

**JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**

Administrado por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Procedimientos previamente acordados de representación común de los aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012, aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 20 de noviembre de 2015, por US\$25,000,000, conforme a la Ley de Mercado de Valores No. 249-17 y la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (479-08) y sus modificaciones con la Ley 31-11.

Al 30 de junio de 2023

## JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Procedimientos previamente acordados Por el trimestre abril - junio de 2023

---

Contenido	Página
<i>Informe del representante de la masa de aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados.....</i>	1
Información de los resultados .....	3
a. La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.....	3
b. Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	4
c. El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.....	12
d. El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.....	13
e. El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	13
f. Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.....	13
g. Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.....	14
h. Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.....	18
i. La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	21
j. Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	22
k. Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	23
l. Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	24
m. Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	25

## JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Procedimientos previamente acordados Por el trimestre abril - junio de 2023

---

Contenido	Página
n. Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	25
o. Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).....	26
p. Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	26
q. Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	27
r. Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde.....	27
s. El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.....	28
t. Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....	29

---

## INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

A los aportantes de:  
**JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**

### IDENTIFICACIÓN

Hemos realizado los procedimientos acordados y que enumeramos en el Anexo I de este informe, los cuales fueron previamente acordados con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., quien funge como Administradora de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por valor autorizado de US\$25,000,000, mediante contrato de Representante de Aportantes de Fondo de Inversión Cerrado firmado en fecha 27 de enero de 2016, conforme a los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, Ley de Sociedades 31-11 y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores en su resolución R-CNV-2016-14-MV, por el trimestre comprendido del 1ero. de abril al 31 de junio de 2023. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., debidamente registrada en la SIMV, como Administradora de Fondos de Inversión bajo el registro No. SIVAF-010 y cuyo Fondo de Inversión está inscrito bajo el registro número SIVFIC-012, y según la Primera Resolución R-CNV-2015-32-FI de fecha 20 de noviembre de 2015, emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores.

Nuestro compromiso se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados Aplicable a Compromisos de Procedimientos Acordados (NISR 4400).

La suficiencia de estos procedimientos es solamente responsabilidad de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., quien funge como Administradora de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación sobre la suficiencia de los procedimientos aplicados y descritos anteriormente para los propósitos que este informe ha sido requerido ni para ningún otro propósito con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) y no estaríamos comprometidos a realizar procedimientos adicionales o una auditoría, de acuerdo con las normas profesionales.

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley del Mercado de Valores No. 249-17, la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 31-11 y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV); donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación.

### OBJETIVOS DE LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

Los procedimientos acordados fueron realizados únicamente para ayudar a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., como Administradora de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario cuyos aportantes representamos.

Los procedimientos acordados para alcanzar los objetivos propuestos se detallan en el Anexo I.

## RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ACORDADOS

Los procedimientos realizados y los resultados obtenidos se detallan en el Anexo I de este informe. Estos procedimientos están basados en información y representaciones proporcionadas por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., quien funge como Administradora de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Por consiguiente, la integridad de la información suministrada y de las representaciones hechas es responsabilidad exclusiva de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los aportantes de conservar o vender las cuotas de participación de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario producto de la emisión realizada; dicho informe ha sido preparado para dar cumplimiento con lo especificado en la Resolución R-CNV-2016-14-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de abril a junio de 2023.

No fuimos contratados para ejecutar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expresamos tal opinión. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales o hubiéramos realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), otros asuntos podrían haber surgido a nuestra atención que habrían sido informados a ustedes.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoría, S. R. L., como Representante de los Aportantes de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, por valor aprobado de US\$25,000,000; emitidos US\$25,000,000 y colocados US\$25,858,145, actualizados a su valor del patrimonio del cierre operativo del trimestre de abril - junio de 2023, por valor de US\$27,515,274, conforme al estado de situación financiera y los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, Ley de Sociedades 479-08 y sus modificaciones con la Ley 31-11, informe sobre los resultados obtenidos durante el desarrollo de nuestra revisión, conforme a los objetivos que nos fueron asignados a nuestra función, por lo que no debe distribuirse con ningún propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidad sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos. Este informe se refiere solamente a las áreas abarcadas en los procedimientos detallados en el Anexo I y no se extiende a ninguno de los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, tomados en su conjunto.

07 de agosto de 2023  
Distrito Nacional, República Dominicana

BDO



**INFORMACIÓN DE LOS RESULTADOS:****OBJETIVO****A)***La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.***Descripción del procedimiento realizado:**

Verificamos que la colocación de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por valor de US\$25,000,000; fue debidamente aprobada por el Consejo de Administración de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., mediante Acta de Reunión del Consejo celebrada el 22 de mayo de 2015. Además, dicha emisión contó con la aprobación del Programa de Emisiones y el Fondo por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), mediante la Primera Resolución R-CNV-2015-32-FI emitida en fecha 20 de noviembre de 2015.

Verificamos los macrotítulos emitidos que avalan la emisión, los mismos se encuentran en custodia de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A., conforme a los acuerdos especificados en el Contrato de Servicios para el Registro y Administración de Valores firmado en fecha 08 de marzo de 2016, representado por su Director General el Sr. Freddy Rossi Soñé, cuyos datos se correspondieron con las informaciones presentadas por la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión en el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Cuotas de Participación de dicho fondo.

**Resultado del procedimiento:**

El programa cuenta con un valor total aprobado de US\$25,000,000; el cual fue colocado en programas de emisiones múltiples, tal y como se detalla a continuación:

<u>Identificación de la Emisión</u>	<u>Cantidad de cuotas de participación</u>	<u>Valor nominal de la cuota por emisión</u>	<u>Precio de colocación primaria</u>	<u>Monto nominal por Emisión</u>
JMMB1M01	2,938 (*)	US\$1,000	El primer día se aplicará el valor nominal. Para los días posteriores será el valor de la cuota del día anterior a la fecha de transacción (T).	US\$2,938,000
JMMB1M01	3,000	US\$1,000	El primer día se aplicará el valor nominal. Para los días posteriores será el valor de la cuota del día anterior a la fecha de transacción (T).	US\$3,000,000
JMMB1M01	6,000	US\$1,000	El primer día se aplicará el valor nominal. Para los días posteriores será el valor de la cuota del día anterior a la fecha de transacción (T).	US\$6,000,000
JMMB1M01	3,400 (**)	US\$1,000	El primer día se aplicará el valor nominal. Para los días posteriores será el valor de la cuota del día anterior a la fecha de transacción (T).	US\$3,400,000
JMMB1M01	<u>9,662</u>	US\$1,000	El primer día se aplicará el valor nominal. Para los días posteriores será el valor de la cuota del día anterior a la fecha de transacción (T).	<u>US\$9,662,000</u>
<b>Total de cuotas de participación emitidas</b>	<b>25,000</b>	<b>US\$1,000</b>	<b>Monto nominal total del Programa de Emisiones</b>	<b><u>US\$25,000,000</u></b>

- (\*) El monto real de la primera emisión del Fondo conforme al aviso de oferta pública fue de 3,000 cuotas. Sin embargo, el monto colocado fue de 2,938, quedando una diferencia a colocar de 62 cuotas. Por lo cual se realiza replanteamiento a los fines de totalizar las emisiones realizadas por el fondo que corresponde al total emitido a la fecha de 25,000 cuotas.
- (\*\*) Corresponde a la emisión realizada por el Fondo en fecha 07 de enero con finalización al 25 de enero de 2019. Los balances que corresponden al monto colocado de dicha emisión fueron considerados en el inciso "H" del trimestre enero - marzo de 2019 y se encuentran totalizados en el mismo inciso del presente informe.

Verificamos que el Fondo de Inversión recibió los aportes correspondientes a las cuotas emitidas en las cuentas bancarias correspondientes a las ampliaciones del programa de emisión, los cuales fueron depositados en las cuentas corrientes números 4010640631, D055SCRZ00000011041020004731 y 4010121693 del Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., Banco Múltiple Santa Cruz, S. A. y Banco de Desarrollo Industrial, S. A., respectivamente, a nombre de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. El detalle de los fondos recibidos en efectivo, es como sigue:

<u>Cantidad de cuotas suscritas</u>	<u>Patrimonio neto al cierre del trimestre conforme a la planilla de remisión</u>	<u>Total de aportantes al cierre</u>
25,000	US\$ 28,001,513	351

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

#### OBJETIVO

**B)**

*Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.*

Descripción del procedimiento realizado:

Verificamos las tasaciones de los inmuebles adquiridos por JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, las cuales se detallan en los resultados a continuación:

Resultado del procedimiento:

1. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 101, en el primer y segundo piso del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros -Tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
1er. y 2do. piso con área de 232.47mts <sup>2</sup> y 106.13mts <sup>2</sup> , respectivamente. Construidos de bloques y concreto armado con pisos de concreto, puertas de vidrio y ventanas corredizas de cristal.	US\$1,640,890(*)	US\$,1,640,890	-	01-11-2022

- (\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173 de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

2. Inmueble ubicado en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Winston Churchill, Centro Comercial Plaza Central, Local B-118, 1er. Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial designado catastralmente como parcela 375-B de 271.46 mts <sup>2</sup> .	US\$880,340 (*)	US\$880,340	-	24-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 24 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

3. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, esq. Abraham Lincoln, 8 lockers del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Lockers LK4-3, LK5-1, LK5-2, LK5-3, LK4-1, LK6-2, LK5-7 y LK2-7 con área de 57.26m <sup>2</sup> , 12.60m <sup>2</sup> , 12.44m <sup>2</sup> y 16.24m <sup>2</sup> , respectivamente.	US\$129,114 (*)	US\$129,114	-	24-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 24 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173 de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

4. Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Núñez de Cáceres No. 366, Torre Empresarial NC, Séptimo Piso, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Torre Empresarial NC, piso 7, bloque 01, locales 703, 704 ,705 y 706, respectivamente.	US\$607,276 (*)	US\$607,276	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.



5. Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Núñez de Cáceres No. 366, Torre Empresarial NC, Nivel 07 local 702, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 702, N1-03 y N1-04, con 82.64m <sup>2</sup> , 12.50m <sup>2</sup> y 13.50m <sup>2</sup> , respectivamente.	US\$217,724 (*)	US\$217,724	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

6. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en los niveles 1, 2 y 4to. piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Locales comerciales ubicados en el primer nivel 101, 111, 114, 116; ubicados en 2do nivel 204, 205, 215, 216, 217, 220, 221, 224, 226, con un área de 2,573m <sup>2</sup> y la azotea con área de 3,600m <sup>2</sup> , respectivamente.	US\$3,611,900 (*)	US\$3,611,900	-	24-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 24 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

7. Inmueble ubicado en la Calle Aníbal de Espinosa No. 309, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Parcela 60-PROV, porción C del Distrito Catastral No. 4 con una superficie de 5,050m <sup>2</sup> , bajo la matrícula No. 0100152189.	US\$3,570,000 (*)	US\$3,570,000	-	24-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 24 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

8. Los inmuebles ubicados en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, esq. Abraham Lincoln, corresponden a los locales 902 y 1001 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 902 con 129.50m <sup>2</sup> ubicada en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el piso 9 de Edificio Corporativo 2010.	US\$329,540 (*)	US\$329,540	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 1001 con 360.15m <sup>2</sup> ubicada en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el piso 10 de Edificio Corporativo 2010.	US\$780,000 (*)	US\$780,000	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173 de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

9. Inmueble ubicado en la Avenida San Vicente de Paul esquina Nicolás Silfa Canario, Sector Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Inmueble con Designación Catastral No 40140312014 de 3,070.51m <sup>2</sup> .	US\$2,428,873 (*)	US\$2,428,873	-	10-12-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 10 de diciembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

10. Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega No. 29, Condominio Centro Comercial y Empresarial Novocentro, Niveles 9 y 10, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidades funcionales L-901, L- 902, L903, L-904, L- 905, L- 906, L-907, L-1001, L- 1002, L-1003, L-1004, L- 1005, L-1006, L-1007 y L-1008 con área de 372.5m <sup>2</sup> , 121m <sup>2</sup> , 123m <sup>2</sup> , 121m <sup>2</sup> , 122m <sup>2</sup> , 216m <sup>2</sup> , 17m <sup>2</sup> , 236 m <sup>2</sup> , 121.5m <sup>2</sup> , 121m <sup>2</sup> , 123m <sup>2</sup> , 121m <sup>2</sup> , 122m <sup>2</sup> , 216m <sup>2</sup> y 17m <sup>2</sup> , respectivamente.	US\$8,384,327 (*)	US\$8,384,352	25.43(**)	03-10-2022

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 3 de octubre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

(\*\*) Verificamos esta variación entre el balance en libro del inmueble y la tasación de menor valor. Conversamos con Anyely Pérez (Internal Controls Executive) sobre esta situación, quien nos informó que esta diferencia se debe a el redondeo en el prorrateo del valor de los inmuebles.

11. Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres, Torre Empresarial NC, Local 502, del Sector El Millón, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 502, M3-07 y M3-08	US\$233,326 (*)	US\$233,326	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

12. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, esq. Av. Abraham Lincoln, Local 502 del Condominio Corporativo 2010, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad Funcional 502, identificada como 400412299903, matrícula No. 0100251302.	US\$432,895 (*)	US\$432,895	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

13. Inmueble ubicado en la calle Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Condominio Torre Corporativo NC, Local 1201, nivel 12, Sector El Millón, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local No. 602, identificado como 309481850266, matrícula No. 0100284858 y 9 parqueos.	US\$910,302 (*)	US\$988,067	77,765(**)	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

(\*\*) Este balance corresponde a las remodelaciones y mejoras realizadas al local 1201, lo cual es considerado como parte del costo del inmueble de acuerdo a lo establecido en la NIC 40, párrafo 21, donde establece lo siguiente: "El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible".

14. Inmueble ubicado en la calle Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Condominio Torre Corporativo NC, Local 903, Sector El Millón, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 903, identificada como 309481850266, matrículas No. 0100317825, 0100285025 y 0100284934.	US\$187,065 (*)	US\$187,065	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

15. Inmueble ubicado en Av. Gustavo Mejia Ricart, Esq. Filomena Gómez, local ECOV-602, del Condominio Corporativo OV, Ens. Serrallés, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional No. ECOV-602 del Condominio Corporativa OV, Designación Catastral No. 400413305731 y 8 parqueo	US\$748,027 (*)	US\$748,027	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

16. Inmueble ubicado en la Av. Filomena Gómez de Cova Esq. Gustavo Mejia Ricart, local 201, del Condominio Corporativo 2015, Ens. Serrallés, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad Funcional No. 201 identificado como 400413314022, matrículas No.0100331796, 0100331857, 0100331519, 0100331527 y 0100331813.	US\$602,135 (*)	US\$602,135	-	01-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 1 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

17. Inmueble ubicado en calle Metropolitana esq. Ramón Peralta, Los Jardines Santiago de los Caballeros, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad Funcional identificado como Solar 32, manzana 464 del Distrito Catastral No. 1 que tiene una superficie de 100.85 metros cuadrados, matrícula No.0200107771.	US\$1,200,760 (*)	US\$1,200,760	-	28-11-2022

(\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 28 de noviembre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

18. Inmueble ubicado en calle Salvador Sturla No. 11 esq. Calle Gracita Álvarez, Plaza Diagonal Naco, Ensanche Naco, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1 (*)</u>	<u>Valor de tasación 2 (**)</u>	<u>Variación libros- tas 2 (***)</u>	<u>Fecha de adquisición</u>
Unidad Funcional identificado como 400423158619 matrícula No. 0100313613.	US\$1,868,610	US\$2,111,953(*)	US\$2,000,000 (**)	US\$131,390(***)	25/10/2022

- (\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 25 de octubre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 172, Párrafo IV de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que antes de ser adquirido un inmueble es necesaria efectuar al menos 2 tasaciones.
- (\*\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 18 de octubre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 172, Párrafo IV de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que antes de ser adquirido un inmueble es necesaria efectuar al menos 2 tasaciones.
- (\*\*\*) Verificamos esta variación entre el balance en libros del inmueble y la tasación de menor valor. Según lo establecido en el Reglamento Interno del SIVFIC-012, "En caso de que el inmueble se adquiera a un valor menor al de las tasaciones, se registrará al precio de compra". Adicionalmente, corresponde al pago de traspaso del inmueble lo cual es considerado como parte del costo de acuerdo a lo establecido en la NIC 40, párrafo 21, donde cita lo siguiente: "El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible". En base a las evidencias obtenidas encontramos razonable el procedimiento llevado a cabo.
19. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart Esq. Av. Abraham Lincoln, Locker LK3-6, del Condominio Corporativo 2010, Ens. Serrallés:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1 (*)</u>	<u>Valor de tasación 2 (**)</u>	<u>Variación libros-tas 2 (***)</u>	<u>Fecha de adquisición</u>
Unidad Funcional identificado como 400423158619 matrícula No. 0100313613.	US\$10,490	US\$15,850(*)	US\$12,730(**)	US\$2,240(***)	01/11/2022

- (\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 20 de octubre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 172, Párrafo IV de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que antes de ser adquirido un inmueble es necesaria efectuar al menos 2 tasaciones.
- (\*\*) Este balance corresponde a la tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 31 de octubre de 2022, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 172, Párrafo IV de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que antes de ser adquirido un inmueble es necesaria efectuar al menos 2 tasaciones.
- (\*\*\*) Verificamos esta variación entre el balance en libros del inmueble y la tasación de menor valor. Según lo establecido en el Reglamento Interno del SIVFIC-012, "En caso de que el inmueble se adquiera a un valor menor al de las tasaciones, se registrará al precio de compra". Adicionalmente, el pago de traspaso del inmueble lo cual es considerado como parte del costo de acuerdo a lo establecido en la NIC 40, párrafo 21, donde cita lo siguiente: "El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible". En base a las evidencias obtenidas encontramos razonable el procedimiento llevado a cabo.

También adoptamos medidas de comprobación en base al Artículo 172, Párrafo IV de la Resolución R-CNV-2017-35-MV tomando en consideración los siguientes aspectos:

- 1) *Verificar que se realizó un mínimo de dos (2) tasaciones previas por cada inmueble adquirido y a una antigüedad menor a tres (3) meses a la adquisición:*

**Comentario:** Ningún hallazgo.

- 2) *Revisar los sustentos de tasación, los cuales deben estar amparados por profesionales o firmas inscritos en el ITADO, CODIA o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido, aceptado por la SIMV y, de acuerdo a los requisitos, forma y oportunidades que señale el Reglamento Interno del fondo:*

**Comentario:** Ningún hallazgo.

- 3) *Corroborar la independencia de los tasadores designados por JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, ni con ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del fondo:*

**Comentario:** Ningún hallazgo.

- 4) *Revisar que el valor registrado en los libros contables sea el menor de las valoraciones consignadas conforme a la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 con respecto a inversiones inmobiliarias. En caso de que el inmueble se haya adquirido por un valor menor al de las tasaciones, debe estar registrado al precio de dicha compra. Adicionalmente, el valor de la compra no debe ser mayor al precio fijado en las valoraciones que se adopten más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrados por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de la compra:*

**Comentario:** Ningún hallazgo.

**Nota:** De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo, los inmuebles se tasarán en el último trimestre del año a partir de su adquisición.

- 5) *Obtener el documento de remisión enviado por JMMB SAFI a la SIMV en relación a la compra de los inmuebles, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles posteriores a dicha compra:*

**Comentario:** Ningún hallazgo.

Adicionalmente a los procedimientos antes expuestos, se realizaron consultas con expertos afines sobre las valoraciones de los inmuebles para comprobar la razonabilidad de las mismas. Los resultados de este proceso concluyeron que fueron preparadas utilizando premisas e informaciones similares, por lo que los resultados económicos de estas no presentan márgenes importantes de diferencias. También fueron validados los certificados de títulos de los inmuebles que posee el Fondo al cierre del trimestre abril - junio 2023.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**C)**

*El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que, al respecto, le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos a la Sociedad Administradora una comunicación para validar el cumplimiento de este procedimiento, conforme a lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión.

**Resultado del procedimiento:**

Según comunicación recibida en fecha 21 de julio de 2023, de la Sociedad Administradora, respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ha mantenido apego a la normativa vigente aplicable, así como también a las políticas y procedimientos establecidos en el Reglamento Interno y Prospecto de Emisión, por lo cual a la fecha se encuentra adecuado a la normativa vigente R-CNV-2017-35-MV y a la Ley 249-17.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO****D)**

*El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

En fecha 26 de julio de 2023, verificamos el cumplimiento del literal p) del Artículo 70 de la Resolución R-CNV-2017-35-MV, sobre las informaciones que la Entidad debe publicar en la página Web y las remisiones a la Superintendencia del Mercado de Valores.

**Resultado del procedimiento:**

Luego de concluido el procedimiento realizado notamos que, a la fecha indicada anteriormente, se encontraban disponibles cada uno de los requerimientos en dicho Artículo.

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO****E)**

*El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos a la sociedad administradora el último informe emitido de observaciones y recomendaciones de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario el cual fue emitido por los auditores externos en fecha 30 de marzo de 2023, el cual corresponde al período que terminó al 31 de diciembre de 2022, el mismo corresponde al último informe auditado emitido a la fecha de presentación de este informe.

**Resultado del procedimiento:**

Luego de concluido el procedimiento realizado notamos que, no obtuvieron observaciones que puedan afectar de manera significativa al Fondo.

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO****F)**

*Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Realizamos revisiones e indagaciones a la sociedad administradora sobre cualquier reclamo, consulta y servicios brindados a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y las normativas del mercado.

**Resultado del procedimiento:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y a la comunicación recibida de fecha 25 de julio de 2023, la Administradora no recibió reclamos ni consultas por servicios por parte de los aportantes.



---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**G)**

**Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.**

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos confirmación de la compañía de seguros sobre las pólizas que corresponden a la inversión de los bienes inmuebles que conforman el fondo de inversión, notando que las mismas poseen una cobertura razonable del valor actual.

---

**Resultado del procedimiento:**

Recibimos confirmación de la compañía de seguros y los resultados obtenidos de la revisión de la cobertura de los inmuebles, es como sigue:

1. *Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 101, en el primer y segundo piso, del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$1,640,890	US\$1,640,890	100%	Razonable

2. *Inmueble ubicado en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Winston Churchill, Centro Comercial Plaza Central, Local B-118, 1er. Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$880,340	US880,340	100%	Razonable

3. *Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, esq. Abraham Lincoln, 8 lockers del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US129,114	US\$129,114	100%	Razonable

4. *Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Núñez de Cáceres No. 366, Torre Empresarial NC, Séptimo Piso, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$607,276	US\$607,644	100%	Razonable

5. *Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Núñez de Cáceres, No. 366, Torre Empresarial NC, Séptimo Piso local 702, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$217,724	US\$217,856	100%	Razonable

6. *Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en los niveles 1, 2 y 4to. piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$3,611,900	US\$3,611,900	100%	Razonable

7. *Inmueble ubicado en la calle Aníbal Espinosa No. 309, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por Compañía de Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$3,570,000	US\$1,666,125	46%	(*)

(\*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$1,666,125 (Terreno: US\$1,903,850). Por lo tanto, la cobertura equivale a 100%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

8. *Los inmuebles ubicados en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, Esq. Abraham Lincoln, corresponden a los locales 902 y 1001 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
Local 902: 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$329,540	US\$329,540	100%	Razonable

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
Local 1001: 31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$780,000	US\$780,000	100%	Razonable

9. *Inmuebles ubicado en la calle Nicolás Silfa Canario, Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo., asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$2,428,873	US\$396,195	16%	(*)

(\*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$396,195 (Terreno: US\$2,032,678). Por lo tanto, la cobertura equivale a 100%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

10. *Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega, Condominio Centro Comercial y Empresarial Novocentro, Niveles 9 y 10, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$8,384,327	US\$8,376,200	100%	Razonable

11. *Inmueble ubicado en la Av. Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Torre Corporativo NC, local Comercial No. 502, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$233,326	US\$233,326	100%	Razonable

12. *Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart Local 502, Condominio Corporativo 2010, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$432,895	US\$432,895	100%	Razonable

13. *Inmueble ubicado en la calle Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Condominio Torre Corporativo NC, Local 1201, nivel 12, Sector El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$988,068	US\$910,302	100%	Razonable

14. *Inmueble ubicado en la calle Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Condominio Torre Corporativo NC, Local Comercial 903, Sector El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$187,065	US\$187,065	100%	Razonable

15. *Inmueble ubicado en Av. Gustavo Mejía Ricart, Esq. Filomena Gómez, local ECOV-602, del Condominio Corporativo OV, Ens. Serrallés, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$748,027	US\$748,027	100%	Razonable

16. *Inmueble ubicado en la Av. Filomena Gómez de Cova Esq. Gustavo Mejía Ricart, local 201, del Condominio Corporativo 2015, Ens. Serrallés, República Dominicana, asegurado por Seguros Mapfre BHD:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$602,135	US\$602,135	100%	Razonable

17. *Inmueble ubicado en calle Metropolitana esq. Ramón Peralta, solar 32, Los Jardines Santiago de los Caballeros, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$1,200,760	US\$789,361	66%	Razonable

(\* ) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$789,361 (Terreno: US\$411,399). Por lo tanto, la cobertura equivale a 100%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

18. *Inmueble ubicado en calle Salvador Sturla No. 11 esq. Calle Gracita Álvarez, Plaza Diagonal Naco, Ensanche Naco, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$1,868,610	US\$873,232	47%	Razonable

19. *Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, esq. Abraham Lincoln, corporativo 2010, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:*

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2022 al 31 de diciembre de 2023	US\$10,490	US\$10,184	97%	Razonable

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna**

Ninguna observación.

**OBJETIVO****H)**

*Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Verificamos en el Prospecto el Programa de emisiones de cuotas de participación en el Fondo de Inversión Cerrado ascendente a US\$25,000,000, de los cuales se han emitido US\$25,000,000 y colocados US\$25,858,145. El total de estos recursos fueron utilizados para crear el portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la compra de bienes inmuebles y valores negociables de renta fija y renta variable emitidos bajo oferta pública, los cuales, al 30 de junio de 2023, representan un 97.24%, 0.33% y 0.76%, respectivamente. En adición, poseía un 1.61% en cuentas corrientes o de ahorros (Disponibilidad).

**Resultado del procedimiento:**

Mediante pruebas analíticas realizadas a la estructura financiera del Fondo y el Portafolio de inversiones, notamos que los recursos colocados a la fecha del informe corresponden a 25,000 cuotas colocadas, las cuales representan un total de US\$25,858,145, correspondientes a la primera, segunda, tercera, cuarta y quinta emisión, fueron utilizados para crear el portafolio de inversiones en bienes inmuebles y títulos de valores de deuda emitidos bajo oferta pública. Los cuales fueron contabilizados dentro del portafolio del Fondo de Inversión Cerrado para conservar el capital de los activos del fondo y generar rendimientos para sus aportantes.

Al 30 de junio de 2023, las erogaciones relacionadas con las compras de los inmuebles y el portafolio de inversión realizadas por el Fondo, son las siguientes:

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
Inmueble 1	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el primer y segundo piso, del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	1,640,551
Inmueble 2	Inmueble ubicado en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Winston Churchill, Centro Comercial Plaza Central, Local B-118, 1er. Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	876,100
Inmueble 3	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, esq. Abraham Lincoln, en los niveles 3, 4 y 5 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	127,033
Inmueble 4	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres Condominio Corporativo NC, ubicado en el séptimo piso, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	606,216
Inmueble 5	Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Núñez de Cáceres, No. 366, Condominio Corporativo NC, nivel 7, local 702, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	217,344

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
Inmueble 6	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en los niveles 1, 2 y 4to. piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	3,596,400
Inmueble 7	Inmueble ubicado en la calle Aníbal Espinosa No. 309, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	3,570,000
Inmueble 8	Los inmuebles ubicados en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, esq. Abraham Lincoln, corresponde al local 902 con 129.50m <sup>2</sup> del Edificio Corporativo 2010, en el piso 9. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	326,135
	Los inmuebles ubicados en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el piso 10 de Edificio Corporativo 2010. Unidad funcional 1001 con 360.15m <sup>2</sup> , Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	770,220
Inmueble 9	Inmueble ubicado en la calle Nicolás Silfa Canario, Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	2,424,682
Inmueble 10	Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega, Condominio Centro Comercial y Empresarial Novocentro, Niveles 9 y 10, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	8,256,850
Inmueble 11	Inmueble ubicado en la calle Marginal Núñez de Cáceres, unidad funcional 502 y M3-07 y M3-08, Condominio Corporativo NC, Sector el Millón, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	231,231
Inmueble 12	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, Esq. Abraham Lincoln, unidad Funcional 502, identificada como 400412299903, Condominio Corporativo 2010, Distrito Nacional, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	420,000
Inmueble 13	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Condominio Torre Corporativo NC. Sector El Millón, unidad Funcional 1201, identificada como 309481850266. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	910,000
Inmueble 14	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres, Condominio Torre Corporativo NC. Sector El Millón, unidad Funcional 903, identificada como 309481850266. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	186,390

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
Inmueble 15	Inmueble ubicado en Av. Gustavo Mejía Ricart, Esq. Filomena Gómez, local ECOV-602, del Condominio Corporativo OV, Ens. Serrallés, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	706,000
Inmueble 16	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Serralles, República Dominicana, Torre Corporativo 2015, unidad funcional 201. Asegurado por Compañía de Seguros Mapfre BHD.	600,855
Inmueble 17	Inmueble ubicado en calle Metropolitana esq. Ramón Peralta, solar 32, Los Jardines Santiago de los Caballeros, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,029,531
Inmueble 18	Inmueble ubicado en calle Salvador Sturla No. 11 esq. Calle Gracita Álvarez, Plaza Diagonal Naco, Ensanche Naco, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,815,000
Inmueble 19	Inmueble ubicado en el Distrito Nacional, unidad Funcional LK3-6, identificada como 400412299903, Condominio Corporación 2010, Distrito Nacional, república Dominicana. Asegurado por Compañía de Seguros Universal.	10,490
	<b>Sub-total</b>	US\$ 28,321,028
	<b>Menos pérdida por revaluación (*)</b>	-
	<b>Más superávit por revaluación (**)</b>	390,828
	<b>Costos adicionales (***)</b>	139,502
		US\$ 28,851,358
Portafolio de inversiones en instrumentos Financieros en la Banca Local	Portafolio de inversión en instrumentos financieros en la Banca Local emitidos bajo certificado de depósitos en el Banco Agrícola de la República Dominicana, el cual al 31 de diciembre de 2022, posee un margen de rendimiento de 2%.	98,542
	<b>Subtotal</b>	US\$ 98,542
Portafolio de inversiones en instrumentos de renta fija	Portafolio de inversiones en instrumentos de renta fija vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta fija emitidos bajo bonos corporativos en ITABO al 31/12/2022.	17,373
	<b>Subtotal</b>	US\$ 17,373

Portafolio de inversiones en instrumentos de renta variable	Portafolio de inversiones en instrumentos de renta variable vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta variable emitidos bajo oferta pública en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II al 31 de diciembre de 2022.	224,661
	<b>Subtotal</b>	<b>US\$ 224,661</b>
	Liquidez o disponibilidad (Cuentas corrientes o de ahorros)	478,470
	<b>Total general</b>	<b>US\$ 29,670,404</b>

(\*\*) Corresponde a la ganancia del valor de los inmuebles No. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de referencia en el cuadro anterior, surgida durante su vida útil en el Fondo según la tasación realizada. Por lo tanto, el Fondo actuó acorde a la Resolución R-CNV-2017-35, al respecto.

(\*\*\*) Verificamos a través del portafolio de inversión que los inmuebles No. 10 y No. 18, fueron actualizados a US\$470,444 y US\$1,868,610 respectivamente, reflejando así un incremento en su valor por US\$8,126 y US\$53,610, respectivamente, dichas variaciones se deben a que se incurrió a remodelaciones y al pago de los traspasos del inmueble, lo cual es considerado como parte del costo de los mismos de acuerdo a lo establecido en la NIC 40, párrafo 21, donde establece lo siguiente: "El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción". Validamos los pagos de remodelación y traspaso de estos inmuebles y encontramos razonable el procedimiento llevado a cabo.

#### Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

#### OBJETIVO

I)

*La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.*

#### Descripción del procedimiento realizado:

Conforme a las obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento de Aplicación, así como también en el Contrato de Emisión y en el Prospecto de Emisión y los documentos puestos a nuestro conocimiento; BDO Auditoría, S. R. L., verificó el cumplimiento de las responsabilidades asumidas por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., Administradora de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por valor aprobado total de US\$25,000,000 y colocados y emitidos por un valor de US\$25,858,145 y US\$25,000,000, respectivamente.



---

### Resultado del procedimiento:

Verificamos que, al 30 de junio de 2023, según informaciones suministradas por la Sociedad Administradora de Fondo de Inversión Cerrado y validadas por CEVALDOM, pudimos comprobar las emisiones realizadas por un total de US\$25,000,000, cuyo valor al cierre del referido trimestre asciende a US\$27,997,737, del total de las cuotas que lo conforman; cuyo patrimonio neto al 30 de junio de 2023, se presenta resumido de la siguiente manera:

<u>Emisión</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto total colocado del programa de emisión</u>	<u>Patrimonio neto al 30 de junio de 2023</u>	<u>Rendimiento acumulado</u>
JMMBIM01	29 de julio de 2016	29 de julio de 2026	US\$25,858,145	US\$28,001,004 (*)	US\$2,142,859 (**)

(\*) Este balance presenta diferencias de US\$509 y US\$3,627, con relación a la plantilla de remisión del mes de marzo de 2023 a la SIMV y al reporte de tenedores enviado por CEVALDOM, respectivamente. Estas diferencias corresponden a cargos bancarios para el primer caso y para el segundo, que el reporte de CEVALDOM esta compuesto solo por las cuotas adjudicadas.

(\*\*) Corresponde al resultado obtenido del trimestre abril - junio de 2023 y los de trimestres anteriores que no habían sido distribuidos, surgidos en gran medida de los rendimientos de las inversiones en productos de instrumentos financieros y por los arrendamientos de los inmuebles adquiridos menos los gastos operativos incurridos en la Administración del Fondo desde inicios hasta la fecha de este informe.

Tal y como se indica en el Literal T) de este informe, el Comité de Inversiones del fondo “JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario” SIVFIC-012, decidió la distribución a los aportantes del 100% de los beneficios líquidos generados por el Fondo durante el trimestre abril - junio 2023, por un valor de US\$314,470, siendo la fecha límite para liquidar los pagos a través del Depósito Centralizado de Valores, S. A., CEVALDOM, hasta el 15 de julio de 2023.

---

### Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

#### OBJETIVO

J)

*Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.*

### Descripción del procedimiento realizado:

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de la emisión, en el informe de calificación del mes de julio de 2023, presentó un riesgo de crédito en A-fa, a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

---

### Resultado del procedimiento:

Tal y como se presenta en el informe de calificación de riesgo de Feller Rate:

"El aumento en la calificación asignada de "A-fa", responde a una cartera que cumple con los objetivos reglamentarios, mantiene una amplia diversificación de activos y que posee una buena liquidez dada por la generación de flujos de los arriendos. Asimismo, incorpora la gestión de JMMB SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento. Además, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quien posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora la exposición al riesgo del negocio inmobiliario y el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana."

Al 30 de junio de 2023, el histórico de calificaciones, es como sigue:

Fecha del informe	Fecha de estados financieros	Calificación reportada	Cambio
Octubre 2016	Septiembre 2016	BBBfa (N)	-
Enero 2017	Diciembre 2016	BBBfa (N)	-
Abril 2017	Marzo 2017	BBBfa (N)	-
Junio 2017	Julio 2017	BBBfa (N)	-
Septiembre 2017	Octubre 2017	BBBfa (N)	-
Enero 2018	Diciembre 2017	BBBfa (N)	-
Abril 2018	Marzo 2018	BBBfa (N)	-
Fecha del informe	Fecha de estados financieros	Calificación reportada	Cambio
Julio 2018	Junio 2018	BBBfa (N)	-
Octubre 2018	Septiembre 2018	BBBfa (N)	-
Enero 2019	Diciembre 2018	BBBfa (N)	-
Abril 2019	Marzo 2019	BBBfa (N)	-
Julio 2019	Junio 2019	BBBfa (N)	-
Octubre 2019	Agosto 2019	BBBfa	(N)
Enero 2020	Noviembre 2019	BBBfa	-
Abril 2020	Febrero 2020	BBBfa	-
Julio 2020	Mayo 2020	BBBfa	-
Octubre 2020	Agosto 2020	BBBfa	-
Enero 2021	Noviembre 2020	BBBfa	-
Abril 2021	Febrero 2021	BBBfa	-
Julio 2021	Mayo 2021	A-fa	BBB
Octubre 2021	Agosto 2021	A-fa	-
Enero 2022	Noviembre 2021	A-fa	-
Abril 2022	Febrero 2022	A-fa	-
Julio 2022	Mayo 2022	A-fa	-
Enero 2023	Noviembre 2022	A-fa	-
Julio 2023	Mayo 2023	Afa	-

#### Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

#### OBJETIVO

**(K)**

*Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.*

#### Descripción del procedimiento realizado:

De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo de Inversión, por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida, el Fondo podrá, previa aprobación de la SIMV, acceder, a través de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el diez por ciento (10%) de su portafolio de inversiones y por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas. Los valores y activos que forman parte del patrimonio del Fondo, no podrán en ningún caso, constituirse como garantía del indicado préstamo.

Por otro lado, de acuerdo al párrafo del Artículo 125 (Límite de Endeudamiento) de la Norma No. R-CNV-2014-22-MV, los Fondos Cerrados podrán endeudarse con entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia de Bancos, por razones distintas a las establecidas en el párrafo precedente, cuando el endeudamiento forme parte de la estrategia y funcionamiento del Fondo, sin embargo, no podrá otorgar sus activos como garantía.

El objetivo del endeudamiento es aumentar la rentabilidad vía el apalancamiento, en un momento donde se puedan conseguir tasas de fondeo en el sistema financiero inferiores a la rentabilidad ofrecida en el mercado de valores. En ese sentido, JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, es un Fondo que puede apalancarse por hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor de los inmuebles, no pudiendo otorgar sus inmuebles en garantía. El monto de los préstamos se utilizará para invertir en activos.

Este financiamiento podrá ser originado con miras a ampliar la capacidad de compra de inmuebles con miras a maximizar el retorno de los activos adquiridos, requerimientos de capital de trabajo, mejoras, reemplazos y reparaciones de espacios alquilados, remodelaciones y mejoras importantes. No existe un plazo definido del endeudamiento, el Comité de Inversiones podrá tomarlo y cancelarlo cuando considere pertinente, y dependiendo de las condiciones de mercado y situación del Fondo en cada momento. Previo a la fecha de vencimiento del fondo de inversión, a medida que se vayan liquidando los activos inmobiliarios, se procederá a saldar las deudas vigentes. La moneda de contratación de las deudas del fondo será RD\$ Pesos Dominicanos y US\$ Dólares norteamericanos.

El Fondo podrá endeudarse con entidades financieras reguladas por la autoridad monetaria del país, esta a su vez, regulada por la Ley Monetaria y Financiera, por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, así como entidades financieras internacionales que se encuentren reguladas en su país de origen por organismos similares a la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Valores y/o el equivalente a la Bolsa de Valores del país de origen.

Adicionalmente, el Fondo podrá acceder a financiamientos con el Grupo JMMB y/o cualquiera de sus empresas vinculadas.

**Resultado del procedimiento:**

Para el trimestre de abril - junio de 2023, el Fondo no adquirió financiamientos.

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**L)**

*Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Verificamos el cumplimiento de parte del Fondo, referente al envío de las comunicaciones relacionadas a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario enviadas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), y otras entidades o personas que guardan relación con el Fondo, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento de la Administradora en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a dicha Entidad u otros.

**Resultado del procedimiento:**

Un detalle de las comunicaciones enviadas por la Administradora relacionada al Fondo, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Conforme al calendario de la SIMV</u>	<u>Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV</u>	<u>Observación</u>
Estado de situación financiera, estado de resultados, balance de comprobación detallado y composición de la cartera de inversiones.	Mensual	14 de julio de 2023	14 de julio de 2023	Ninguna

Estado de situación financiera, estado de resultados, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el valor del patrimonio e informe sobre valoración y estructura de los activos que constituyen el Fondo de Inversión.	Trimestral	31 de julio de 2023	31 de julio de 2023	Ninguna
--	------------	---------------------	---------------------	---------

Informe de calificación de riesgo del fondo correspondiente al semestre julio - diciembre de 2022 emitido por Feller Rate.	Semestral	28 de julio 2023	28 de julio de 2023	Ninguna
--	-----------	------------------	---------------------	---------

En el detalle anterior de las comunicaciones remitidas a la SIMV, no están consideradas las informaciones de remisión de informaciones de la Administradora de Fondos de Inversión como tal.

Corroboramos mediante revisión de las informaciones contenidas en la página Web de la SIMV, que ni el Fondo ni la Administradora poseen multas o amonestaciones que afecten la emisión con relación al envío de las informaciones periódicas.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**M)**

*Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Realizamos indagaciones sobre cualquier situación o evento que pudiera implicar conflicto de interés en las actuaciones del Fondo de Inversión frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

---

**Resultado del procedimiento:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, conforme a los datos y documentos puestos a nuestro conocimiento y los resultados obtenidos de nuestra revisión, así como también la comunicación recibida de fecha 25 de julio de 2023, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**N)**

*Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Realizamos investigaciones sobre cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

---

**Resultado del procedimiento:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, conforme a los datos y documentos puestos a nuestro conocimiento y los resultados obtenidos de nuestra revisión, así como también la comunicación recibida de fecha 25 de julio de 2023, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO****O)**

*Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Realizamos investigaciones sobre cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión.

---

**Resultado del procedimiento:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y de acuerdo a la comunicación recibida de fecha 25 de julio de 2023, enviada por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento normal del Fondo de Inversión.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO****P)**

*Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos comunicación a los asesores legales externos e internos sobre los procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativos incoados contra el fondo de inversión.

---

**Resultado del procedimiento:**

Obtuvimos comunicación de fecha 18 de julio de 2023, de los asesores legales externos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, con relación al caso donde el Fondo ha sido co-demandado en acción, en simulación y nulidad de acuerdo de cesión de cuotas, por vicio del consentimiento y violación del orden público; por restitución de derechos sucesorales y sanción bajo el Artículo 792 y 801 del Código Civil, por distracción y ocultamiento. Nos informaron que el caso tuvo audiencia para conocer de la misma los días 8 de diciembre de 2020, 11 de febrero y 10 de marzo de 2021, al 16 de noviembre de 2021, no había sido interpuesto recurso contra la misma y a partir de esta fecha no se realizaron nuevas audiencias. En fecha 30 de noviembre del 2022, la parte demandante desistió de la demanda y solicitó el archivo de la misma, en virtud de un acuerdo transaccional suscrito con los demandados principales. Al 30 de junio del 2023, mediante la sentencia núm. 532-2022-SS-03534, dictada por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, se acogió el desistimiento de la demanda, y en consecuencia, se ordenó el archivo definitivo del expediente.

Adicionalmente nos informan que el Fondo ha sido demandado en resciliación de contrato de explotación y operación de estación de gasolina y reparación de daños y perjuicios. En fecha de 9 de mayo de 2023 y 12 de julio de 2023, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional celebró audiencias para el conocimiento de estas demandas. En la última audiencia se ordenó una prórroga de la medida de comunicación de documentos y se fijó una próxima audiencia para el 27 de septiembre 2023. El Fondo considera que estas contingencias no afectan ni afectarán su situación financiera y junto con sus asesores legales han determinado que no existe riesgo de pérdida resultante.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**Q)**

***Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.***

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos informaciones referentes a las modificaciones al reglamento interno y al prospecto de emisión del fondo.

**Resultado del procedimiento:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, conforme a las comunicaciones expresadas en el literal (L), validamos que no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno ni al Prospecto de Emisión.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**R)**

***Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde.***

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos informaciones referentes a los cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora y de los miembros del comité de inversiones del fondo de inversión.

---

**Resultado del procedimiento:**

Mediante comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 25 de julio de 2023, nos informaron que, durante el trimestre abril - junio de 2023, la Entidad presentó cambios en la estructura organizacional referentes al Consejo de Administración y a los miembros del Comité de Inversiones del Fondo:

El Sr. Daniel Martínez Albero, quien fungía como Administrador de Fondos de Inversión del Fondo cesó en funciones por motivos de renuncia, en sustitución, el Consejo de Administración aprobó la designación del Sr. Harry Heinsen Servera, quien desempeñará como administrador de los fondos de inversión cerrados inmobiliarios JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.

1. Consejo de Administración:

Isaac Castañeda	Presidente
Juan José Melo Pimentel	Vicepresidente
Carlos Alberto del Giudice	Secretario
Roberto Jiménez Collie	Consejero
Rodolfo Antonio Cabello Blanco	Consejero

2. Comité de Inversiones:

Jesús Cornejo Bravo	Miembro (Gerente general JMMB SAFI)
Juan José Melo Pimentel	Miembro
Isaac Castañeda	Miembro Independiente
Harry Heinsen Servera	Administrador del Fondo

3. Equipo SAFI:

Jesús Cornejo Bravo	Gerente General
Harry Heinsen Servera	Gerente Administrador del Fondo
Rodolfo Marranzini	Administrador de Fondos
Anely Pérez	Ejecutiva de Control Interno
Evelin Vasquez	Oficial de Cumplimiento
Evelyn Paniagua	Gerente de Contabilidad
Edwin Santana	Gerente de Operaciones
Angel Frias	Gerente de Riesgo

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

**OBJETIVO**

**S)**

*El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.*

**Descripción del procedimiento realizado:**

Solicitamos informaciones referentes al cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al Fondo de inversión.

---

**Resultado del procedimiento:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, conforme a los datos y documentos puestos a nuestro conocimiento y de acuerdo a los resultados obtenidos de nuestra revisión, así como también a la comunicación recibida de fecha 25 de julio de 2023, observamos el cumplimiento de la Sociedad Administradora, miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la misma, a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión, por lo que no existen situaciones a revelar en el presente informe.

---

**Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.

## OBJETIVO

T)

*Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.*

### Descripción del procedimiento realizado:

Realizamos investigaciones sobre cualquier otra obligación, elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

### Resultado del procedimiento:

#### Hechos relevantes:

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, según lo detallado en el literal P) tuvieron lugar hechos relevantes los cuales ameritan ser de interés informativo al mercado en general.

- El Sr. Daniel Martínez Albero, quien fungía como Administrador de Fondos de Inversión del Fondo cesó en funciones por motivos de renuncia, en sustitución, el Consejo de Administración aprobó la designación del Sr. Harry Heinsen Servera, quien desempeñará como administrador de los fondos de inversión cerrados inmobiliarios JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048.

#### Hechos posteriores:

- Según comunicación de fecha 07 de julio de 2023, JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., con el interés de mantener informado al mercado en general y procediendo acorde al Artículo 28 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores, contenido en el Decreto 664-12, informó a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana como "Hecho Relevante", sobre la reunión del Comité de Inversión del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario celebrada el 07 de julio de 2023, en la cual aprobó la distribución a los aportantes del 100% de los beneficios líquidos generados por el Fondo durante el trimestre abril a junio de 2023, siendo la fecha límite para liquidar los pagos a través del depósito centralizado de valores, CEVALDOM, hasta el 15 de julio de 2023.

#### *Actas de reuniones y asambleas celebradas posteriormente*

- En fecha 07 de julio de 2023, se celebró la reunión extraordinaria del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron la siguiente resolución:
  - Aprobación de la distribución del 100% (por valor de US\$314,470) de los beneficios líquidos generados durante el trimestre comprendido desde el 1ero. de abril al 30 de junio de 2023 y acumulados pendientes de distribuir. La fecha límite para gestionar el pago de los mismos es el 15 de julio de 2023.

#### Nivel de liquidez:

Tal y como se establece en el Prospecto de Colocación del Fondo, en la sección 4.2 sobre: El límite mínimo de liquidez del Fondo es de 1% y el máximo es de 40% respecto al patrimonio neto del fondo.

Se podrá poseer hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de la liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad financiera vinculada a su sociedad administradora. También serán considerados como opciones de liquidez las cuotas de fondos de inversión abiertos que cumplan con las siguientes características:

- a) Sea denominado de corto plazo (duración de portafolio promedio ponderada menor a 360 días).
- b) Sea denominado de Bajo Riesgo y
- c) Cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia.



### **Liquidación anticipada:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, según las informaciones financieras suministradas por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado, pudimos observar que no se realizaron liquidaciones anticipadas de las cuotas de participación por un valor aprobado de US\$25,000,000; emitidos US\$25,000,000 y colocados US\$25,858,145.

### **Pagos realizados:**

Según informaciones contenidas en el Prospecto de Emisión, los rendimientos de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario se realizarán 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.

Como hecho posterior al corte de este informe, en comunicación recibida en fecha 25 de julio de 2023, se informa que se realizó la distribución a los aportantes del 100% de los beneficios líquidos generados por el Fondo durante el trimestre abril - junio de 2023 y acumulados pendientes de distribuir, ascendentes a US\$ según comunicación de CEVALDOM, dichos pagos fueron realizados mediante transferencias bancarias en fecha 15 de julio de 2023.

### **Enajenación de acciones a la Administradora:**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, no se ha producido enajenación de las acciones de la Administradora del Fondo de Inversión, este hecho fue confirmado mediante comunicación recibida en fecha 25 de julio de 2023.

El detalle de la composición accionaria y la participación porcentual de la Administradora del Fondo de Inversiones, se muestra a continuación:

<b><u>Accionista</u></b>	<b><u>Participación accionaria</u></b>	<b><u>% de participación</u></b>
JMMB Holding Company Limited, S. R. L.	998,960	70.85%
América Corp, S. R. L.	168,000	11.91%
Inversiones BDI, S. R. L.	132,000	9.36%
Roberto Jiménez Collie	111,040	7.88%
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,410,000</b>	<b>100%</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### **Actas de reuniones y asambleas celebradas durante el trimestre**

Durante el trimestre de abril a junio de 2023, se realizaron las siguientes actas de reunión del Comité de Inversión:

- En fecha 06 de abril de 2023, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
  - Aprobación sobre el desempeño y manejo del fondo al 31 de marzo de 2023.
  - Aprobación de firma de contrato de arrendamiento en el local 1201 de Corporativo NC.
  - Aprobación de firma de contrato de arrendamiento en Novocentro.
  - Aprobación de firma de contrato de arrendamiento en el local 101 de Plaza Metropolitana.
  - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo.

- En fecha 12 de mayo de 2023, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
  - Aprobación sobre el desempeño y manejo del fondo al 31 de abril de 2023.
  - Aprobación de firma de contrato de arrendamiento en los locales 204 y 205 plaza metropolitana.
  - Aprobación de firma de contrato de arrendamiento en el local 209 de Centro Profesional Punta Cana.
  - Aprobación de firma de contrato de arrendamiento en el local 13 de la torre Friusa.
  - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo.
  
- En fecha 09 de junio de 2023, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
  - Aprobación sobre el desempeño y manejo del fondo al 31 de mayo de 2023.
  - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo.

### **Otros procedimientos**

Adicionalmente de los procedimientos expresados en los párrafos anteriores, conforme a las condiciones establecidas en el Prospecto de Emisión, realizamos los siguientes procedimientos:

- Solicitamos a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., la carta de representación correspondiente al trimestre abril - junio de 2023, documento que resume, de forma general, las condiciones surgidas durante nuestro proceso de revisión, relacionados con la integridad de las transacciones revisadas y otros asuntos.
- JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. nos suministró la comunicación que fue enviada por CEVALDOM, en la misma pudimos confirmar los valores de la emisión vigente, cuyos datos validamos con los montos registrados en la contabilidad del Fondo.
- En fecha 26 de julio de 2023, recibimos comunicación de la Administradora informando sobre la no ocurrencia de hechos posteriores importantes diferentes a los resaltados anteriormente, relacionados con JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, después del 30 de junio de 2023 y a la fecha de nuestro informe.

---

### **Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:**

Ninguna observación.