra presencia en el mercado local. Para nosotros en JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, crear productos de confianza y que cumplan con las expectativas de nuestros aportantes constituye un objetivo presente en cada año de gestión, es así, como despedimos el 2017; como la primera SAFI diversificada del mercado de valores dominicano, ofertando fondos de inversión tanto de tipo abiertos como cerrados.

Nos llena satisfacción poder presentarles la Memoria Anual del “**JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012.**” para el año que culminó el 31 de diciembre de 2017. El JMMB Fondo Inversión Cerrado Inmobiliario constituye el segundo fondo de inversión bajo nuestra administración, autorizado el 20 de noviembre de 2015 mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores; el viernes 29 de julio de 2016.

Durante el 2017 el fondo se concentró en alcanzar su objetivo de inversión, generando flujos procedentes de las rentas y ganancias de capital de los activos inmobiliarios adquiridos, creando una cartera de inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Al cierre del 31 de diciembre de 2017 el fondo contaba con un patrimonio bajo administración de US\$ 6, 241,661.19 de dólares norteamericanos, 5,938 cuotas de participación y una cartera total de 98 aportantes.

Adicionalmente, el fondo cuenta con una calificación de riesgo de “BBBfa (N)”. Lo que significa que las “cuotas tienen una suficiente protección ante pérdidas y presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.”

Agradecemos de manera especial a todos los aportantes por depositar su confianza en JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

## **DATOS GENERALES DEL FONDO**

### **2.1. DENOMINACIÓN.**

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012.

### **2.2. OBJETIVO Y POLITICA DE INVERSIÓN:**

El objetivo de la Política de Inversión del Fondo es invertir principalmente en inmuebles que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía en el largo plazo, con miras a proveer ganancias de capital. Además, con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de renta fija de oferta pública y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano. Dichas entidades y sus instrumentos financieros deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 ó sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalente.

### **2.3. PLAZO Y VIGENCIA DEL FONDO:**

El fondo tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de la primera emisión del programa de emisiones.

### **2.4. DATOS RELATIVOS A SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO:**

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario fue aprobado mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de Fecha 20 de Noviembre de 2015. Posteriormente, el 20 de enero de 2016 le fue certificada su inscripción en el Registro de Mercado de Valores y productos con el No. De SIVFIC-012. Este Fondo se encuentra registrado en la Dirección General de Impuestos Internos con el RNC número 1-31-37103-5.

## **2.5. VALOR NOMINAL Y NÚMERO DE CUOTAS EMITIDAS:**

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 el valor de la cuota del fondo se colocó en US\$1051.138631, la cantidad de cuotas emitidas era de 5,938, equivalente a US\$6,241,661.19.

## **2.6. MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES:**

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 el comité de inversiones se encontraba conformado por los siguientes miembros:



**PAUL A. GRAY – GERENTE GENERAL**

Una trayectoria de más de 20 años en el sector financiero de Jamaica y el Caribe, ha ocupado posiciones en el Grupo JMMB como Analista de Cuentas, Trader de Productos de Renta Fija, Gerente de Tesorería y Chief Investment Office para todo el grupo JMMB. Entre sus tareas 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.

El Sr. Gray es vinculado por gestión en el Grupo JMMB y ocupa la posición de Vicepresidente del Consejo de Administración de la sociedad.



**ALBERTO JOSÉ VALLEJO JERMOSEN: MIEMBRO**

Veinte (20) años de experiencia como Gerente de Finanzas e Informática del Parque Industrial Itabo S.A., siendo el responsable del manejo de las finanzas y contabilidad de tres empresas. Además, es la cabeza de la planificación estratégica y control de los proyectos de construcción, así como la negociación y administración de contratos de arrendamiento. Anteriormente, se desempeñó durante 6 años como gerente de auditoría y negocios de Pricewaterhouse Coopers. Posee una maestría en Administración y Finanzas de la Universidad de Montreal at Quebec y una licenciatura en Contabilidad de la Universidad Dominicana O&M.



**JUAN CARLOS RODRÍGUEZ GONZÁLEZ: MIEMBRO.**

Ejecutivo bancario, labora en el Banco Múltiple BDI, S.A. del cual es Vicepresidente de Negocios Corporativos, siendo el responsable de aportar hacia un crecimiento en la cartera activa del banco, en un 39% de Febrero 2014 a Mayo 2016. Anteriormente ocupó las posiciones de analista de créditos corporativos, analista financiero y oficial de negocios corporativos en TotalBank. Es Licenciado en Ciencias en Administración de Empresas Concentraciones: Emprendedurismo y Economía de Babson College.



De igual modo formaron parte del comité de inversiones en el periodo 2017, el Señor Edgar I. Del Toro Toral y la señora Gabriella F. Dipino Bonelly, quienes cesaron en funciones en el año de gestión antes mencionado.

### **2.6.1 REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES:**

La firma de Auditores Independientes BDO Auditoria funge como representante común de aportantes del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Esta firma se encuentra inscrita en el Registro de Mercado de Valores y Productos con el RMVP No. SVAE-003. Ningún miembro de esta firma es vinculado a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

### **2.7. ADMINISTRADOR DE FONDOS:**

Al 31 de diciembre de 2017, el Sr. David Abreu fungió como administrador de fondos del JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO.



**DAVID ABREU: ADMINISTRADOR DE FONDOS.**

Posee una experiencia combinada en el sector bursátil y financiero de más de 6 años. Trabajó 3 años como Analista Económico y Financiero en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y por más de 3 años en el sector privado como asesor financiero, gestionando portafolios de inversión en los mercados financieros internacionales. Obtuvo su Bachelor's Degree en Financial Management en EEUU y un Máster en Bolsa y Mercados Financieros del Instituto de Estudios Bursátiles (IEB) en Madrid, España.

## **2.8 ASESORES DE INVERSIÓN:**

Al 31 de diciembre de 2017 el fondo no conto 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.

## **2.9. CUSTODIO Y GRUPO ECONÓMICO AL QUE PERTENECE:**

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

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. desempeña una importante función dentro del mercado de valores de la República Dominicana. Constituye la única 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.

### **2.9.1. AGENTE DE COLOCACIÓN:**

Los servicios de distribución y venta de las emisiones realizadas por el Fondo están a cargos de JMMB Puesto de Bolsa, S.A. entidad autorizada e inscrita en el mercado de valores y productos con el RMVP No.SIVPB-015.

## **2.10. POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS:**

El Fondo genera beneficios de dos maneras principalmente, 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 serán devengadas diariamente, acumulándose y reflejándose en el valor cuota de manera inmediata al momento de la valoración de las cuotas diariamente.

El Fondo pagará beneficios de manera trimestral, en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Los beneficios se pagarán dentro de los 15 días calendario posteriores a la terminación de cada trimestre. La forma de pago será a través de transferencias a nombre del aportante. La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará a través de CEVALDOM mediante transferencias bancarias.

El Comité de Inversión puede determinar si los beneficios serán pagados de manera total o parcial, con miras a cumplir con el objetivo de inversión del fondo y buscar el beneficio del inversionista al largo plazo. Una vez el Comité de Inversión tome su decisión sobre los beneficios a pagar, se notificará como hecho relevante a los aportantes y a los futuros inversionistas.

El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y origen de la misma. Las rentas regulares obtenidas de los activos del Fondo estarán reducidas por los gastos operativos y administrativos incurridos para su efectiva administración, las reservas, en caso de que corresponda, y por los gastos financieros (en caso de que se incurra en financiamiento), según lo establecido en el prospecto de emisión y en el Reglamento Interno del Fondo. Estos beneficios podrían variar de un trimestre a otro.

## DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

### 3.1 EXCESOS DE INVERSIÓN, INVERSIONES NO PREVISTAS EN LA POLÍTICA DE INVERSIÓN Y CANTIDAD DE DIAS ACUMULADOS:

En fecha 01 de septiembre de 2017 el fondo de inversión finalizó su periodo de adecuación a la etapa operativa, a partir de dicha fecha dimos inicio al monitoreo del comportamiento de la política de inversión. Al cierre de 2017 el fondo experimentó variaciones presentando excesos de inversión en activos financieros, cuyas causas recaen sobre las eventualidades propias del proceso de adquisición de nuevos inmuebles, no considerándose causas atribuibles a la sociedad, dichas situaciones fueron notificadas al regulador y supervisadas por el comité de inversiones.

Detalle de informaciones:

<i>Política de Inversión en Activos Financieros</i>			
<i>Indicador</i>	<i>Causa</i>	<i>Plazo de Adecuación</i>	<i>Cantidad de Días Acumulados al 31 Dic -2017</i>
Valores de Oferta Pública representativos de deuda.	No Atribuible	24/04/2018	122 días
Valores Representativos de Deuda de Oferta Pública inscritos en el Registro de Mercado de Valores y Productos	No Atribuible	24/04/2018	122 días
Sector Real	No Atribuible	24/04/2018	122 días
Instrumentos Emitidos por un mismo Emisor o por un mismo grupo empresarial	No Atribuible	24/04/2018	122 días

A razón de los excesos presentados en activos financieros el fondo mantuvo un límite de inversión inferior en activos inmobiliarios, situación que será subsanada con la obtención de los títulos de propiedad a favor del fondo de dos nuevos inmuebles adquiridos de forma posterior al cierre del periodo 2017, los cuales se encuentran en proceso de traspaso en la Jurisdicción Inmobiliaria.

### **3.2 HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL FONDO DURANTE EL 2017:**

- 2017-01 Adquisición de títulos de propiedad de activos inmobiliarios.
- 2017-01 Rentabilidad del mes de Enero del 2017.
- 2017-01 Distribución de beneficios acumulados trimestre Oct-Dic 2016.
- 2017-02 Inicio Colocación Primaria Ampliación Primera emisión.
- 2017-03 Adquisición de Títulos de propiedad de activos inmobiliarios.
- 2017-03 Rentabilidad del mes de Febrero del 2017.
- 2017-04 Distribución Beneficios acumulados Periodo Enero-Mayo 2017.
- 2017-03 Rentabilidad del mes de Marzo del 2017.
- 2017-04 Rentabilidad del mes de Abril 2017.
- 2017-04 Convocatoria Asamblea General Ordinaria Extraordinaria Aportantes JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.
- 2017-04 Resoluciones Asamblea Ordinaria Extraordinaria Aportantes.
- 2017-06 Rentabilidad del mes de Mayo 2017.
- 2017-07 Distribución de Beneficios acumulados Trimestre Abril-Junio 2017.
- 2017-09 Fin del Periodo de Adecuación a la Etapa Operativa JMMB FICI.
- 2017-09 Rentabilidad del mes de Julio 2017.
- 2017-09 Rentabilidad del mes de Agosto 2017.
- 2017-10 Rentabilidad del mes de Septiembre 2017.
- 2017-10 Distribución de Beneficios acumulados trimestre Julio-Septiembre 2017.
- 2017-11 Rentabilidad del mes de Octubre 2017.
- 2017-12 Rentabilidad del mes de Noviembre 2017 JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

## **ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO**

### **4.1. ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS DEL FONDO E INVERSIONES REALIZADAS CON DICHS INGRESOS:**

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario completó su 1er año calendario en el 2017 con importantes resultados en inversiones que reflejan la buena gestión de administración de JMMB SAFI. El Fondo al haber iniciado sus operaciones en el último cuatrimestre de 2016 no cuenta con un período comparativo de año a año, por lo que aún se encuentra en formación de su cartera de activos.

El principal ingreso del Fondo para el período en cuestión fueron los Ingresos por Arrendamientos los cuales representaron el 47.80% de los ingresos totales del Fondo; seguido por Ingresos por Valoración de Instrumentos Financieros con 28.17%; Ingresos sobre Instrumentos Financieros 17.16% y 6.58% en Ingresos por Revaloración en Propiedades Inmobiliarias. Estos ingresos totalizaron US\$700,553.66 para el período Enero-Diciembre 2017.

El Fondo optó por invertir una importante parte de su portafolio en instrumentos financieros con el objetivo de rentabilizar sus inversiones a medida que se evaluaban y adquirirían nuevas propiedades inmobiliarias. Esta estrategia resultó ser de provecho para el fondo ya que se generaron US\$197,369.10 en ganancias de capital y además US\$120,245.07 en ingresos sobre instrumentos financieros. Estas acciones contribuyeron a que los inversionistas disfrutaran de una rentabilidad en el año calendario de 8.23% neto de comisiones y gastos, por encima de su Benchmark Comparativo de FED Prime Rate + 2.00%, el cual concluyó el año en un 6.50%.

#### **4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS GASTOS DE MAYOR INCIDENCIA EN LOS RESULTADOS DEL FONDO:**

Los gastos en los que incurrió el Fondo de Inversión para este período se trató de aquellos gastos contemplados en su Reglamento Interno descritos a continuación. Gastos por Comisión de Administración representaron un 57.00% de los gastos del año; Gastos Operativos (valoraciones profesionales, auditorías, seguros, entre otros) un 27.17%; Gastos Financieros (cargos bancarios, gastos de intereses por financiamiento, entre otros) 12.50%.

El gasto de comisión por administración es el principal ingreso para la Sociedad Administradora, como remuneración por manejar el Fondo a nivel de tesorería, operaciones, contabilidad, mercadeo, 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 ciertas propiedades; 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 el riesgo de pérdida por catástrofe en las inversiones inmobiliarias de los aportantes.

#### **4.3. INVERSIONES Y OPERACIONES REALIZADAS CON PERSONAS RELACIONADAS A LA SOCIEDAD:**

Al período terminado Diciembre 31, 2017, la única operación que el fondo presentó con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., corresponde a la administración del fondo de inversión y sus correspondientes cargos al Fondo por estos servicios. Este gasto es reconocido diariamente en la contabilidad del Fondo y pagado mensualmente a la Administradora.

El Fondo presenta una inversión en el Local 101 de la Torre Corporativo 2010 por un valor de US\$1,521,103.21 el mismo fue adquirido a un vendedor tercero. Este local está siendo ocupado actualmente por un vinculado a la Sociedad Administradora, el JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito en un contrato de inquilino a 10 años.

Adicionalmente, el JMMB FICI cuenta con siete (7) Lockers de almacenamiento en la Torre Corporativo 2010, los cuales se encuentran arrendados a JMMB Puesto de Bolsa y JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito.

Es importante recalcar que estas operaciones con vinculados han sido todas realizadas en el mejor interés de nuestros aportantes y debidamente informadas y aprobadas por el Comité de Inversión del Fondo. Estas operaciones proveen al Fondo con un valor agregado, ya que al consistir en operaciones con contrapartes del mismo Grupo, se percibe una mejor intención de las intenciones de permanencia del inquilino y un flujo de información más fluido a JMMB SAFI sobre qué esperar en los años futuros de esta propiedad.

#### **4.4. PRINCIPALES COMPROMISOS Y OBLIGACIONES ASUMIDOS POR EL FONDO CON TERCEROS Y PLAZOS DE VENCIMIENTO E INDICACIÓN DE LOS ACTIVOS DADOS EN GARANTÍA:**

Al cierre del año 2017, el Fondo no contó con compromisos a terceros, salvo las obligaciones de pago del saldo del precio de venta de los inmuebles una vez emitidos los certificados de títulos a nombre del Fondo. Ningún activo inmobiliario fue utilizado en garantía para financiamientos.

#### **4.5 FECHAS EN LAS QUE SE REALIZARON DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS:**

Para el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, las decisiones de distribución de dividendos ocurren trimestralmente y las mismas están basadas en ciertas oportunidades/necesidades de efectivo que puedan mejorar el retorno al inversionista o que el Fondo esté necesitando flujos para cumplir con sus compromisos.



Para el trimestre de Enero-Marzo 2017, el Comité de Inversión procedió con la distribución del 80% de los beneficios acumulados en el período, correspondiente a US\$60,708.94 ó US\$10.2238 por cuota.

El 2do trimestre del año, Abril-Junio 2017 se caracterizó por una administración activa del portafolio donde al haber sido realizada una nueva emisión de cuotas en el trimestre anterior, se procedió a colocar los excedentes de efectivo en instrumentos financieros para rentabilizar el retorno al inversionista. Se procedió a realizar una distribución de US\$82,695.37 ó US\$13.9265, lo que representó un 100% de los beneficios acumulados durante el trimestre.

Para el trimestre Julio-Septiembre 2017 el factor protagonista del mercado de valores fue la disminución de los tipos de intereses impulsados por una política monetaria expansiva de parte del Banco Central, con el objetivo de incentivar el crecimiento económico. El Comité de Inversión decidió distribuir el 55.28% de los beneficios totales del período equivalente a US\$10.6882 por cuota. Esta decisión fue basada en el hecho de que gran parte de estas ganancias aún no habían sido realizadas por lo que se decidió solamente distribuir los beneficios operativos.

Finalmente, en el período Octubre-Diciembre 2017 se distribuyó la totalidad de US\$26.6737 por cuota en vista de que gran parte de las ganancias por valoración en instrumentos financieros habían sido realizadas y por lo tanto se encontraban en efectivo a favor del Fondo. Este monto de distribución representó un 77.45% de los beneficios totales.

#### **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 y de que pueden afectar tanto positiva como negativamente al portafolio del mismo. Una de las principales variables del Fondo es la valoración de sus propiedades inmobiliarias de

acorde a tasaciones por tasadores autorizados por la Superintendencia de Valores. Estas tasaciones se estarán realizando anualmente con la finalidad de identificar una posible apreciación o depreciación en los inmuebles que son parte del Fondo.

**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 costes 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 siniestros naturales y artificiales como: 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 o 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 respectiva rentabilidad para el inversionista.

## 5. COTIZACIÓN MENSUAL DE LAS CUOTAS DEL FONDO ENERO-DICIEMBRE 2017:

El valor cuota del fondo al primer día del mes de enero de 2017 se colocó en US\$1,021.9163, al cierre del 31 de diciembre este valor ascendía a US\$1,051.138631 como se puede apreciar en el siguiente gráfico:



## 6. CONTINGENCIAS, DEUDAS TRIBUTARIAS U OTROS QUE SE ENCUENTREN EN PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO:

Durante el período comprendido de Enero-Diciembre 2017, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario no mantuvo ni presentó deudas tributarias, incidencias u procedimientos contenciosos que puedan afectar la situación financiera o resultados del fondo.

## **ACERCA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

### **7.1 DENOMINACIÓN Y GRUPO ECONÓMICO AL QUE PERTENECE:**

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

### **7.2 CONSTITUCIÓN, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO, FONDOS ADMINISTRADOS, PATRIMONIO Y CANTIDAD DE APORTANTES:**

JMMB, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida el tres de junio del año de 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 del mes de diciembre de 2008 modificada por la Ley 31-11 (en lo adelante, Ley de Sociedades) y las disposiciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores Numero 19-00 de fecha 08 de mayo de 2000, el Reglamento de Aplicación de Ley de Mercado de Valores 664-12, la Norma que Regula las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión R-CNV-2014-22-MV y demás normativas aplicables. Se encuentra autorizada para operar en el Mercado de Valores de la República Dominicana conforme a la Segunda Resolución de fecha 9 de diciembre de 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, al cierre del 31 de diciembre de 2017, la sociedad contaba con tres fondos bajo administración, dos de los cuales se encontraban en operaciones y uno en proceso de salida a oferta pública, siendo estos:

- JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, SIVFIA-009.
- JMMB Fondo Mutuo Rentabilidad Dinámica, SIVFIA-018
- JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025 (Aprobado en proceso de salida).

### 7.3 CAPITAL AUTORIZADO Y SUSCRITO Y PAGADO:

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la sociedad al cierre del 2017, fue de RD\$110, 000,000.00 Millones de pesos dominicanos.

### 7.4 ESTRUCTURA ACCIONARIA:

A cierre del 31 de diciembre de 2017, la composición accionaria de JMMB, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se presenta de la manera siguiente:

Accionistas	Acciones y Votos	Participación
<b>1. JMMB HOLDING COMPANY LIMITED, S.R.L.</b> , sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes número: 1-30-824088, debidamente representada por el señor KEITH DUNCAN, jamaiquino, mayor de edad, casado, titular y portador del pasaporte jamaiquino No. A2403355, domiciliado en la 6 Haughton Terrace, Kingston 10, Jamaica.	770,000	70%
<b>2. AMERICA CORP, S.R.L.</b> , sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes	132,000	12%

número: 1-30-21265-1, debidamente representada por el señor RICARDO GINEBRA POU, dominicano, mayor de edad, casado, titular y portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1352212-2, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.		
<b>3. INVERSIONES BDI, SAS.</b> , sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por el señor Juan carlos rodrÍGUEZ COPELLO, dominicano, mayor de edad, casado, titular y portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0139964-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	132,000	12%
<b>4. ROBERTO JIMENEZ COLLIE</b> , dominicano, mayor de edad, soltero, titular y portador de la cédula de identidad y electoral número 001-1665892-3, domiciliado y residente en la Avenida Winston Churchill, esquina Max Henríquez Ureña, suite 506, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	66,000	6%
<b>Totales:</b>	<b>1,100,000</b>	<b>100%</b>

## 7.5 MIEMBROS DEL CONSEJO Y EJECUTIVOS PRINCIPALES:

### Consejo de Administración

- Patrick Anthony Ellis – Presidente
- Paul Andrew Gray – Vicepresidente
- Carlos Alberto del Giudice – Secretario
- Diego Ramón Sosa Sosa – Consejero
- Rafael Emilio García Albizu – Consejero

- Rodolfo Antonio Cabello Blanco – Consejero Independiente
- Juan Carlos País Fernández – Consejero Independiente

### Principales Ejecutivos:

- Paul A. Gray – Gerente General
- Rafael David Abreu – Administrador de Fondos
- Rodolfo Marranzini- Gerente de Riesgo
- Madelyn Mateo – Ejecutiva de Control Interno
- Breyni Pérez- Oficial de Cumplimiento
- Evelyn Paniagua – Gerente de Contabilidad
- Edwin Santana- Oficial Senior de Operaciones
- Aimee Gonell- Promotor der Fondos

### 7.6 PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD:

<b>JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Indicadores de Liquidez</b>			
Índice de Solvencia	6.39	2.78	4.75
Razón Rápida de Liquidez	6.39	1.89	3.68
<b>Indicadores de Solvencia</b>			
Coefficiente de Endeudamiento	15.71%	43.92%	25.39%
Deuda a Activos	13.58%	30.52%	20.25%
<b>Estructura de Gastos</b>			
Sueldos y Compensación al Personal/Total Gastos	57.58%	64.19%	52.38%
Gastos Generales Administrativos/Total Gastos	40.31%	34.00%	47.00%
<b>Indicadores de Eficiencia</b>			
ROE	-34.34%	-76.94%	-59.61%
ROA	-29.47%	-76.94%	-74.75%
Rendimiento Operativo de Activos	-29.47%	-84.00%	-62.00%

