



## PROSPECTO DE EMISION DE CUOTAS DE PARTICIPACION DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO II

<b>Sociedad Administradora</b>	 <p><b>JMMB Funds</b> Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. MIEMBRO DEL GRUPO JMMB</p>	JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. RNC No. 1-31-074146. Registro Mercantil No.: 10162SD; Registro del Mercado de Valores y No. SIVAF-010; Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010, Piso 15, Santo Domingo, República Dominicana, 809-567-5662, Página web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>	
<b>Objetivo del Fondo:</b>	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, de acuerdo a lo establecido en la política de inversión.		
<b>Total de Cuotas Programa de Emisión:</b> 60,000 cuotas		<b>Monto total de la Emisión única:</b>	US\$60,000,000.00
<b>Cantidad de Cuotas Colocadas a la fecha:</b> 60,000 cuotas			
<b>Valor inicial de la cuota</b>	US\$ 1,000.00	<b>Duración del fondo</b>	15 años, con vencimiento al 23 de marzo de 2034.
<b>Miembros del Comité de Inversiones:</b>	i- Señor Jesús Cornejo Bravo; ii- Señor Paul A. Gray; iii- Isaac Castañeda;	<b>Audidores Externos:</b>	Deloitte RD, S.R.L. SIVAE-025 Rafael Augusto Sánchez No.65, Piantini, Santo Domingo, R.D. 809-563-5151
<b>Administrador del fondo:</b>		Daniel Alberto Martínez Espinal	
<b>Calificación de Riesgo del Fondo:</b>	BBBfa (N) Fecha de la calificación de riesgo: Enero 2020 por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL / SVCR-002. Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Santo Domingo, R.D 809-566-8320	<b>Entidad que ofrece los servicios de Depósito Centralizado de Valores:</b>	CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores S.A.
<b>Representante Común de Aportantes:</b>	BDO Auditoría, S.R.L. RNC No.1-30-83214-5 Av. Ortega & Gasset, #46, Santo Domingo DN. Tel.: 809-472-1565.	<b>Agente de colocación:</b>	JMMB Puesto de Bolsa, S.A. Ave. Gustavo M. Ricart, No. 102, Torre Corporativo 2010, Piso 12, Santo Domingo República Dominicana. 809.566.5662


“El presente prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.”.

“ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES (EN ADELANTE, RMV) DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSION EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.”

“El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente.”

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
Recepción de Documentos  
Prospecto de Emisión  
2020-03-12 02:10  
02-2020-000061-02



  
**Jesús Cornejo Bravo**  
 Representante Legal de JMMB SAFI  
 y Responsable del Prospecto  
 Fecha de elaboración 12 de marzo del 2020





## Advertencias para el inversionista

“Las inversiones que se efectúen con recursos del fondo de inversión, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La sociedad administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del fondo de acuerdo con las políticas de inversión establecida en el presente documento.

La sociedad administradora y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, son responsables frente a los aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento.

La incorporación del aportante al fondo de inversión implica su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento”.

*“El fondo de inversión no tiene relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del grupo (Jamaica Money Market Brokers/JMMB) o cualquier otra entidad del mismo grupo económico al cual pertenece la sociedad administradora, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente”.*

“La JMMB Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores, sus reglamentos y resoluciones dictados por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

*En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública del SIVFIC-048 es de entera responsabilidad de JMMB Administradora de Fondos de Inversión, S.A... Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo JMMB Administradora de Fondos de Inversión, S.A. tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan”.*

**“La sociedad administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente prospecto de emisión”.**

“El prospecto de emisión se encuentra a disposición del público en el RMV, en el domicilio de la sociedad administradora, en la dirección electrónica <https://do-funds.jmb.com/es> donde los interesados podrán revisar la información y reproducirla, “La supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores no implica que ésta recomiende o garantice la inversión efectuada en el fondo en cuestión.”.

*“Señor Inversionista:*

*Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del fondo, perturbar el valor de la cartera y de las inversiones o causarle pérdida en sus inversiones. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos puede medirse y gestionarse. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación, para evaluar el efecto que tendrán posibles eventos en la inversión.”*



II. Índice	
III. Glosario.....	5
IV. Resumen del prospecto.....	9
4.1    Términos y condiciones de la Emisión Única .....	9
4.2    Breve detalle de la Información consignada en cada apartado del presente prospecto.....	10
V. Aspectos Generales.....	11
5.1 Denominación y Principales Características.....	11
5.2 Objetivo del Fondo de Inversión.....	12
5.3 Inversionistas a los que va dirigida la oferta.....	12
5.4 Responsable del Contenido del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno: .....	13
5.5 Auditores Externos del Fondo .....	13
5.6 Organismo Supervisor: .....	14
5.7 Marco legal aplicable.....	14
5.8 Calificación de riesgo .....	14
5.9 Intermediarios de Valores que participan en el proceso de colocación.....	18
VI. Factores de Riesgo.....	22
6.1 Tipos de riesgos .....	22
6.2. Riesgos propios de la operatividad del fondo .....	24
6.3. Administración de riesgos.....	29
VII. Comité de Inversiones.....	31
7.1. Funciones del Comité de Inversiones .....	31
7.2. Miembros comité de inversiones: .....	32
VIII. Relativo a la Sociedad Administradora.....	35
8. Información Sobre La Sociedad Administradora y Su Grupo Financiero.....	35
8.1 Información sobre la Sociedad Administradora .....	35
8.2 Estructura administrativa interna .....	41
8.3 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar .....	42
IX. Anexos.....	43





### III. Glosario

- a) **Administrador del Fondo de Inversión (en lo adelante "Administrador")**. Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley del Mercado de Valores, por el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores aprobado mediante el Decreto No. 664-12 y sus modificaciones (en lo adelante, el "Reglamento"), la Norma que Regula las Sociedad Administradoras de Fondos de Inversión, así como las demás normas aplicables aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (en lo adelante, el "Consejo"), y por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la "Superintendencia") que le sean aplicables, así como el reglamento interno y el prospecto de emisión del respectivo fondo de inversión y demás normativas internas de la sociedad administradora.
- b) **Administración de fondos de inversión**. Servicio financiero provisto por las Sociedades Administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley.
- c) **Aportante del Fondo de Inversión o Aportantes** el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.
- d) **Aporte**. Es el o los recursos que entrega una persona física o jurídica a la sociedad administradora de fondos de inversión para que junto con otros aportes conformen el patrimonio que significa el fondo de inversión correspondiente para su inversión en los valores o bienes que permite la Ley y su Reglamento.
- e) **Asamblea General de Aportantes de Fondos Cerrados**: Asamblea integrada por aportantes de fondos de inversión cerrados. Los aportantes de los fondos de inversión cerrados se reunirán en la asamblea general de aportantes, cuyas atribuciones y funcionamiento se registrarán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.
- f) **Aviso de Colocación Primaria**: Toda emisión requerirá de un aviso de colocación primaria, el cual deberá ser publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de la emisión a ser generada a partir de la emisión única y sus tramos, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante normas de carácter general. El aviso de colocación primaria debe contener las características de la emisión, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva colocación primaria y cualquier otra información que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
- g) **Benchmark o indicador comparativo de rendimiento**. Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.
- h) **Bienes Inmuebles**: Son aquellos bienes que por su naturaleza no pueden ser transportados de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro; pueden serlo por su naturaleza, por destino o por el objeto al que se apliquen.
- i) **Bolsa de Valores**: son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia.



- j) **Calificación de riesgo (a Fondo de Inversión).** Es una opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo..
- k) **Calificadora de Riesgo.** Sociedad comercial autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para evaluar y calificar el riesgo de los valores objeto de oferta pública. Deben estar inscritas en el Registro del Mercado de Valores.
- l) **Comisiones:** Porcentaje o monto fijo que percibe la sociedad administradora o el fondo de inversión, de conformidad a lo previsto por la normativa vigente y el reglamento interno y el prospecto de emisión del fondo de inversión.
- m) **Comisión de administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora de fondos de inversión, por el servicio de administrar los fondos de inversión y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.
- n) **Comité de Inversiones:** Órgano colegial integrado por un número impar de miembros, que acreditan su experiencia en el sector financiero y son responsables de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo de Inversión.
- o) **Compra de cuotas:** Operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión mediante aportes de dinero “en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.”
- p) **Concesiones Administrativas:** Acto administrativo que se materializa mediante un contrato, los derechos sobre un bien o servicio que estaban reservados totalmente a una persona, ahora puede ser aprovechado durante un tiempo y precio determinado; con el fin de organizar, mantener y desarrollar las actividades u obligaciones establecidas previamente.
- q) **Cuotas de participación:** Es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a éste último derechos sobre el patrimonio del mismo.
- r) **Diversificación de riesgo.** Es la acción de distribuir los recursos de un Fondo en diferentes títulos, diferentes emisores y diferentes sectores económicos; con el propósito de aminorar los riesgos de acuerdo al objetivo de cada Fondo.
- s) **Documentos que Representan Derecho de Usufructo:** Documento mediante el cual se cede el derecho de uso y disfrute de un bien inmueble, se constituye como la forma inicial mediante la cual estará registrado un inmueble en el portafolio de inversión para poder usufructuarlo hasta tanto sean transferidos todos los derechos de titularidad del mismo a favor del Fondo.
- t) **Duración:** Es el promedio ponderado del vencimiento de los instrumentos de renta fija que conforman el portafolio de inversión del fondo, determinada a través de la media ponderada de los distintos vencimientos de los flujos de caja asociados con un instrumento de renta fija, ponderados por el valor actual de cada uno de los flujos en relación a la suma de los valores actuales de todos los flujos.
- u) **Fecha de Transacción:** es la fecha en la cual se pacta la transacción de un i valor.
- v) **Fecha Valor:** es la fecha efectiva en la cual toma lugar la liquidación de la transacción de compra o venta de un valor.
- w) **Fondo de inversión o Fondo.** Patrimonio autónomo con las características establecidas en el artículo 373 (Características Generales) del Reglamento, que se encuentra separado jurídica y contablemente de la administradora y de otros fondos de inversión que ésta administre, constituido a partir de los



aportes de personas físicas y jurídicas denominadas aportantes, para su inversión en valores, bienes y otros activos determinados por la Ley y demás normativa aplicable, por cuenta y riesgo de los aportantes. La propiedad de los aportantes respecto al fondo de inversión se expresa a través de la adquisición de las cuotas emitidas por el mismo.

- x) **Fondos de Inversión Cerrado (en lo adelante “fondo cerrado”)**. Son aquellos cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo y no son redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo fondo que los emite, excepto en los casos establecidos en la Ley 249-17, por lo que son negociables a través de las bolsas de valores. Estos fondos pueden tener un plazo de duración determinado o indeterminado, según el tipo de fondo de que se trate, conforme lo dispuesto reglamentariamente.
- y) **Fondos cerrados de inversión inmobiliarios**: Los fondos cerrados inmobiliarios son patrimonios autónomos gestionados por una sociedad administradora, por cuenta y riesgo de los aportantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento así como para obtener rentas provenientes de su venta.
- z) **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**. En lo adelante por su denominación completa o como “Fondo de Inversión” o “el fondo”.
- aa) **Límites de inversión del portafolio**. Son los valores máximos y mínimos que el Administrador del Fondo debe tener en cuenta para la conformación de la cartera de inversión en cuanto a tipo de emisores, valores, sectores económicos, grado de calificación de riesgo, monedas y concentración por emisor.
- bb) **Liquidez**. Efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros depósitos conforme a lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse rescate significativo.
- cc) **Mercado de Valores**. Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia.
- dd) **Mercado Primario de Valores**: Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
- ee) **Mercado Secundario de Valores**: Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
- ff) **Opción de compra inmobiliaria**: Es la facultad que tiene una de las partes en un convenio de ejercer el derecho de compra de un inmueble de conformidad a un acuerdo previamente arribado entre las partes, a un precio y durante un plazo establecido.
- gg) **Patrimonio Autónomo**: Es el patrimonio de propósito exclusivo, sin personalidad jurídica, inembargable, independiente y separada, tanto jurídica como contablemente, del patrimonio, tanto de la persona jurídica que lo administra como de cualquier otro patrimonio que ésta administre.
- hh) **Política de inversión**. Es la que establece en qué puede y en qué no puede invertir un Fondo de Inversión. La misma se encuentra en su Reglamento Interno, que es aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores.





- ii) **Portafolio de inversión (en lo adelante "portafolio de inversión" o "portafolio").** Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley de Mercado de Valores, el Reglamento y normas de carácter general aprobadas por la Superintendencia, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
- jj) **Prospecto de emisión de fondos cerrados:** Documento proporcionado a los potenciales aportantes de los fondos cerrados, que se constituye en un medio de información para que tomen su decisión de invertir o no en las cuotas de fondos cerrados, según lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV. Adicionalmente, es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.
- kk) **Registro del Mercado de Valores (RMV).** La Superintendencia tendrá un Registro a disposición del público, que podrá ser electrónico, y en él se inscribirán las personas físicas y jurídicas que participen en el mercado de valores, así como la información pública respecto de los valores inscritos en el Registro y de los participantes del mercado de valores regulados por la Ley del Mercado de Valores.
- ll) **Reglamento interno.** Es la norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración de cada fondo de inversión.
- mm) **AFI.** Son las siglas de “Administradora de Fondos de Inversión”, tipo de participante del mercado de valores, supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión.
- nn) **Tramo.** Cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.
- oo) **Valor de cuota.** Es el valor que tiene la cuota en un momento determinado y equivale al patrimonio neto del Fondo de Inversión dividido por el número de cuotas en circulación. El Valor de Cuota se calcula diariamente y cambia como resultado de las variaciones en sus componentes.
- pp) **Valor nominal:** El valor de las cuotas de los fondos cerrados el primer día de colocación, es decir, a su precio de compra inicial
- qq) **Valoración de la Cartera.** Proceso al final del día de valoración del precio de cada activo de la cartera de inversiones de cada Fondo. La valuación de la cartera está sujeta a la normativa de valoración emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- rr) **Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.
- ss) **BVRD:** Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, administradora de los mecanismos centralizados de negociación.





## IV. Resumen del prospecto

En esta sección podrá consultar información de manera general referente a los términos y condiciones de la oferta de la emisión única, así como una breve descripción de las informaciones consignadas en cada uno de los apartados del presente prospecto de emisión.

### 4.1 Términos y condiciones de la Emisión Única



El **JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO II** es un fondo cerrado dirigido a personas físicas, jurídicas, vehículos especiales con facultad legal para hacerlo, instituciones financieras, corporaciones, empresas y público en general, con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera diversificada y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos. El fondo tiene un nivel de complejidad medio, dirigido a inversionistas con cierto conocimiento del mercado inmobiliario dominicano. El plazo de vencimiento del fondo es de 15 años, a partir la fecha de emisión del primer tramo que se genere del programa de emisión única.

Los trámites de inversión en el mercado primario serán a través del Agente de Colocación, JMMB Puesto de Bolsa S.A. y los demás intermediarios de valores que sean contratados a través de la Sociedad Administradora inscritos en el Registro del Mercado de Valores, por medio de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana. Una vez finalizada la colocación de cada tramo del programa de emisión única, los inversionistas podrán adquirir las cuotas del Fondo en el mercado secundario en la plataforma de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana a través del Agente de Colocación y los demás intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo adelante SIMV. El precio de colocación de las cuotas será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de inversión estará disponible en la página web y en las oficinas de la administradora y en la BVRD. El valor cuota corresponderá al monto resultante de dividir el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas. Los aportantes y público en general, podrán visualizar el valor de la cuota al día vigente a través de la página web de la sociedad administradora (<https://do-funds.jmmb.com/es/safi/>) o en sus oficinas.

El rendimiento obtenido por el inversionista será en función de los diferentes flujos producto de los alquileres de los activos inmuebles, los intereses de los activos financieros y el cambio de precio de todos los activos. En caso de que el fondo genere beneficios estos serán distribuidos de manera trimestral entre sus aportantes. El comité de inversiones podrá definir si los beneficios obtenidos serán reinvertidos en el Fondo o pagados total o parcialmente, esto con miras a ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones y las oportunidades de inversión del momento. JMMB SAFI no garantiza una rentabilidad mínima o máxima, sino que el rendimiento dependerá de la distribución proporcional entre los aportantes del producto que genere la cartera.

Es importante destacar que el fondo puede presentar variaciones en el valor de la cuota, principalmente debido a la valoración de mercado de los títulos valores y activos inmobiliarios que componen el portafolio. Las inversiones del fondo se realizarán en: activos inmobiliarios con alto potencial de alquiler, títulos valores de renta fija, e inversiones en depósitos en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones financieras del sistema nacional. Los tipos y características de los activos inmobiliarios se encuentra especificado en la sección I – “Características

del fondo de Inversión,” acápites e) Políticas de inversión del Fondo de Inversión”, en parte ii. “Políticas de Inversión de los Activos Inmobiliarios” del Reglamento Interno.

#### **4.2 Breve detalle de la Información consignada en cada apartado del presente prospecto.**

##### **Aspectos Generales del Fondo**

El presente prospecto consigna en el apartado V. Aspectos Generales, en el cual se detallan las especificaciones generales, objetivo del Fondo, tanto general como específico; los inversionistas a los que va dirigida la oferta, el marco legal aplicable y la calificación de riesgo; también se detalla en la emisión única y proceso de colocación, así como la política de inversión en activos financieros, inmobiliarios y políticas sobre exceso de inversión.

##### **Resumen de los Factores de Riesgo**

En el apartado VI. Factores de riesgo, se explica que existen ciertos riesgos asociados al fondo que se relacionan de manera directa con la gestión del portafolio por parte de la sociedad administradora, la política de inversión definida en el presente prospecto de emisión y reglamento interno para el fondo, como cualquier otro riesgo cuyo control se encuentra fuera del alcance tanto de la sociedad administradora como de los distintos emisores o activos en los cuales este fondo invierta. Estos riesgos serán asumidos por el inversionista interesado en adquirir cuotas de participación del fondo; y controlados por JMMB SAFI, quien ha establecido una unidad de riesgos especializada e independiente dentro de su estructura jerárquica, cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que está expuesto el fondo de inversión para reducirlos en su máxima expresión. Para alcanzar estos objetivos, JMMB SAFI, utiliza diversas metodologías y herramientas, explicadas en el desarrollo del presente prospecto de emisión.

##### **Comité de Inversiones y Sociedad Administradora**

En la sección VII. Comité de Inversiones se detalla todo lo referente al comité de inversiones, sus funciones y miembros, así como información relevante sobre su preparación profesional y vinculación con la sociedad y sus relacionadas.

##### **Información sobre la Sociedad Administradora**

En la sección VIII, Relativo a la Sociedad Administradora, se expone la información general sobre JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y los fondos administrados por la misma así como también información relevante sobre el grupo financiero al que pertenece, detalle de su composición accionaria y miembros del Consejo de Administración. Además se indica todo lo referente a la información periódica que los inversionistas pueden consultar. De forma complementaria anexo al presente prospecto se encuentra el informe de calificación de riesgo del fondo.



## V. Aspectos Generales

### 5.1 Denominación y Principales Características

<b>Denominación del Fondo</b>		JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II	
<b>Tipo de Fondo (Por su naturaleza)</b>		Cerrado	
<b>Tipo de Fondo (Por el mercado en que invierte)</b>		Local (República Dominicana)	
<b>Tipo de Fondo (Por la especialidad de su cartera)</b>		Inmobiliario	
<b>Calificación de riesgo otorgada al fondo</b>		BBBfa (N).	
<b>Monto nominal correspondiente al programa de Emisión única</b>		US\$60,000,000.00	
<b>Duración del Fondo de Inversión</b>		15 años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo que se genere del programa de emisión única (23 de Marzo de 2035)	
<b>Moneda en que se expresa el valor de las cuotas de participación</b>		Dólares estadounidenses (USD)	
<b>Moneda en que se pagarán los beneficios</b>		Dólares estadounidenses (USD)	
<b>Moneda en que deberán ser recibidas las rentas de los inmuebles</b>		Al menos 70% en Dólares estadounidenses (USD) y hasta 30% en Pesos Dominicanos (DOP)	
<b>Moneda en que se realizarán las inversiones inmobiliarias</b>		Dólares estadounidenses (USD) y Pesos Dominicanos (DOP), según los límites establecidos en la política de inversión.	
<b>Moneda en que se realizarán las inversiones financieras</b>		Dólares estadounidenses (USD) y Pesos Dominicanos (DOP), según los límites establecidos en la política de inversión.	
<b>Valor nominal de las cuotas</b>	US\$1,000.00	<b>Monto mínimo de Inversión inicial</b>	US\$1,000.00 (En caso de que el valor cuota se encuentre por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a dos cuotas).







## 5.2 Objetivo del Fondo de Inversión

### *Objetivo General*

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 permitida por la normativa vigente aplicable.

### *Objetivos Específicos*

- La generación de flujos continuos a través de la inversión en activos inmobiliarios que produzcan ingresos por alquileres, que permitan distribuir efectivo de manera periódica a los aportantes.
- Producir ganancias de capital a través de la adquisición de activos inmobiliarios con alto potencial generar plusvalía.

Invertir en valores de Renta Fija de Oferta Pública y otros establecidos en su política de inversión para obtener rendimientos periódicos. El Comité de Inversiones velará por el cumplimiento de estos objetivos, sin embargo, esto no constituye garantía alguna de que estos objetivos serán logrados o que el capital del fondo no se reducirá. En caso de que exista la intención de modificar y controlar las políticas de inversión del fondo, cuando corresponda; estará en el poder del Comité de Inversiones proponer modificaciones al reglamento interno y el prospecto de emisión del fondo en lo referente a la política de inversiones. La Asamblea General de Aportantes decidirá aprobar las modificaciones al reglamento interno y al prospecto de emisión del fondo. En el caso de ser aprobado, las decisiones de compra o venta de un activo continuarán siendo tomadas por el Comité de Inversiones y ejecutadas por el Administrador del Fondo.

## 5.3 Inversionistas a los que va dirigida la oferta

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario es un fondo cerrado dirigido al público en general, inversionistas físicos o jurídicos, nacionales o extranjeros.

- **Instituciones Financieras:** Bancos Múltiples, Bancos de Ahorro y Crédito, Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Corporaciones de Ahorros y Crédito.
- **Inversionistas Institucionales:** Son entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de fondos de pensiones, sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica legalmente autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.

- **Inversionistas Corporativos:** empresas comerciales, de manufactura, construcción, bienes raíces, entre otras.
- **Personas físicas** que cuentan con cierto conocimiento de las características, tanto del mercado de valores dominicano, así como del mercado inmobiliario de este país y, que cuentan con una tolerancia al riesgo de media a alta.

#### **Nivel de Riesgo a ser Asumido:**

Este es un Fondo que se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, únicamente será observada en el largo plazo. Este fondo tiene un nivel de complejidad medio. El inversionista de este fondo debe estar en disposición de asumir los riesgos referidos en el acápite de “Factores de Riesgos” contenido en el capítulo VI del Prospecto Emisión.

#### **5.4 Responsable del Contenido del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno:**

La responsabilidad del presente documento, del Reglamento Interno y toda la documentación del Fondo presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores para fines de autorización y durante el tiempo en que los valores del presente fondo se encuentren en circulación en el mercado de valores recaen sobre el Gerente General y Representante Legal de la Sociedad el Sr. Jesús Cornejo Bravo. Véase la sección 7.2 del presente documento para ampliar esta información.

#### **5.5 Auditores Externos del Fondo**



Edificio Deloitte  
 Calle Rafael Augusto Sánchez No. 65  
 Ensanche Piantini  
 Apartado Postal: Piantini, 10127  
 Santo Domingo, República Dominicana  
 Teléfono: 809-563 5151  
 Correo electrónico: [informacioncr@deloitte.com](mailto:informacioncr@deloitte.com)

La empresa de servicios profesionales Deloitte RD, S.R.L., inscrito en el Registro del Mercado de Valores (SIVAE-025) es la encargada de ofrecer los servicios de auditoria externa al fondo de inversion, realizando un examen de las operaciones contables, financieras y de la estructura interna y del control interno relacionado exclusivamente con la administración del Fondo, así como también pronunciarse acerca del cumplimiento de las normas internas de conducta, establecidas para velar por el fiel cumplimiento a que está sujeta la sociedad administradora, de igual manera sobre los sistemas de información, registro, archivo, así como de la oportunidad y diligencia de las transacciones realizadas por la sociedad administradora en cumplimiento de sus deberes.



## 5.6 Organismo Supervisor:

El fondo se encuentra supervisado y regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.



Dirección física: Av. César Nicolás Penson No. 66, Santo Domingo, Rep. Dominicana

Teléfono: 809-221-4433

Correo electrónico: [info@simv.gob.do](mailto:info@simv.gob.do)

Dirección web: <https://www.simv.gob.do>

## 5.7 Marco legal aplicable

De forma especial la Ley del Mercado de Valores, No. 249-17, el Reglamento de Aplicación, No. 664-12, además de las normas de carácter administrativo, principalmente la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV, sin perjuicio, que también le aplica, en lo que corresponde, la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana No. 189-11 y sus reglamentos, sin perjuicios de otras que puedan corresponder.

## 5.8 Calificación de riesgo



Freddy Gatón Arce no.2, Arroyo Hondo

Santo Domingo.

Tel: (809) 566-8320



Se ha utilizado a Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L. para los servicios de calificación de riesgo del fondo. Feller Rate, S.R.L. es pionera en América Latina, siendo la calificadora de riesgo líder del mercado. Esta registrada en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante el número SVCR-002.

A través de sus calificaciones, informes y publicaciones, entrega una opinión profesional, fundada e independiente sobre el riesgo de los diversos participantes en el mercado y los instrumentos que emiten.

La profundidad y rigurosidad de sus análisis, junto a la reconocida capacidad de su equipo profesional, hacen que las calificaciones otorgadas por Feller Rate, S.R.L. sean ampliamente respetadas por todos los participantes del mercado de capitales.



Asimismo, su conocida trayectoria en el campo de la calificación de riesgo permite al inversionista contar con un juicio confiable al momento de evaluar el destino de sus fondos.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II es un fondo de tipo cerrado cuyo objetivo es invertir en bienes inmuebles.

Feller Rate, S.R.L. ha evaluado la calificación de riesgo crédito a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, BBBfa (N). Esto quiere decir *“cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.”*

El sufijo (N) aplica para aquellos fondos de renta variable nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo.

El informe de calificación<sup>1</sup> fue realizado en Enero de 2020 y en el mismo postulan lo siguiente:



## Fundamentos

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

La calificación “BBBfa (N)” asignada responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI), constituida en el año 2013. La entidad es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), holding financiero surgido en Jamaica e importante a nivel regional, con 22 años de trayectoria en negocios afines, incluyendo la administración de fondos. La administra gestiona desde el año 2016 el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por US\$26,3 millones, reflejando su experiencia en este tipo de activos.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II realizará una emisión de hasta US\$60 millones. El programa de emisión única será distribuido mediante tramos, con vigencia de 3 años a partir del registro en el Registro del Mercado de Valores. Se espera que en el mediano plazo la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

El Fondo señala en su reglamento interno que la inversión en un único inmueble no puede superar el 65% del portafolio del Fondo. Las transacciones pueden ser compras directas, registradas inicialmente como documentos representativos de derechos de usufructos hasta que sea obtenida la titularidad del activo inmobiliario a favor del Fondo. Feller Rate considera que el Fondo presentara una baja diversificación en el corto plazo. No obstante, debiera ampliarse en el largo plazo.

---

<sup>1</sup> Este Informe de Calificación de Riesgo del Fondo elaborado en Enero del año 2020 se encuentra anexo al presente Prospecto de Emisión.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose hasta 15 días calendario después del corte de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 50% del patrimonio del Fondo. La tasa de interés máxima es de 14% anual para los financiamientos en dólares estadounidenses y 28% para financiamientos en pesos.

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del de la emisión única, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

El Fondo cuenta con una etapa pre-operativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$2 millones. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene un año para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

#### **Fortalezas:**

- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión
- Posee completos manuales y políticas de administración para los fondos y el equipo de gestión tiene un buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

#### **Riesgos:**

- Moderada diversificación esperada.
- Alto endeudamiento permitido
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.



Informe calificación de riesgo de Mayo 2019 de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Calificación: A-af

Significado de la nomenclatura: Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para administración de fondos.

#### **Fundamentos**

La calificación asignada a JMMB, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI) se sustenta en un buen nivel de estructuras, con equipos suficientes para la gestión, control y seguimiento de fondos, así como la existencia de manuales, políticas y procedimientos adecuados para su gestión. Asimismo, incorpora su pertenencia a un importante grupo financiero a nivel regional, con experiencia en fondos de inversión. Como

contrapartida, considera que la administradora aun no logra el equilibrio financiero y una industria de fondos en vías de consolidación

La calificación -asignada “A-af” indica que la administradora posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

JMMB SAFI fue constituida en el año 2013, con el objetivo de brindar a los clientes del grupo en República Dominicana la oportunidad de invertir en nuevos productos con los cuales diversificar sus portafolios. La sociedad administradora es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), a través de la sociedad JMMB Holding Company Limited, SRL, que posee el 70% de la propiedad de la compañía. El Grupo JMMB es un holding financiero surgido en Jamaica e importante a nivel regional, con más de 20 años de trayectoria en negocios afines, incluyendo la administración de fondos.

Actualmente cuenta con tres fondos abiertos de renta fija, y un fondo cerrado inmobiliario, administrando activos al cierre de febrero de 2019 por RD\$1.364 millones, que representa cerca del 3,5% de la industria de fondos.

Los lineamientos de la administradora son definidos por el Consejo de Administración, recayendo la responsabilidad de su ejecución en el Gerente General. Los principales ejecutivos de la administradora son profesionales con amplio conocimiento del mercado financiero. JMMB SAFI posee políticas y procedimientos adecuados para el control de las operaciones de los fondos.

Además, cuenta con herramientas para el monitoreo de las operaciones de los fondos y los cumplimientos normativos. Estos procedimientos están a cargo del Ejecutivo de Control Interno, quién reporta al Consejo de Administración y vela por todos los riesgos asociados al manejo de fondos.

La gestión de las inversiones de los fondos recae en el Administrador de Fondos, quien sigue las instrucciones del Comité de Inversiones de cada fondo. Para la evaluación de inversiones y posterior construcción de cartera, la administradora se guía por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada fondo, conforme a la normativa vigente.

El Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación. También define las directrices para llevar a cabo los principales ciclos operacionales de la Administradora. La administradora posee un Código de Ética y un Manual de Normas Internas de Conducta donde se detallan los principios, las normas y las prohibiciones que deben respetar sus ejecutivos y empleados.

Al cierre de diciembre de 2018, la administradora aún no había logrado el equilibrio financiero. Los mayores ingresos por comisiones, dado el crecimiento y maduración de sus fondos, fueron consumidos por mayores gastos administrativos y fortalecimiento de su estructura arrojando pérdidas. En noviembre de 2018 la Administradora recibió por parte del regulador la autorización para un aumento de capital por RD\$ 15 millones, los que fueron capitalizados en febrero 2019, manteniendo relativamente estable su nivel de patrimonio.

Su Índice de Adecuación Patrimonial ha tendido a la baja en los últimos años, pero se mantiene en línea con el promedio de la industria y por sobre el mínimo exigido por la regulación.





## Fortalezas:

- Buen nivel de estructura para la gestión de control de los recursos manejados.
- Completos manuales que detallan políticas y procedimientos en cuanto a operaciones y gestiones de riesgos
- Respaldo de su controlado Grupo JMMB, importante grupo financiero a nivel regional, con experiencia en fondos de inversión.

## Riesgos:

- Administración najo el equilibrio financiero.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

## 5.9 Intermediarios de Valores que participan en el proceso de colocación

### 5.9.1 Agente Colocador



#### JMMB Puesto de Bolsa. S.A.

Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esquina Abraham Lincoln,  
Torre Corporativo 2010, Piso 12. Piantini.

Santo Domingo, República Dominicana

RMV: SIVPB-015

Registro BVRD: PB007

RNC: 1-0159178-1

Registro Mercantil: 13794SD

Tel.: 809-566-5662

Página Web: <https://do-funds.jmmb.com/es>

Representante Legal: Guillermo Arancibia

El agente colocador contratado por la sociedad administradora para colocar las cuotas de participación del fondo en el mercado primario bajo la modalidad “Con base en mejores esfuerzos” es JMMB Puesto de Bolsa, S.A. Esta modalidad pactada en el contrato establece expresamente que el agente de colocación no asume compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.

El agente colocador por el tipo de modalidad acordada, no podrá suscribir los valores que integran la emisión única durante el periodo de colocación primaria.



## 5.9.2 Bolsa de Valores donde se transarán las cuotas



Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, S.A.

Calle José Brea número 14, Edificio District Tower, Piso 2.  
Sector Evaristo Morales. Santo Domingo, República Dominicana

RMV: SVBV-001

RNC: 1-01-87151-2

Registro Mercantil: 9204SD

Tel.: 809-567-6694

Página Web: [www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)


Representante Legal: Freddy Radhames Dominguez Castro



## 5.9.3 Programa de emisión única y proceso de colocación

Las cuotas del Fondo constituyen valores de oferta pública. Por tanto serán colocados en el mercado primario a través de un intermediario de valores y negociados en el mercado secundario a través de una Bolsa de Valores, respectivamente.

<b>Emisión única</b>	
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación Primaria del Programa de Emisión Única</b>	A ser determinada en la colocación de cada tramo en los avisos de colocación primaria.
<b>Fecha de Inicio del Período de Colocación Primaria</b>	A ser determinada en la colocación de cada tramo en los avisos de colocación primaria.
<b>Fecha de Finalización del período de colocación primaria</b>	A ser determinada en la colocación de cada tramo en los avisos de colocación primaria.
<b>Fecha de vencimiento de la vigencia del programa de emisión única.</b>	13 de Noviembre del 2022.
<b>Colocación primaria</b>	Los inversionistas podrán presentar sus órdenes de inversión a los intermediarios de valores y Agente Colocador (autorizados por la SIMV, inscritos en el RMV y contratados por JMB SAFI), quienes

	<p>la recibirán a partir de la fecha inicio del período de colocación, las cuales serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana BVRD en la fecha de la orden del horario establecido por la BVRD para tales fines. Cabe destacar que, la modalidad acordada entre el Agente Colocador y la Sociedad Administradora para colocar las cuotas de la emisión única es en base “mejores esfuerzos”.</p>
<p><b>Periodo de colocación de los tramos de la emisión única</b></p>	<p>No podrá exceder los 15 días hábiles ni puede ser inferior a 5 días hábiles.</p>
<p><b>Precio de Colocación Primaria</b></p>	<p>El primer día de colocación del primer tramo, el precio de colocación será equivalente al valor nominal de las cuotas. Para los días siguientes el precio de colocación de las cuotas será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de suscripción estará disponible en la página web y en las oficinas de la administradora y en la BVRD.</p>
<p><b>Fecha Valor</b></p>	<p>(T+3)</p>
<p><b>Mercado Secundario</b></p>	<p>Las cuotas podrán ser negociadas en mercado secundario a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIMV, en la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.</p>
<p><b>Bolsa de Valores donde se transarán las cuotas</b></p>	<p>Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD)</p>
<p><b>Agente Colocador</b></p>	<p>JMMB Puesto de Bolsa, S.A.</p>
<p><b>Modalidad de la colocación primaria acordada entre el Agente Colocador y la Sociedad Administradora</b></p>	<p>A mejores esfuerzos</p>

#### 5.9.4 Tramos del Programa de Emisión Única

La emisión única que será colocada por tramos en el mercado hasta agotar el monto del programa durante la vigencia del emisión única.

Para el primer día de colocación del primer tramo de la emisión única el valor nominal de estas cuotas es de US\$1,000.00, sin embargo el precio de colocación de las cuotas en los días siguientes será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T) ya que el Fondo se encuentra operando.

El monto recaudado en cada tramo de la emisión única va a depender del precio de colocación primaria de las cuotas de participación. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión determinará las fechas en las cuales los tramos serán emitidos, siempre y cuando sean dentro del plazo estipulado de la emisión única y antes de la fecha de expiración del mismo.

### 5.9.5. Colocación primaria

Previo a la compra de las cuotas de participación del fondo, el inversionista debe recibir el Reglamento Interno y el presente Prospecto de Emisión más una explicación detallada de los mismos. Así como una evaluación del perfil del inversionista realizado por el intermediario de valores para verificar si dicho inversionista aplica o no según el objetivo del fondo de inversión.

Las cuotas de participación de la emisión única serán colocadas en mercado primario a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana por JMMB Puesto de Bolsa, S.A., bajo la modalidad de a mejores esfuerzos. Esta modalidad indica que el Agente Colocador se compromete con JMMB SAFI a realizar los mejores esfuerzos para colocar la emisión única, pero no garantiza su colocación ni asume riesgo alguno en relación con los valores que no sean colocados. A pesar de que las cuotas serán colocadas por JMMB Puesto de Bolsa, S.A., el aportante puede acudir a partir de la fecha de inicio del periodo de colocación hasta la fecha de finalización del periodo de colocación primaria a través de él o los agentes colocadores contratados por el emisor. Autorizado por la SIMV en el mercado primario en el horario que se establezca en el aviso de colocación primaria correspondiente al Tramo de la emisión única.

El Agente de Colocación y los demás intermediarios de valores contratados por el emisor podrán registrar las órdenes de compra del público en general en el mercado primario a través de las plataformas de negociación electrónicas de la BVRD en los horarios determinados por la misma. Las órdenes de compra de valores que realice el agente de colocación y/o los demás intermediarios de valores por cuenta propia se transmitirán de manera separada después de haber satisfecho, en primer lugar las ordenes de sus clientes ingresadas antes de la hora de ejecución de la operación para el intermediario, y en segundo lugar las carteras administradas, en tercer lugar las personas vinculadas. En el caso que existieren ordenes de clientes por los mismos valores en condiciones iguales, estas tendrán prioridad sobre las del propio intermediario de valores y las sociedades relacionadas, sus accionistas, socios, empleados, operadores, administradores, agentes, apoderados y representantes, o los conyugues o parientes de aquellos, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, bajo pena de incurrir en las infracciones contempladas en los Artículos 336, 337 y 338 de la Ley de Mercado de Valores No. 249-17

Los aportantes ponen la orden de compra de las cuotas ante el intermediario y este la ejecuta en el sistema de la BVRD en fecha de transacciones (T). La fecha de inversión o fecha valor (T+3) es la fecha en que se liquida la transacción y el aportante asume la titularidad de la cuota, pasando a ser aportante del Fondo.

Los intermediarios de valores notificaran a los inversionistas si la orden fue aceptada a través de los medios que tengan disponibles. Las órdenes de compra podrían ser rechazadas por la no disponibilidad de cuota en caso de que estén todas colocadas o en caso de que el intermediario de valores confirme que el inversionista no cuenta con fondos suficientes para ejecutar la orden.

Los aportantes del Fondo obtendrán sus recibos a través de los intermediarios de valores.

La sociedad administradora informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto del tramo correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del





Período de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web la sociedad Administradora (<https://do-funds.jmmb.com/es>) y de la SIMV ([www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)).

### 5.9.6 Mercado Secundario

Los aportantes podrán negociar sus cuotas de participación en el mercado secundario a partir del día hábil siguiente a la fecha de terminación del periodo de colocación. El precio de la compra y venta estará constituido por la oferta y demanda del mercado que podría tomar en cuenta o no el Valor Cuota (es decir, la valorización de las Cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración de cuotas definida en el Reglamento Interno que publicará la sociedad administradora en su página web o por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD).

Los aportantes podrán negociar sus cuotas de participación del Fondo en el mercado secundario a través de los intermediarios de valores de su preferencia que se encuentren autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores e inscritos en el RMV y BVRD, por medio de la plataforma de la BVRD en el horario, términos y normas de negociación definidas por la misma. La liquidación y compensación será llevada por CEVALDOM., entidad autorizada para ofrecer los servicios de depósito centralizado de valores. Las cuotas de participación del fondo se representan mediante anotaciones en cuenta a cargo de CEVALDOM y no tienen restricción para su libre transmisibilidad, siempre y cuando se realicen a través del mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.


En cualquier caso la transferencia de la propiedad de las cuotas de participación no producirá efecto contra la Sociedad Administradora hasta tanto dicha entidad no haya tomado conocimiento de ella, ni contra terceros hasta tanto no hayan sido anotada en el Registro de Aportantes que lleva la a Sociedad Administradora por cada Fondo administrado.



## VI. Factores de Riesgo

### 6.1 Tipos de riesgos

Tipo	Descripción
<b>1. Riesgos de liquidez</b>	Asimismo, está ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión. Adicionalmente, se debe considerar la imposibilidad de que las cuotas se vendan inmediatamente en el mercado secundario afectando la liquidez del instrumento.
<b>2. Riesgo Operativo o de Administración</b>	Se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y personal de la institución, o debido a eventos externos. Podemos citar la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el

	<p>procesamiento de las operaciones, registro, administración, así como los siguientes factores de riesgo que son propios al riesgo operativo: riesgo de la administración de la cartera, riesgo de crédito.</p> <p>La materialización de este riesgo puede generar retrasos en el suministro de la información financiera y contable del fondo, así como de la realización de las operaciones que solicita el aportante al no poder llevarse a cabo en forma oportuna, eficaz y eficiente.</p>
<b>3. Riesgos legales</b>	Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleva a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.
<b>4. Riesgo por liquidación del fondo de inversión</b>	Es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento.
<b>5. Riesgo de inflación</b>	Es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario.
<b>6. Riesgo de excesos de inversión</b>	Posibilidad de disminución del VALOR CUOTA por obligación de vender instrumentos considerados como excesos de inversión.
<b>7. Riesgo de contraparte</b>	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.
<b>8. Riesgos cambiarios</b> 	<p>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.</p> <p>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</p>

	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.
<b>9. Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	<p>Existe la posibilidad que por diversos factores el fondo no pueda colocar el monto mínimo de participaciones y con ello lograr la política de inversión establecida en el Reglamento Interno del fondo ni cubrir sus costos de operación ocasionando atrasos en el proceso de adquisición y pago de inmuebles.</p> <p>Así mismo, este riesgo podría implicar la liquidación del fondo de no alcanzar el patrimonio mínimo o número de aportantes mínimos establecidos en el Reglamento Interno del fondo, habiendo vencido el plazo de la etapa pre-operativa.</p>



## 6.2. Riesgos propios de la operatividad del fondo

<b>Riesgos propios de los activos financieros</b>	
<b>Tipo</b>	<b>Descripción</b>
<b>1. Riesgos de tasa de rendimiento y de precio</b>	<p>Es el riesgo asociado al precio del dinero en el tiempo. Los movimientos de la tasa de interés afectan la rentabilidad del Fondo en una doble vía:</p> <p>a- Efecto de Precio, un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los títulos y valores con tasa fija que conforman la cartera del Fondo, al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que podría provocar un descenso en el precio de la participación y una disminución en la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido. Esta posibilidad depende del momento en que se efectúe el retiro de las participaciones o a valoraciones de mercado de la cartera de títulos y valores.</p> <p>b- Efecto reinversión, la disminución de la tasa de interés de los títulos y valores que adquiere el Fondo, tendrá un efecto negativo sobre las reinversiones que deba efectuar el Fondo, en las nuevas condiciones de mercado, lo que motivará una disminución en el factor de ajuste diario en el valor de la participación.</p>
<b>2. Riesgos de liquidez</b>	<p>Es el riesgo que está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo.</p>



<p><b>3. Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos</b></p>	<p>Es el riesgo de que un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Dentro de la cartera del Fondo existirán valores de emisores públicos y privados, los cuales por situaciones adversas pueden dejar de pagar sus obligaciones, dicha circunstancia provocaría que la negociación de dichos valores sea suspendida. Con lo cual los Fondos de inversión que hayan invertido en dichos valores, deberán excluir de la cartera del Fondo tanto los intereses devengados y no cobrados como el principal de dichos valores. Por tanto, el valor de la participación de cada inversionista existente a la fecha se reduciría por el monto proporcional a su participación en dichos valores.</p> <p>En consecuencia, deberá llevarse un auxiliar que muestre para cada inversionista el monto que le corresponde. Contablemente se registrarán como cuentas de orden del Fondo de Inversión. En caso de que el emisor reanude el pago, la sociedad administradora deberá restituir los valores al Fondo y eliminar las cuentas de orden. En caso de persistir la suspensión de pagos y se haya logrado autorizar la venta de los valores del emisor, el monto de la venta será distribuido entre los inversionistas existentes a la fecha del aprovisionamiento y se irá eliminando de las cuentas de orden el monto correspondiente a dicha venta.</p>
<p><b>5. Riesgo sistémico</b></p>	<p>El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del peso dominicano con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuáles se puede mencionar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Riesgo Inflación</li> <li>-Riesgo de variaciones en la tasa de interés</li> <li>-Riesgo de tipo de cambio</li> </ul> <p>Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento. Por lo tanto, los inversionistas se pueden ver afectados</p> <div data-bbox="1127 1465 1455 1686" style="text-align: right;"> </div>





	negativamente, conforme disminuye el rendimiento asociado a los títulos valores que componen la cartera de inversión del fondo.
<b>6. Riesgo no sistemático o riesgo diversificable</b>	<p>Este riesgo depende de las características específicas de la entidad o empresa emisora, la naturaleza de su actividad productiva, competencia de la Gerencia, solvencia financiera, etc., es conocido como no sistémico. Estas características generan movimientos en el precio de los valores del emisor en particular.</p> <p>La materialización de este evento de riesgo, ocasiona la variabilidad en el precio de los valores emitidos de un emisor en particular, lo que puede traer consigo un ajuste a la baja en el precio de esos valores, y con ello pérdidas para el fondo de inversión y por ende para los inversionistas.</p>
<b>7. Riesgo Tributario</b>	Es aquel proveniente de las modificaciones que pudieran surgir en el régimen tributario aplicable a los Fondos de Inversión y cualquier otro instrumento financiero que incida de manera directa o indirecta en el mismo, pudiendo afectar el valor de las inversiones realizadas, el valor de cuota de participación del fondo, e incluso el monto nominal de los dividendos de los inversionistas.
<b>8. Riesgo País</b>	Dentro de la composición del portafolio de Inversión del FONDO existirán títulos valores emitidos por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda, por lo que un cambio drástico en la coyuntura económica y política del país, pudiera afectar el valor y la recuperación del capital de los instrumentos en que está invertido el FONDO.
<b>9. Riesgo de tasa de interés</b>	Posibilidad que disminuya el valor de las inversiones del FONDO, y por consiguiente el valor de la CUOTA, como consecuencia de aumentos en las tasas de rendimiento de mercado, pudiendo inclusive ocasionar pérdidas. El impacto de las variaciones en las tasas de interés de mercado dependerá de las características del instrumento, de su plazo a vencimiento, así como de la clasificación de riesgo, entre otras.
<b>10. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por JMMB SAFI</b>	Dado que JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario invertirá parte de su patrimonio en instrumentos financieros y la sociedad administradora administra otros fondos de inversión con políticas de inversión similares, podría existir el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a transacciones de un mismo tipo de instrumento financiero respecta.
<b>11. Riesgo de cesación de pagos del emisor</b>	Es el riesgo atribuido a la posible falta de pagos del emisor al llegar el vencimiento del instrumento o durante el pago de sus flujos.
<b>12. Riesgo liquidez de Dólares Estadounidenses</b>	Es el riesgo de que exista poca liquidez en moneda extranjera dólares estadounidenses en el mercado.



<b>13. Riesgo de opciones de inversión</b>	Es el riesgo de que existan pocas opciones de inversión que se ajusten a la política de inversión del fondo y se vea imposibilitado en invertir en los activos para los cuales fue concebido.
--	---

### Riesgos propios de activos inmobiliarios

<b>1. Riesgo de siniestros</b>  	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.
<b>2. Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles</b>	El Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.
<b>3. Riesgo de concentración por inmueble</b>	Este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se verá afectada, por su consecuente desvalorización.
<b>4. Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino)</b>	Este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento líquido del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. En el caso particular de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, no existe un límite máximo de concentración por inquilino, sino que queda a discreción del Comité de Inversiones, quien velará en todo momento por el mejor interés del Fondo y sus aportantes.
<b>5. Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora</b>	El Comité de Inversiones tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversiones y la asesoría de expertos

<p>para la compra de bienes inmuebles</p>	<p>en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del Fondo.</p>
<p><b>6. Riesgos propios de la cartera inmobiliaria</b></p>	<p>Los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas.</p>
<p><b>7. Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios</b></p>	<p>Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio.</p>
<p><b>8. Riesgo de factores económicos- políticos - legales</b></p>	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <p>-Las potenciales variaciones en los impuestos que es parte del riesgo tributario, por cambios en las normativas podrían afectar los activos del fondo. En el caso de los bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios por posibles modificaciones en los impuestos que tienen un efecto directo sobre el inmueble, como lo es el impuesto a las propiedades.</p>
<p><b>9. Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por JMMB SAFI</b></p> 	<p>JMMB SAFI es administradora de Fondos de Inversión Inmobiliario, los cuales de conformidad con la regulación vigente en la materia, son fondos de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta por cuenta y riesgo de los inversionistas del Fondo.</p> <p>Dado que JMMB Fondo de Inversión Inmobiliario II es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de JMMB SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil.</p>
<p><b>10. Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo</b></p>	<p>El fondo tiene estimaciones de diversos costos y gastos en que debe incurrir para cumplir con una adecuada administración, no obstante, pueden presentarse variaciones en los mismos, que impliquen una disminución del flujo neto del fondo de inversión inmobiliario afectando la rentabilidad esperada del fondo.</p>



<b>11. Riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo</b>	<p>Las valoraciones de las propiedades del fondo son realizadas en forma anual por profesionales en ingeniería, contratados con cargo al mismo por JMMB SAFI. Éstos tienen criterios y metodologías propias para su gestión, por lo cual, pueden incorporar o no variables diferentes en cada una de éstas, lo que, junto con la evolución de las variables consideradas, explica las diferencias que puedan surgir en las valoraciones entre un año y otro o entre el resultado de un perito y otro respecto al inmueble valorado, en el entendido que estas valuaciones influyen directamente en el valor de las participaciones del fondo de inversión y por ende en el rendimiento esperado del fondo.</p>
<b>12. Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler</b>	<p>Cuando existe mucha oferta de inmuebles de alquiler puede producirse un descenso en los precios de alquiler que motiven a inquilinos requerir modificaciones a sus contratos o a interrumpirlos para migrar a inmuebles similares con características y alquileres más bajos.</p>
<b>13. Riesgo por morosidad</b>	<p>Es el riesgo de atraso en los pagos de los inquilinos de los inmuebles que forman parte del portafolio de inversión del Fondo. El mismo puede repercutir en la rentabilidad del Fondo.</p>



### 6.3. Administración de riesgos

<b>Administración de los riesgos</b>
<p><b>JMMB SAFI</b> ha establecido una unidad de riesgos especializada e independiente dentro de su estructura jerárquica, cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos de inversión por ella administrados. Para alcanzar estos objetivos, JMMB SAFI, utiliza diversas metodologías y herramientas.</p> <p>En el caso del <b>riesgo de precio</b>, se utiliza el Valor en Riesgo, para lo cual el Comité de Inversiones de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., define las pautas generales según la naturaleza y el prospecto del fondo de inversión, mientras que la unidad de riesgos se encarga de monitorear en forma frecuente el nivel que presenta, así como informar sobre los resultados de esa medición.</p> <p>En cuanto a los <b>riesgo de tasas de interés, y el riesgo por factores económicos, políticos y legales</b>, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.</p> <p>El <b>riesgo de liquidez</b> de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez, asimismo, la administración de riesgos se realiza procurando incorporar dentro de la cartera de inversión activos y valores</p>



que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.

**El riesgo de crédito y el riesgo no sistémico**, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de riesgo que brindan las agencias calificadoras de riesgos a los emisores y sus valores, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.

En referencia al **riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingreso y riesgo de desocupación de inmuebles**, el fondo se puede ver expuesto a la desocupación de inmuebles, se mitiga mediante la aplicación de las políticas de diversificación por centro de negocio, inmuebles y arrendatarios.

Para los **riesgos de concentración por inmueble y por concentración de rentas de los arrendatarios**, se han establecido los límites en el prospecto, sobre los cuales se da un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

Para mitigar **riesgo cambiario**, los contratos de alquiler deberán contemplar rentas en dólares estadounidenses, o en su defecto en pesos dominicanos indexados a dólares. Las condiciones de indexación estarán estipuladas en cada contrato de alquiler.

**Los riesgos operativos y legales**, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité de Inversiones, correspondiéndole a la unidad de gestión de riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentan desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

Para la **gestión del riesgo de liquidación del fondo**, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la sociedad administradora en forma frecuente informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro. Las razones y el proceso de liquidación se encuentran detallados en el Reglamento de Inversión, en su sección VII. **El riesgo sistémico** se asocia a factores de política económica, sobre los cuales JMMB SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.

El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se **mitiga la exposición al riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles**.

Para reducir el **riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por JMMB SAFI**: el fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del



inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial.

En cuanto al **riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo**, se debe indicar que los costos son revelados en el prospecto, y que el detalle de los mismos se incluye en el informe trimestral de fondos de inversión. Cualquier costo adicional que no se haya estipulado en el prospecto se puede incorporar mediante una modificación al prospecto por medio de Hecho Relevante, según lo establecido en la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.

Para administrar el **riesgo de no colocación del capital autorizado** en el tiempo establecido, JMMB SAFI realiza un estudio sobre la demanda de posibles inversionistas para determinar cuál es el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.

Para gestionar el **riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones** para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo, JMMB SAFI como administrador del fondo realiza estudios de mercado macroeconómicos, demanda de inversionistas del fondo entre otros, que permitan tener una seguridad razonable de la ejecución del proyecto.

## VII. Comité de Inversiones

Conforme a lo establecido en el artículo 122 de la Ley No. 249-17, el comité de inversiones será el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del fondo, que serán ejecutados por el Administrador del fondo de inversión. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el artículo 406 del Reglamento de Aplicación de la Ley 664-12 y en el Art. 45 de la normativa vigente aplicable.

El comité de inversiones se reunirá al menos una vez al mes, sin perjuicio de que puedan realizarse convocatorias extraordinarias.

### 7.1. Funciones del Comité de Inversiones

Sus principales funciones consisten en:


- 1) Aprobar los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del fondo de inversión sobre la base de las políticas de inversión establecidas en el reglamento interno.
- 2) Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversión del fondo de que se trate.



- 3) Establecer las estrategias o lineamientos de inversión acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.
- 4) Evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el portafolio de inversión del fondo.
- 5) Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- 6) Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los rendimientos o dividendos que serán distribuidos por el fondo a los aportantes, en el caso de los fondos cerrados.
- 7) Rendir cuentas de sus actuaciones al consejo de administración de la sociedad administradora.
- 8) Supervisar la labor del administrador de fondos de inversión.

Sin perjuicio de las demás funciones establecidas en el Reglamento del Comité de Inversiones de la Sociedad.

## 7.2. Miembros comité de inversiones:

<p><b>Comité de Inversiones</b></p>	<p><b>Jesús Cornejo Bravo – Gerente General</b></p> <p>Cuenta con 23 años de experiencia en el sector financiero, tanto en México como en República Dominicana, desempeñando funciones o gestionando diferentes áreas, incluyendo Tesorería, Negocios, Cumplimiento, Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, Crédito, Legal, Recuperación de Activos, Control Interno, Riesgo Operacional, Riesgo de Mercado &amp; Liquidez, y Seguridad. Fue designado como Chief Risk Officer en varias entidades de intermediación financiera, así como Treasury &amp; Client Relations Head en JMMB BDI Puesto de Bolsa. Ha participado en diversos procesos de Due Diligence y Auditorías de Negocios en Panamá, Venezuela, Puerto Rico, México, Perú y Colombia. Ingeniero Industrial, graduado de la Universidad Panamericana en Ciudad de México. MBA, por parte del EGADE – ITESM en Monterrey, México. Graduado del PADE – Programa de Alta Dirección de Empresas por parte de BARNA, República Dominicana. Cuenta con diversos estudios en materia de riesgo y negocios, incluyendo el CEO Management Program, por parte de Kellogg, escuela de negocios de la universidad de Northwestern.</p> <p><i>Forma parte del comité de inversión con voz y voto de: JMMB Fondo Mutuo Mercado de Dinero, SIVFIA-009, JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 días, SIVFIA-025, JMMB Fondo Mutuo Rentabilidad Dinámica, SIVFIA-018, Fondo Mutuo de Mercado de Dinero Dólares, SIVFIA-043 y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 desde el 25 de septiembre de 2018.</i></p>	 <p>Gerente General Miembro con voz y voto</p>

	<p><b>Paul Andrew Gray</b></p> <p>Una trayectoria de más de 30 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 Officer 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.</p> <p>Su experiencia como profesional abarca gran parte del sector financiero siendo Licenciado en Contaduría, pero también consiguiendo completar el CFA Nivel I y actualmente persiguiendo completar el CFA Nivel II. Recientemente completó el Nivel 2 del ACCA (Association of Chartered Certified Accountants).</p> <p><i>Forma parte del comité de inversión con voz y voto de JMMB Fondo Mutuo Mercado de Dinero, SIVFIA-009, JMMB Fondo Mutuo Mercado de Dinero en Dólares SIVFIA-043, JMMB Fondo Mutuo Rentabilidad Dinámica, SIVFIA-018, JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 días, SIVFIA-025 y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012.</i></p>	<p>Miembro con voz y voto</p>
	<p><b>Isaac Castañeda</b></p> <p>Actualmente 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. Licenciado en Economía y Filosofía en la universidad Columbia College y posee un MBA concentración en Finanzas en la Wharton School de la universidad de Pensilvania.</p> <p><i>No desempeña ninguna función en JMMB SAFI,</i></p> <p><i>Forma parte del comité de Inversión del JMMB SIVFIC-012.</i></p>	<p>Miembro con voz y voto</p>





<b>Administrador del Fondo</b>	<p>Daniel Martínez Espinal</p> <p>Cuenta con más de 15 años de experiencia en Finanzas Corporativas, Más de 6 años de experiencia en el mercado de valores de la República Dominicana. Ha liderado equipos en estructuración de emisiones de deuda, capital y fideicomisos de oferta pública en el mercado de valores dominicana. Importante experiencia en gestión de portafolio de inversión y ha participado en fusiones y adquisiciones de empresas en el país. Licenciado en Economía de la PUCMM, Postgrado en Finanzas Corporativas en PUCMM, Master en Gestión y Dirección de Finanzas en la Escuela de Negocios EOI y MBA con concentración en Marketing y Finanzas en BARNA Business School.</p> <p>Actualmente funge como Administrador de Fondos y miembro de los comités de inversiones de los fondos denominados con voz pero sin voto en: JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, SIVFIA-009; JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero en Dólares, SIVFIA-043; JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 SIVFIA-025; JMMB Fondo Mutuo Rentabilidad Dinámica, SIVFIA-018 y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 desde el 01 de mayo de 2018.</p>	<p>Miembro con voz pero sin voto en el Comité de Inversiones</p>
--------------------------------	---	--





## VIII. Relativo a la Sociedad Administradora

### 8. Información Sobre La Sociedad Administradora y Su Grupo Financiero

#### 8.1 Información sobre la Sociedad Administradora

Sociedad Administradora de Fondos	
<b>Información General</b>	JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. constituida el 03 de junio del año 2013 bajo el RNC número 1-31-074146, como una sociedad anónima que se rige por las disposiciones de la ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, Ley de Mercado de Valores 249-17, el Reglamento de Aplicación de la Ley No. 664-12 y disposiciones complementarias.
<b>De la Sociedad Administradora</b>	JMMB SAFI Inscrita en el Registro del Mercado de Valores en virtud de la segunda resolución expedida el 09 de septiembre del 2014 con el No. SIVAF-010. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. tiene como objeto la administración de fondos de conformidad a lo establecido por la ley 249-17 y sus disposiciones complementarias. No obstante, para el cumplimiento del objeto único de la sociedad administradora, esta podrá celebrar los acuerdos que considere necesarios tendentes al alcance de su objeto social, siempre que sean permitidos por las disposiciones legales y normativa vigente y aprobados previamente por la SIMV.
<b>Capital Autorizado</b>	RD\$125,000,000.00
<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	RD\$125,000,000.00
<b>Domicilio y Datos de Contacto</b>	JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. posee sus oficinas en la Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010, Piso 15, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: (809) 567-5662; Correo electrónico: <a href="mailto:safi@jmmb.com.do">safi@jmmb.com.do</a> Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
<b>Descripción Grupo financiero</b>	JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. forma parte del Grupo JMMB (Jamaica Money Market Brokers), quien es el grupo financiero más grande de toda la Región del Caribe. Inicio sus operaciones en 1992, dirigidos por Joan Duncan. Esta innovadora mujer asumió el reto de desarrollar el Mercado



Secundario de Capitales en Jamaica, una meta que vio cumplir y que se ha extendido hacia otros mercados.

En el 2007, el Grupo JMMB mediante su estrategia de expansión establece JMMB Puesto de Bolsa en Santo Domingo, República Dominicana con el mismo compromiso, y mantiene la cultura de su Casa Matriz, que es única la cual fundamenta su Misión y Visión en maximizar la satisfacción del cliente a través de una atención excepcional y de una asesoría y experiencia financiera de clase internacional. Pasión, dedicación, excelencia, y compromiso con el cliente son estandartes de JMMB como expertos en todos los aspectos de nuestras operaciones.

JMMB es un grupo financiero dinámico, internacional y multifacético; con un entorno de atención cordial y en un ambiente amable y divertido, donde los miembros del equipo son productivos, creativos y alegres de realizar su trabajo. Este innovador enfoque de ambiente laboral que se traspassa al diario vivir, representa una nueva manera de ver las cosas, en donde el respeto mutuo y la igualdad son dominantes.

Durante los últimos 22 años, se ha convertido en uno de los grupos financieros más respetados y exitosos del Caribe, contando con una red de más 10 sucursales dentro de Jamaica y oficinas subsidiarias en Trinidad & Tobago y Republica Dominicana.

Actualmente sus acciones cotizan en las Bolsas de Valores de Jamaica, Trinidad & Tobago y Barbados y contamos con una cartera de más de 200,000 clientes con fondos bajo administración que superan los US\$2,000 Millones.

Hoy, el grupo JMMB LTD cuenta con empresas en el área de corretaje de seguros, de bolsa y banca comercial. Esta diversificación, unida a la expansión hacia otros mercados ha fortalecido la plataforma de servicios financieros, nuestro equipo y nuestra rentabilidad.

El uso de nuestro conocimiento y experiencia para crear productos financieros y soluciones, para que nuestros clientes estén satisfechos; esto es de plena importancia para el grupo JMMB, porque las metas de nuestros clientes son las nuestras. Por dicha razón, como una manera de ofrecer nuevos productos a nuestros clientes con los cuales se puedan diversificar, fue creada esta empresa.

Principal Accionista de JMMB LTD con un porcentaje de participación mayor a un 20%:

- NCB CAPITAL MARKETS. ( IN ESCROW) 26.296%

Consejo de Administración de JMMB LTD:

Archibald Campbell - Chairman

	<p>Kisha Anderson - Executive Director and Country CEO</p> <p>Audrey Deer-Williams</p> <p>Keith Duncan – Executive Director &amp; Group Chief Executive Officer</p> <p>Dennis Harris</p> <p>V. Andrew Whyte</p> <p>Carolyn DaCosta – Corporate Secretary</p> <p>Claudine Campbell Bryan – Deputy Corporate Secretary</p>	
<b>Principales accionistas y porcentaje de participación al 29/02/2020</b>	JMMB HOLDING COMPANY LIMITED, SRL	70.64%
	AMERICA CORP., S.A.	12.00%
	INVERSIONES BDI, S.A.	10.56%
	ROBERTO JIMENEZ COLLIE	6.80%
<b>Representante legal</b>	Patrick A. Ellis	
<b>Consejo de Administración De la Sociedad Administradora</b>	<b>Nombre de cada miembro</b>	
	<b>Cargo</b>	
	Patrick Anthony Ellis  Profesión: Contador Público Autorizado, MBA.  Antigüedad: Desde 3 de junio de 2013  Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.	Presidente
Paul Andrew Gray  Profesión: Contador Público Autorizado, CPA  Antigüedad: Desde 3 de junio de 2013  Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.	Vicepresidente	
Carlos Alberto del Giudice  Profesión: Abogado  Antigüedad: Desde 3 de junio de 2013	Secretario	



	<p>Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.</p>	
	<p>Diego Sosa</p> <p>Profesión: Seguros</p> <p>Antigüedad: Desde 15 de Octubre de 2014</p> <p>Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.</p>	<p>Consejero</p>
	<p>Rodolfo Antonio Cabello Blanco</p> <p>Profesión: Ingeniero, MBA.</p> <p>Antigüedad: Desde 3 de junio de 2013</p> <p>Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.</p>	<p>Consejero</p>
	<p>Rafael Emilio García Albizu</p> <p>Profesión: Empresario</p> <p>Antigüedad: Desde 3 de junio de 2013</p> <p>Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.</p>	<p>Consejero</p>
	<p>Juan Carlos País Fernández</p> <p>Profesión: Administrador de Empresas, Master en Negocios Internacionales.</p> <p>Antigüedad: Desde 3 de junio de 2013</p> <p>Vínculos: sin vínculos con personas relacionadas a la sociedad administradora.</p>	<p>Consejero</p>

## Principales Ejecutivos

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



## Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo

Asesores legales	Serulle & Asociados / Market Advisory (MARKAD)
Representante Común de Aportantes	BDO Auditoria, SRL.
Agente Colocador	JMMB Puesto de Bolsa, S.A.

## Administración de conflicto de intereses

### Políticas sobre conflicto de intereses e incompatibilidades

JMMB SAFI cuenta con políticas sobre conflictos de interés para el personal vinculado a la entidad, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. El propósito de las anteriores políticas es normar diversas situaciones, mitigando los riesgos que puedan provocar conflictos de interés entre los recursos administrados en los fondos de inversión y las empresas del Grupo Financiero JMMB Holding, sus funcionarios, miembros de las Juntas Directivas, accionistas, ejecutivos, miembros de Comités, funcionarios permanentes u ocasionales, consultores y empresas del Grupo Financiero; que con sus actuaciones u operaciones comprometan su imparcialidad e independencia y resulte en perjuicio del cliente – inversionista de los JMMB Fondos de Inversión.

Además, de los intereses de las personas vinculadas con la Sociedad, se incluirán los de cualquiera de las personas con las cuales éstas tienen relación de parentesco, tales como: sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

Estas políticas pueden ser consultadas en las oficinas de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

## FONDOS GESTIONADOS

<b>Descripción</b>	<p><b>JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero SIVFIA-009</b></p> <p>Objetivo: Generar ingresos a través de la inversión, principalmente en instrumentos de renta fija a corto plazo con bajas expectativas de riesgo crediticio, como son los títulos valores del Banco Central y del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, sin perjuicio de poder invertir en otros que sean emitidos a través del mercado de valores y en instrumentos ofrecidos por entidades de intermediación financiera, de acuerdo a lo establecido en la política de inversión del presente Reglamento Interno. La duración promedio ponderada de estas inversiones en el portafolio del fondo será de corto plazo, es decir, hasta 360 días.</p>
	<p><i>Patrimonio Neto al 10 de marzo de 2020: RD\$484,443,623.22</i></p> <p><b>JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, SIVFIA-025</b></p>
	<p>Objetivo: invertir en valores de oferta pública y depósitos de entidades de intermediación financiera reguladas por la ley monetaria y financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, denominados en pesos dominicanos y/o dólares estadounidenses y manteniendo una duración comprendida entre 361 días-720 días. El portafolio del mismo será administrado activamente con miras a generar ganancias y evitar situaciones adversas para el Fondo por condiciones que puedan surgir en el ámbito financiero y económico. El período mínimo de permanencia para los aportantes en el fondo es de noventa (90) días calendarios renovables, contados a partir del momento en que se concreta cada aporte.</p> <p><i>Patrimonio Neto al 10 de marzo de 2020: RD\$172,022,241.28</i></p>
	<p><b>JMMB Fondo Mutuo Rentabilidad Dinámica SIVFIA-018</b></p> <p>Objetivo: generar ganancias de capital e ingresos recurrentes a través de la inversión diversificada en valores de oferta pública, denominados en pesos dominicanos y/o dólares estadounidenses; así como en depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la ley monetaria y financiera, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana. El Fondo busca la apreciación de capital mediante la inversión en una cartera de valores con maduraciones en el largo plazo y una administración activa de la misma. El período mínimo de permanencia para los aportantes en el fondo es de trescientos sesenta y cinco (365) días calendarios renovables, contados a partir del momento en que se concreta cada aporte.</p> <p><i>Patrimonio Neto al 10 de marzo de 2020: RD\$5,052,524.68</i></p>
<p><b>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario; SIVFIC-012</b></p> <p>Objetivo: Producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital gracias a la plusval 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 liquid</p>	







### 8.3 Detalle de la información periódica que los inversionistas pueden consultar

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se compromete a proveer la información necesaria que los inversionistas necesiten consultar. JMMB SAFI se responsabiliza a publicar de manera periódica las informaciones como se detalla a continuación:

Información periódica que los inversionistas pueden consultar			
Información	Periodicidad	Lugares para consulta o medios para su difusión	
Informes trimestrales	Trimestral	-Oficinas JMMB SAFI -Superintendencia del Mercado de Valores	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
Hechos relevantes	Inmediatamente después de su conocimiento	-Oficinas JMMB SAFI - Superintendencia del Mercado de Valores	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
Calificación de riesgo del fondo de inversión	Trimestral	-Oficinas JMMB SAFI -Oficinas y Página web de la entidad calificadora -Superintendencia del Mercado de Valores	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a> Página web de la entidad calificadora: <a href="http://www.feller-rate.com.do/">www.feller-rate.com.do/</a>
Calificación de riesgo de la sociedad administradora	Anual	-Oficinas JMMB SAFI -Oficinas y Página web de la entidad calificadora	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a> Página web de la entidad calificadora: <a href="http://www.feller-rate.com.do/">www.feller-rate.com.do/</a>
Estados financieros trimestrales no auditados del Fondo y Semestral de la SAFI	Trimestral y Semestral	-Superintendencia del Mercado de Valores -Oficinas JMMB SAFI -Superintendencia del Mercado de Valores	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
Estados financieros auditados de la SAFI y sus fondos	Anual	-Oficina JMMB SAFI -Superintendencia del Mercado de Valores	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
Reporte de composición de portafolio de inversión	Diaria	-Oficinas JMMB SAFI	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
Duración promedio ponderada de los valores representativos Renta Fija del portafolio de inversión.	Diaria	-Oficinas JMMB SAFI	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>
Valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior	Diaria	-Oficinas JMMB SAFI	Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a>



<p>La tasa de rendimiento de los fondos determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días</p>	<p>Diaria</p>	<p>-Oficinas JMMB SAFI</p>	<p>Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a></p>
<p>Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios y/o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras.</p>	<p>Diaria</p>	<p>-Oficinas JMMB SAFI</p>	<p>Sitio web: <a href="https://do-funds.jmmb.com/es">https://do-funds.jmmb.com/es</a></p>

## IX. Anexos

1. Aviso de colocación primaria del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.
2. Informe de calificación de riesgo.



Cuotas	Sep. 2019	Ene. 2020
	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### Emisión de cuotas

Emisión Total	US\$ 60.000.000
Número de emisiones*	1
Monto mínimo de suscripción	US\$ 1.000
Valor Nominal de la Cuota	US\$ 1.000
Vencimiento del Fondo	15 años a partir de la fecha de emisión del primer tramo que se genere del programa de emisión única

\* Programa de Emisión Única, pudiendo la Administradora realizar Tramos del monto a colocar, hasta agotar el monto total del Programa, dentro de su periodo de vigencia.

## Fundamentos

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

La calificación "BBBfa (N)" asignada responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (JMMB SAFI), constituida en el año 2013. La entidad es controlada por el grupo jamaicano Jamaica Money Market Brokers (JMMB), *holding* financiero surgido en Jamaica e importante a nivel regional, con 22 años de trayectoria en negocios afines, incluyendo la administración de fondos. La administradora gestiona desde el año 2016 el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por US\$26,3 millones, reflejando su experiencia en este tipo de activos.

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II realizará una emisión de hasta US\$60 millones. El Programa de Emisión Única será distribuido mediante tramos, con vigencia de 3 años a partir de su registro en el Registro de Mercado de Valores. Se espera que en el mediano plazo la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

El Fondo señala en su reglamento interno que la inversión en un único inmueble no puede

superar el 65% del portafolio del Fondo. Las transacciones pueden ser compras directas, registradas inicialmente como documentos representativos de derechos de usufructo hasta que sea obtenida la titularidad del activo inmobiliario a favor del Fondo. Feller Rate considera que el Fondo presentará una baja diversificación en el corto plazo. No obstante, debiera ampliarse en el largo plazo.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose hasta 15 días calendario después del corte de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 50% del patrimonio del Fondo. La tasa de interés máxima es de 14% anual para los financiamientos en dólares estadounidenses y 28% para financiamientos en pesos.

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

El Fondo cuenta con una etapa pre-operativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$2 millones. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene un año para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

#### Fortalezas

- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Posee completos manuales y políticas de administración para los fondos y el equipo de gestión tiene un buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

#### Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

Analista: Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.cl  
(56) 22757-0474

Cuotas

BBBfa (N)

**OBJETIVOS DE  
INVERSION***Fondo orientado a la inversión en inmuebles  
destinados a la renta*

## Objetivos de inversión y límites reglamentarios

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

Según se establece en el reglamento interno, el objetivo del Fondo es producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital, a través de la plusvalía de los activos en el largo plazo.

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

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

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

- El Fondo debe mantener al menos un 80% de su activo en inversiones inmobiliarias, en inmuebles ubicados en República Dominicana y que no superen los 10.000 m<sup>2</sup>. El conjunto de activos que formen parte de un mismo edificio, urbanización o complejo habitacional (u otro similar), son considerados como un mismo bien inmueble.
- El Fondo puede invertir hasta un 100% en inmuebles de tipo corporativo, comercial, industrial, turístico, almacenamiento, entretenimiento, educación, salud, gubernamental o inmuebles especializados.
- El Fondo puede invertir hasta el 100% de sus activos en opciones de compra de bienes inmuebles.
- La concentración máxima de inversión en un único bien inmueble es hasta 65% del patrimonio del Fondo.
- La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no exceda el 25% del valor del inmueble ni el 25% del valor del activo del Fondo.
- Las inversiones en instrumentos financieros deben contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y C-1, C-2 y C-3 o equivalentes para los de corto plazo.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez entre un 0,1% y un 40% del patrimonio neto del Fondo.
- Respecto al total de la inversión en activos inmobiliarios, el Fondo no puede superar el 40% de su portafolio en Pesos Dominicanos, en tanto que debe mantener al menos el 60% de su portafolio invertido en activos denominados en Dólares Norteamericanos.
- Respecto al total de la inversión en instrumentos financieros, el Fondo no puede superar el 10% de su inversión en Pesos Dominicanos y un máximo de 20% de esta inversión en activos denominados en Dólares Norteamericanos.
- La inversión máxima en instrumentos emitidos por un mismo emisor o grupo empresarial es hasta un 20% del portafolio del Fondo.
- La inversión máxima de emisores de deuda vinculados a la sociedad administradora es hasta un 5% del portafolio del Fondo.

El Fondo podrá recibir rentas de hasta el 60% del portafolio de inversión en activos inmobiliarios pertenecientes a personas vinculadas.



Cuotas

BBBfa (N)

**EVALUACION DE LA  
CARTERA DEL FONDO***Fondo sin cartera para su evaluación*

### Características del fondo

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II realizará una emisión total de US\$60 millones, equivalente a 60.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años.

### Maduración de la cartera en el mediano plazo

El Fondo cuenta con una etapa pre-operativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$ 2 millones, equivalente a 2.000 cuotas y dos aportantes. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene un año para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

### Moderada diversificación esperada en el largo plazo

El Fondo señala en su reglamento interno que la inversión en un único inmueble no puede superar el 65% del portafolio del Fondo. Las transacciones pueden ser compras directas, registradas inicialmente como documentos representativos de derechos de usufructo hasta que sea obtenida la titularidad del activo inmobiliario a favor del Fondo. Feller Rate considera que el Fondo presentará una baja diversificación en el corto plazo. No obstante, debiera ampliarse en el largo plazo.

El reglamento interno señala que los bienes inmuebles adquiridos pueden ser de tipo corporativo, comercial, industrial, turístico, almacenamiento, entretenimiento, educación, salud, gubernamental o inmuebles especializados.

Los bienes inmuebles que directamente conformen parte del patrimonio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período de 2 años, contado a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la SIMV.

### Buena generación de flujos y alto endeudamiento permitido

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose hasta 15 días calendario después del corte de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir por la distribución de dividendos. En caso de que el Comité decida no distribuir la totalidad de los beneficios líquidos, deberá informarlo como un hecho relevante. Adicionalmente, la liquidez podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 50% del patrimonio del Fondo como parte de su estrategia. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con tasas de interés superiores al 14% anual para los financiamientos en dólares estadounidenses y en el caso de financiamientos en pesos la tasa máxima sería 28%.

### Vencimiento de largo plazo

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

Cuotas

BBBfa (N)

### ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

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

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

El Consejo de Administración es el órgano de dirección, formulación de políticas, orientación y administración de JMMB SAFI, con facultad para actuar en todos y cada uno de los objetos de la constitución de la sociedad y realizar a tales fines cuantos actos y gestiones se requieran. El Consejo de Administración está compuesto por un número impar de miembros, con un mínimo de cinco.

La Gerencia General es la encargada de la planeación, organización y dirección de la administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, liderar la ejecución de la estrategia de riesgos de JMMB SAFI.

El Administrador de Fondos, que es la persona encargada de ejecutar las actividades de inversión del fondo que gestione, será designado por el Consejo de Administración. En atención a las necesidades de JMMB SAFI y los mandatos legales aplicables, podrá haber uno o más Administradores de Fondos, pudiendo cada uno presidir uno o más fondos.

Los Promotores de Fondos de Inversión son los encargados de realizar la promoción de los fondos y proveer la información necesaria a los inversionistas para estimular la inversión en los fondos administrados por la Sociedad.

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

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

Los procedimientos y sistemas de control interno están a cargo del Ejecutivo de Control Interno, quién reporta al Consejo de Administración y vela por el cumplimiento de las políticas establecidas en los Reglamentos Internos de los Fondos de Inversión. Debe revisar las valorizaciones e informes de tasación de los activos de los fondos administrados.

El programa de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo es diseñado por el Oficial de Cumplimiento, quien reporta al Comité de Cumplimiento.

El Gerente de Riesgos debe identificar, analizar, monitorear y controlar los riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte y operativo, entre otros riesgos que se puedan presentar.

Los principales ejecutivos de la administradora son profesionales con amplio conocimiento del mercado financiero. Durante el año 2018 y 2019 se han realizado algunos cambios internos en sus ejecutivos de riesgo, gerencia general y comité de inversiones.

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

### Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portafolios

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

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

- El Comité de Inversiones es el organismo designado por el Consejo de Administración, que será responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de

Cuotas

BBBfa (N)

decisiones de inversión de los fondos, monitoreando y evaluando las condiciones de mercado. Además, deberá evaluar y dar seguimiento a las inversiones en cartera.

- Para la evaluación de inversiones y posterior construcción de cartera, la administradora se guiará por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada fondo, conforme a la normativa.
- El Administrador de cada fondo es el responsable de identificar las oportunidades de inversión y presentarlas al comité. Luego, en caso de aprobación, debe ejecutar las decisiones acordadas y hacer seguimiento a las inversiones de cada fondo, generando reportes al Comité de Inversiones.

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

### Sistemas de control

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

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

- Manual de Políticas y Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Gestión de Riesgo.
- Código de Buen Gobierno Corporativo.
- Política de Continuidad de Negocio.
- Código de Ética.
- Normas Internas de Conducta
- Manual de Prevención de Lavado de Activos.

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

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

Para los procedimientos de control interno, cuentan con herramientas para el monitoreo de las operaciones de los fondos y los cumplimientos normativos. No obstante, la administradora ha informado continuamente de excesos de participación de aportantes y excesos de inversión por emisor en algunos de sus fondos, los que son subsanados dentro de los plazos establecidos en el reglamento interno de cada fondo, respetando la normativa vigente. Durante el año 2018 la administradora no ha recibido sanciones por parte del regulador.

Durante el segundo semestre de 2018 la Administradora trabajó en la mejora e implementación de sus controles internos, estableciendo controles adicionales que permitan disminuir la exposición a riesgos. Adicionalmente, mantiene especial atención sobre las recomendaciones de las auditorías externas y regulatorias en seguimiento al cumplimiento y la mejora continua.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano y en abril pasado el reglamento de Gobierno Corporativo. Ello continuará fortaleciendo la industria de administración de fondos, implicando nuevos cambios internos organizacionales y de manuales en algunos casos.

### Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana, cuarta resolución del consejo nacional de valores de fecha 8 de agosto de 2014 R-CNV-2014-17-MV, y se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Cuotas

BBBfa (N)

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

### Políticas sobre conflictos de interés

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

Los principios expresados en el manual son los siguientes:

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

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

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

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

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



Cuotas

BBBfa (N)

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

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

Al cierre de diciembre de 2018, la administradora aún no había logrado el equilibrio financiero. Los mayores ingresos por comisiones, dado el crecimiento y maduración de sus fondos, fueron consumidos por mayores gastos administrativos y fortalecimiento de su estructura arrojando pérdidas. En noviembre de 2018 la Administradora recibió por parte del regulador la autorización para un aumento de capital por RD\$ 15 millones, los que fueron capitalizados en febrero 2019, manteniendo relativamente estable su nivel de patrimonio. Su Índice de Adecuación Patrimonial ha tendido a la baja en los últimos años, pero se mantiene por sobre el mínimo exigido por la regulación.

**Grupo controlador con amplia experiencia en la industria financiera**

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

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

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

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

En República Dominicana, el Grupo JMMB posee el control de JMMB Puesto de Bolsa S.A., creada en el año 2007, el que ha tenido un incremento importante en sus niveles de actividad, a medida que ha tenido éxito en la penetración de sus productos entre los distintos grupos de clientes, destacando por ser el único actor de la industria con atención a gran escala de clientes minoristas. Adicionalmente, a fines de 2014, JMMB Holding Company Limited, SRL compra el Banco de Ahorro y Crédito Río y crea JMMB Bank Banco de Ahorro y Crédito, ofreciendo productos a personas y empresas. En 2015 el grupo fue autorizado para constituir y operar la Administradora de Fondos de Pensiones JMMB BDI S.A.

**Importancia estratégica de la gestión de fondos**

La administradora cuenta con todas las unidades de negocio necesarias para el funcionamiento de los fondos y cuenta con cuatro fondos colocados. Estos son JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, JMMB Fondo Mutuo Rentabilidad Dinámica, JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 días.

JMMB SAFI forma parte de los servicios en los que el Grupo JMMB posee amplia experiencia y quiere entregar al mercado de República Dominicana, por lo que ha tenido un rol activo en la educación y penetración de los fondos de inversión en el país.

La importancia estratégica que vaya teniendo en el grupo, dependerá del crecimiento que tengan los fondos de inversión lanzados por la administradora, los que debiesen seguir aumentando la oferta para sus inversionistas durante los próximos años.

Cuotas

Sep-19  
BBBfa (N)

Ene-20  
BBBfa (N)

## Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

### Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos de renta variable nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

*Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las calificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*