



# JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012.

**MEMORIA 2018**

## **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 2018.

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**  
**Administrador de Fondos**

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

Satisfechos en el camino transcurrido, en estos últimos dos años, durante los cuales nos hemos enfocado en mantener la expectativa y satisfacción de nuestros clientes a través de la gestión constante y eficiente de esta propuesta de inversión, nos llena de 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 2018.

Durante el 2018 hicimos crecer la cartera de activos inmobiliarios, los cuales gestionamos en atención al objetivo propuesto por el Fondo, de mantener una buena generación de flujos procedentes de las rentas y ganancias de capital en los inmuebles adquiridos, siendo el 2018 el año en donde realizamos la mayor adquisición de propiedades con una cartera inmobiliaria que representó un 89.5% del total de activos, lo cual se traduce en mayores beneficios para los inversionistas en el tiempo.

En atención a dicho objetivo, durante el último trimestre del año 2018, la gerencia acompañada de la asesoría del Comité de Inversiones reenfocó la estrategia inicialmente planteada para la venta del programa de emisiones, acelerando la salida de nuevos tramos los cuales serán totalmente colocados en el primer semestre del año 2019. Uno de estas emisiones correspondió a US\$3.4 millones de dólares, los cuales fueron emitidos en el mes de enero y posteriormente US\$9.6 millones restantes, para ser colocados durante el presente mes de abril y mayo. Con esta última emisión de cuotas, el Fondo habrá completado la emisión y colocación total de su programa de emisiones correspondiente a US\$25 millones.

Al 31 de diciembre de 2018, el fondo cerró con un patrimonio administrado de US\$ 12,472, 036.40 dólares, 11,938 cuotas de participación y una cartera total de 198 aportantes lo cual representó un crecimiento de un 99.81% en comparación con el 31 de diciembre de 2017.

Continuaremos enfocados en llevar a cabo una administración transparente y eficiente de los recursos adquiridos por el fondo, de manera que sigamos generando reacciones positivas en la inversión de cada uno de nuestros clientes. En JMMB SAFI nos sentimos identificados con los intereses de quienes nos apoyan y nos permiten impulsar nuestro negocio, al mismo tiempo de buscar ser competitivos. Reconocemos y valoramos la confianza depositada por cada uno de nuestros inversionistas, por lo que les agradecemos a ellos, de forma muy especial, que hayan participado en esta opción de inversión. Al mismo tiempo, y en base a los resultados obtenidos los exhortamos a continuar invirtiendo con nosotros en búsqueda del logro de sus metas financieras.

## **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 los instrumentos financieros que ofrecen, deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y C-1, C-2 y C-3 para las calificaciones de corto plazo (otorgada por Feller Rate), o F-1+, F-1, F-2, y F-3 (otorgada por Fitch Ratings), o sus equivalente.

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

El fondo tiene una vigencia de 10 años contados a partir de la primera oferta pública 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 No. 1-31-37103-5.

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, el valor de la cuota del fondo se colocó en US\$1,044.734160, siendo la cantidad de cuotas emitidas de 11,938, equivalente a US\$12,472,036.40.

## 2.6. MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES.

### **Jesús Cornejo Bravo – Miembro/Gerente General.**



Cuenta con una Trayectoria de 23 años de experiencia 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 egresado del PADE - Programa de Alta Dirección de Empresas, BARNA. Es vinculado por Gestión en la Sociedad.

### **Paul A. Gray – Miembro.**



Cuenta con una trayectoria de más de 20 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.

### **Isaac Castañeda – Miembro.**



Actualmente es Presidente del Consejo de Administración del grupo empresarial Alaska. Tiene más de 29 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 Pensilvania. En adición, no es vinculado a la Sociedad.

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

La firma de Auditores Independientes BDO Auditoria funge como representante de la Masa 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.**

### **Daniel Martínez Espinal – Administrador de Fondos.**



Cuenta con más de 16 años de experiencia en finanzas corporativas y 6 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 carrera de Economía. En adición cuenta con un MBA con concentración en Marketing y Finanzas de Barna Business School. Cuenta con un Master en Gestión y Dirección Financiera en la Escuela de Negocios EOI y un Postgrado en Finanzas Corporativas de la PUCMM.

## **2.8 ASESORES DE INVERSION.**

Al 31 de diciembre de 2018, 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, Deposito Centralizado de Valores, S.A., y garantiza a este la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.

CEVALDOM desempeña una importante función dentro del Mercado de Valores de la República Dominicana, constituyendo la única entidad autorizada para ofrecer los servicios

de depósito centralizado de valores en el país, y 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 cargo de JMMB Puesto de Bolsa, S.A., entidad autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores, RMVP No.SIVPB-015.

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

El Fondo genera ingresos 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 de la cuota de manera inmediata al momento de la valoración de las mismas, que se lleva a cabo de forma diaria.

El Fondo pagará regularmente dividendos de manera trimestral, de así acordarlo el Comité de Inversiones, 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 dichos dividendos se realizará a través de CEVALDOM, mediante transferencias bancarias.

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

El pago de la rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a la 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 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 dividendos podrían variar de un trimestre a otro.

## DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

### **3.1 EXCESOS DE INVERSIÓN, INVERSIONES NO PREVISTAS EN LA POLITICA DE INVERSIÓN Y CANTIDAD DE DIAS ACUMULADOS FUERA DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS.**

Durante el 2018, el portafolio de inversión del Fondo presentó variaciones en los límites de inversión permitidos, tanto en activos financieros como en activos inmobiliarios, cuyas causas recaen sobre las eventualidades propias del proceso de adquisición de nuevos inmuebles. La regularización de los mismos depende de factores externos, lo cual representa causas no atribuibles a la sociedad. Dichas situaciones fueron notificadas al regulador y supervisadas por el Comité de Inversiones.

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, el fondo se mantuvo dentro de los límites permitidos en su portafolio de inversión en activos financieros. Sin embargo, mantuvo un límite inferior en activos inmobiliarios como se representa en el siguiente detalle:

<i>Política de Inversión en Activos Inmobiliarios</i>			
<i>Indicador</i>	<i>Causa</i>	<i>Plazo de Adecuación</i>	<i>Cantidad de Días Acumulados al 31 Dic -2018</i>
Activos Inmobiliarios	No Atribuible	26/04/2019	153 días

A pesar de que el 89.48% del portafolio al cierre del 31 de diciembre de 2018 estuvo compuesto por activos inmobiliarios, la segregación de dicha composición consistía en un

43.44% en “Bienes que Representa Derecho de Usufructo” y un 46.04% en Activos Inmobiliarios. Conforme a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo los Bienes Inmuebles, serán reconocidos contablemente como activos inmobiliarios tan pronto el fondo obtiene la titularidad de los mismos. Es por ello que hasta tanto no se completa el proceso de traspaso de los bienes su porción no se computa dentro del límite considerado permitido en “Activos Inmobiliarios”, siendo esta una causa no atribuible a la Sociedad por depender de factores externos para la debida formalización del proceso de titularidad.

En el marco del proceso de adecuación del Fondo a la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNV-2017-35-MV, fueron considerados ajustes que favorecerán la presentación de los límites de inversión, esencialmente, que los “Bienes que Representa Derecho de Usufructo” pueda ponderar como activo inmobiliario para fines del límite total del indicador. Esto sin perjuicio de que contablemente será reconocido cuando el Fondo adquiera la titularidad correspondiente. Estos cambios se esperan entren en vigencia en el primer semestre del año 2019.

### **3.2 HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS EN EL FONDO DURANTE EL 2018:**

- 2018-02 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Enero 2018.
- 2018-01 Distribución de Beneficios acumulados trimestre Octubre- Diciembre 2017.
- 2018-03 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Febrero 2018.
- 2018-03 Cese de funciones Miembro de Comité de Inversión.
- 2018-04 Distribución de beneficios acumulados trimestre Enero- Marzo 2018.
- 2018-04 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Marzo 2018.
- 2018-04 Aviso de convocatoria Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- 2018-05 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Abril 2018.
- 2018-06- Rentabilidad vs Benchmark des mes de Mayo 2018.
- 2018-06 Designación Miembro de Comité de Inversión JMMB FICI.
- 2018-07 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Junio 2018.
- 2018-07 Ampliación primera emisión US\$6MM.
- 2018-07 Distribución de beneficios acumulados trimestre Abril - Junio 2018.

- 2018-08 Fin del Período de Colocación Primaria Ampliación de la Primera Emisión US\$6MM.
- 2018-08 Rentabilidad del vs Benchmark mes de Julio 2018.
- 2018-09 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Agosto 2018.
- 2018-10 Distribución de beneficios acumulados trimestre Julio - Septiembre 2018.
- 2018-10 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Septiembre 2018.
- 2018-11 Rentabilidad vs Benchmark del mes de Octubre 2018.
- 2018-12 Fecha de inicio de Colocación Primaria. Ampliación de la Primera Emisión 3,400 cuotas.
- Rentabilidad vs Benchmark del mes de Noviembre 2018.
- Como hecho posterior, en el mes de enero de 2019 fue notificado como hecho relevante la Rentabilidad vs Benchmark que correspondió al mes de diciembre de 2018.

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

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

Partiendo del hecho de que el fondo está orientado a la inversión en Activos Inmobiliarios, el ingreso principal del Fondo para el 2018, correspondió a los Ingresos por arrendamiento representando el 91.71% sobre los ingresos totales del Fondo; una pérdida que correspondió a un -1.39% relacionada a la partida de Ingresos o Pérdidas por Valoración de Instrumentos Financieros; un 7.96% producto de Ingresos sobre Instrumentos Financieros, y un 1.71% en Ingresos por Revaloración en Propiedades Inmobiliarias. Las partidas anteriormente descritas arrojaron un ingreso total de US\$835,920 durante el período comprendido desde el 01 de Enero de 2018 hasta el 31 de Diciembre 2018.

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 US\$66,52

mil, representando el 7.96% del total de los ingresos generados. Debido a la eficiente gestión y calidad de las inversiones de manera integral, el fondo logró cerrar el año con un rendimiento de los últimos 30 días de 7.68%, superando a su benchmark comparativo, FED Prime Rate + 2.00%, el cual se situó para dicha fecha en 7.50%.

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

Los gastos en que incurrió el Fondo durante el año 2018, fueron aquellos estipulados en el Reglamento Interno, los cuales correspondieron a las siguientes partidas: 59.33% en Gastos por Comisión por Administración sobre el total de gastos del año; 28.28% correspondiente a Gastos Operativos y 12.39% correspondiente a Gastos Financieros.

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, 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 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 al 31 de diciembre de 2018 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 cuyo valor actual en libros al cierre del 31 de diciembre de 2018 es de US\$1,635,000.00. El mismo fue adquirido a un vendedor tercero no vinculado, sin embargo este local está siendo ocupado actualmente por un vinculado a la Sociedad Administradora, el JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito, contando con 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.

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

Durante el primer semestre del 2018 el fondo accedió a una Línea de Crédito con JMMB Group Limited, denominada en Dólares Norteamericanos por un valor total de US\$950,000.00 a una tasa de interés de 6.50% anualizado y un plazo de 60 días. Dicho compromiso fue cancelado en el mes de agosto de 2018.



Adicionalmente, al cierre del 31 de diciembre, el Fondo contaba una línea de crédito con JMMB Group Limited, denominada en Dólares Norteamericanos por un valor total de US\$2,400,000.00. Este pasivo fue adquirido en el segundo semestre del 2018 a una tasa de interés de 6.75% y poseía un plazo de 90 días anualizado. Este compromiso fue cancelado en fecha 29 de enero de 2019.

Estos financiamientos tuvieron como objetivo principal respaldar la adquisición de inmuebles que fueron adquiridos durante el referido período. **En adición, ningún activo inmobiliario fue utilizado como garantía en estos financiamientos.**

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

Como parte de los compromisos mantenidos por el Fondo ante los inversionistas, las decisiones de distribución de dividendos ocurren trimestralmente y las mismas están enfocadas en responder a las oportunidades y necesidades de efectivo que puedan mejorar el retorno al inversionista.

Para el trimestre de Enero-Marzo 2018, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados durante dicho período, lo cual correspondió a un pago de US\$12.65 por cuota, para una ganancia total distribuida de US\$75,109.45. Para el cierre de este trimestre el fondo contaba con 5,938 cuotas en circulación.

Al cierre del segundo trimestre, Abril-Junio 2018, el Comité de Inversión decidió distribuir el 100% de los beneficios generados. Producto de esta decisión, el fondo procedió al pago de US\$16.90 por cuota, lo que equivale a una ganancia total distribuida de US\$100,369.05. Para el cierre del segundo trimestre del año el fondo contaba con 5,938 cuotas en circulación.

Durante el trimestre Julio-Septiembre, el fondo logró aumentar la cantidad de cuotas en circulación mediante la emisión de 6,000 nuevas cuotas en el mercado primario, traduciéndose a un total colocado de US\$6,184,442.74, cerrando el trimestre con un patrimonio neto de US\$12,394,678.87. Al mismo tiempo, el Fondo logró generar ingresos por un total de US\$126,648.60, los cuales fueron 100% distribuidos por decisión del Comité de Inversión a un pago por cuota correspondiente a US\$10.61. Para el cierre del tercer trimestre del año el fondo contaba con 11,938 cuotas en circulación.

Partiendo del hecho de que el fondo aumentó considerablemente su patrimonio mediante la colocación de cuotas de participación en el mercado primario, el Fondo optó por invertir dichos flujos de efectivo en instrumentos financieros como lo son cuentas a la vista remuneradas, certificados de inversión y Bonos de Renta Fija tanto Gubernamentales como Corporativos denominados en Dólares Norteamericanos. El Comité de Inversión continuó con su exhaustiva evaluación de propiedades inmobiliarias, para así poder colocar dichos flujos y cumplir con el objetivo del Fondo. Para finales del año, el Comité había culminado el cierre de evaluaciones de potenciales oportunidades de inversión inmobiliaria que fueron adquiridas durante los primeros meses del año 2019. Es por ello, que el Comité de Inversiones decidió no distribuir los dividendos generados durante el trimestre Octubre-Diciembre 2018, con la finalidad de poder contar con la suficiente liquidez para cerrar las negociaciones en curso de los nuevos inmuebles.

#### **4.6 PRINCIPALES VARIABLES EXÓGENAS QUE PUEдан 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 realizadas en función de los estudios de tasación y/o revaluaciones anuales a los activos cuyo objetivo es identificar una posible apreciación o depreciación de los mismos. Conforme a lo establecido en el Prospecto

de Emisión del Fondo existen riesgos inherentes a variables exógenas que podrían afectar los principales ingresos o gastos del fondo, los cuales brevemente citamos a continuación:

**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 del Fondo una posibilidad de inversión menos atractiva para el inversionista.

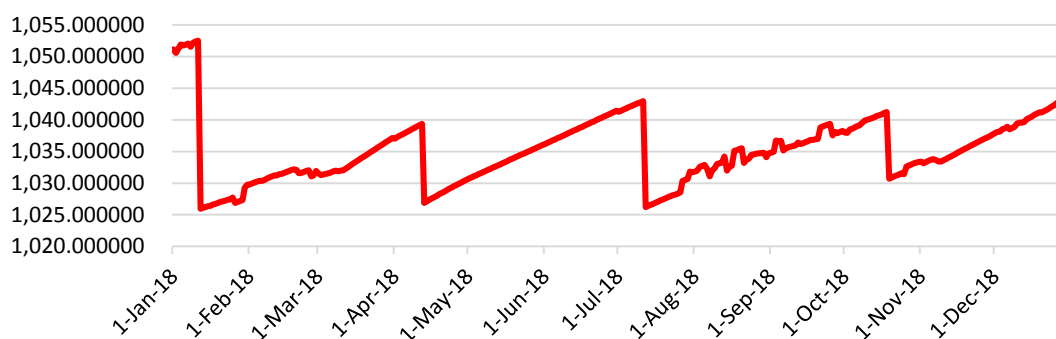
Algunos de los inquilinos son agentes económicos generadores de pesos dominicanos, quienes ejecutan la transacción del pago por concepto de alquiler en dólares. Esto implica un riesgo cambiario indirecto para el fondo, ya que una depreciación drástica de la moneda local perjudicaría la estructura de 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 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 2019.

### Evolución del Valor Cuota 2018



Las significativas reducciones que la evolución del precio de las cuotas presentó durante el año 2018, corresponden principalmente a los pagos de dividendos que se efectuaron de manera trimestral. El primer día del año, el valor cuota se situaba en US\$1,051.114183 y para el cierre del año en cuestión, resultó ser de US\$1,044.734160, este último dio como resultado un rendimiento de los último 360 días 5.42% tomando en cuenta las distribuciones de dividendos. En adición el valor cuota máximo alcanzado en el referido período fue de USD 1,052.490115 en fecha del 11 de enero del 2018, mientras que el valor cuota mínimo alcanzado fue de US\$1,025.941826, el 12 de enero del 2018.

Se observa que para el período comprendido entre los meses de agosto y octubre, el valor cuota presentó un comportamiento más volátil que en los demás meses. Esto fue producto principalmente de que el Fondo optó por invertir parte de su liquidez y fondos disponibles en instrumentos financieros que incrementaron en cierta medida la volatilidad del portafolio, debido a que estos activos deben ser valorados diariamente y pueden presentar ganancias o

pérdidas por valoración, afectando de manera directa el patrimonio del fondo y a su vez la rentabilidad.

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

Durante el período comprendido del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario no mantuvo ni presentó deudas tributarias. En adición no presentó incidencias o procedimientos contenciosos que afectaran la situación financiera o resultados del mismo.

## **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 Brokers controla entidades que operan en Jamaica, República Dominicana y Trinidad y Tobago, en los siguientes 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 2018, la sociedad contaba con tres fondos bajo administración en operaciones, 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.

## **7.3 CAPITAL AUTORIZADO Y SUSCRITO Y PAGADO.**

El capital social autorizado y suscrito y pagado de la sociedad al cierre del 2018 fue de RD\$110,000,000.00 millones de pesos dominicanos.

## 7.4 ESTRUCTURA ACCIONARIA.

A cierre del 31 de diciembre de 2018, 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, jamaquino, mayor de edad, casado, titular y portador del pasaporte jamaquino 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 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.	132,000	12%
<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	132,000	12%

Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.		
<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:

- Jesús Cornejo Bravo – Gerente General
- Daniel Martínez Espinal – Administrador de Fondos
- Madelyn Mateo – Ejecutiva de Control Interno
- Breyni Pérez – Oficial de Cumplimiento
- Evelyn Paniagua – Gerente de Contabilidad
- Edwin Santana – Oficial Sénior de Operaciones
- Aimee Gonell – Promotor der Fondos



- Patricia M. Rivas – Promotor de Fondos Senior. (Desempeña funciones desde el mes de marzo de 2019)
- Jorge Hernández – Gerente de Riesgo (Desempeña funciones desde el mes de marzo de 2019)

## 7.6 PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD.

<b>JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversion</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Indicadores de Liquidez</b>				
Índice de Solvencia	2.34	6.39	2.78	4.75
Razón Rápida de Liquidez	2.16	6.39	1.89	3.68
<b>Indicadores de Solvencia</b>				
Coefficiente de Endeudamiento	74.86%	15.71%	43.92%	25.39%
Deuda a Activos	42.81%	13.58%	30.52%	20.25%
<b>Estructura de Gastos</b>				
Sueldos y Compensación al Personal/Total Gastos	60.08%	57.58%	64.19%	52.38%
Gastos Generales Administrativos/Total Gastos	38.77%	40.31%	34.00%	47.00%
<b>Indicadores de Eficiencia</b>				
ROE	-40.03%	34.34%	-76.94%	-59.61%
ROA	-22.89%	29.47%	-76.94%	-74.75%
Rendimiento Operativo de Activos	-22.89%	29.47%	-84.00%	-62.00%