

**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 septiembre de 2019

## JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

### Procedimientos previamente acordados Por el trimestre julio - septiembre de 2019

---

Contenido	Página
<i>Informe del representante común de la masa de los aportantes del fondo cerrado de inversión sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados.....</i>	<i>1</i>
a. La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.....	1
b. Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	3
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.....	8
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.....	8
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.....	8
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.....	8
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.....	8
h. Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.....	11
i. La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	13
j. Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	14
k. Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	14
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.....	15
m. Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	16
n. Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	16

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Procedimientos previamente acordados  
Por el trimestre julio - septiembre de 2019

---

Contenido	Página
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.).....	16
p. Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	16
q. Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	16
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.....	16
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.....	17
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.....	17
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados.....	20

---



Tel: 809-472-1565  
Fax: 809-472-1925  
www.bdo.com.do

Av. José Ortega y Gasset No.46  
Esq. Tetelo Vargas, Ensanche Naco  
Edificio Profesional Ortega  
Santo Domingo, D. N.  
República Dominicana

***Informe del Representante Común de los Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados***

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

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, 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 Común 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. 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.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación 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 (NIA's) 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 Común 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:

***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 del Fondo cuyos aportantes representamos, y que se resumen como sigue:

***a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta***

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 2da Resolución del Acta del Consejo de Administración de JMMB Sociedad Administradora de Fondo emitida en fecha 20 de julio de 2016.

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.

El programa cuenta con un valor total aprobado de US\$25,000,000; el cual fue colocado en programas de emisiones múltiples, tal 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	9,662	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\$9,662,000
<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>US\$25,000,000</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 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\$26,515,691	378

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

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

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:

<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\$1,635,000 (*)	US\$1,635,000	-	17-12-2018

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 17 de diciembre de 2018, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22 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 B118, 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\$870,000(*)	US\$870,000	-	17-12-2018

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 17 de diciembre de 2018, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22 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 No. 98, Esq. Abraham Lincoln, en los niveles 3, 4, 5 P2 y P5, Bloque 01 del Edificio Corporativo 2010 Tower, 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>
Lockers LK4-3, LK5-1, LK5-2, LK5-3, LK4-1 y 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\$136,675 (**)	US\$136,675	-	17-12-2018

(\*) Los balances presentados en los informes de los tasadores fueron presentados en pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos utilizando la tasa del día en que fueron emitidos los mismos y los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
Tasaciones	4,975,000	50.21	99,090
	1,887,000	50.21	37,584

(\*\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 17 de diciembre de 2018, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22 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, Condominio Corporativo 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>
Condominio Corporativo NC, piso 7, bloque 01, locales 703, 704 ,705 y 706, respectivamente.	US\$601,058 (*)	US\$601,058	-	17-12-2018

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 17 de diciembre de 2018, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22 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, Condominio Corporativo 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\$215,494 (*)	US\$215,494	-	17-12-2018

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 17 de diciembre de 2018, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22 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, Esq. Ortega y Gasset, en los niveles 1, 2 y 4to piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche La Fe, 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 adquisición</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\$3,600,000 (*)	US\$3,600,000	-	21-12-2018

(\*) Este balance corresponde al valor revaluado que resultó de la actualización de tasación realizada al inmueble de referencia en fecha 17 de diciembre de 2018, la cual fue realizada en dólares. Esto así, de acuerdo al Artículo 140, Párrafo VII de la Resolución R-CNV-2014-22 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>Valor de tasación 2 (*)</u>	<u>Variación libros- tas 2</u>	<u>Fecha de adquisición</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\$3,325,000	US\$3,618,090	US\$3,398,995	(US\$73,995)	13-09-2018

(\*) Los balances presentados en los informes de los tasadores fueron presentados en pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos utilizando la tasa del día en que fueron emitidos los mismos y los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
Tasador 1	180,000,000	49.75(a)	3,618,090
Tasador 2	169,100,000	49.75(a)	3,398,995

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>Valor de tasación 2 (*)</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de adquisición</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\$300,000	US\$310,442	US\$379,783	(US\$10,442)	27-09-2018



- (\*) Los balances presentados en los informes de los tasadores fueron presentados en pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos utilizando la tasa del día en que fueron emitidos los mismos y los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
Tasador 1	15,460,000	49.80(a)	310,442
Tasador 2	18,860,000	49.66(a)	379,783

<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 1</u>	<u>Fecha de adquisición</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\$612,000	US\$633,065	US\$764,499	(US\$21,065 )	27-09-2018

- (\*) Los balances presentados en los informes de los tasadores fueron presentados en pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos utilizando la tasa del día en que fueron emitidos los mismos y los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
Tasador 1	31,400,000	49.60(a)	633,065
Tasador 2	37,965,000	49.66(a)	764,499

9. Inmueble ubicado en la Avenida San Vicente de Paul esquina Nicolás Silfa Canario, 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>Valor de tasación 2 (*)</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de adquisición</u>
Inmueble con Designación Catastral No 40140312014 de 3,070.51m <sup>2</sup> .	US\$2,422,988	US\$2,432,161	US\$2,464,874	(US\$9,173)	07-11-2018

- (\*) Los balances presentados en los informes de los tasadores fueron presentados en pesos dominicanos. Para la comparación de la información en el informe, se procedió a realizar la conversión de estos datos utilizando la tasa del día en que fueron emitidos los mismos y los resultados son como se muestran a continuación:

<u>Tasador</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Tasa utilizada</u>	<u>Monto US\$</u>
Tasador 1	121,000,000	49.75(a)	2,432,161
Tasador 2	122,800,000	49.82(a)	2,464,874

10. Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega, Condomino 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>Valor de tasación 2 (*)</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de adquisición</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\$7,650,000 (*)	US\$8,680,000	US\$8,680,000	1,030,000	26-02-2019

(\*) Los balances presentados en los informes de los tasadores fueron presentados en dólares estadounidense.

a) Las tasas de cambio aplicadas por la Administración del Fondo, fueron las tasas de compra publicadas por el Banco Central de la República Dominicana a cada fecha del informe del estudio de tasación.

También adoptamos medidas de comprobación en base al Artículo 140 de la Resolución R-CNV-2014-22 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 registrada 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 éstas no presentan márgenes importantes de diferencias.

- 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**

Según comunicación recibida en fecha 29 de octubre de 2019 del ejecutivo de control interno, y respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que JMMD 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 la Ley 249-17.

- 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**

En fecha 28 de octubre de 2019, 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 de Valores, notando que a la fecha indicada anteriormente, se encontraba disponible cada uno de los requerimientos en dicho Artículo.

- 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**

Recibimos el informe de observaciones y recomendaciones de JMMD Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario emitido por los auditores externos en fecha 13 de mayo de 2019, correspondiente al período que terminó al 31 de diciembre de 2018, notando que no obtuvieron observaciones que puedan afectar de manera significativa al Fondo.

- 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**

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y a la comunicación recibida de fecha 29 de octubre de 2019, la Administradora no recibió reclamos ni consultas por servicios por parte de los aportantes.

- 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.**

Recibimos confirmación de la compañía de seguro sobre las pólizas de seguro que corresponden a la inversión de los bienes inmuebles, notando que las mismas poseen una cobertura razonable del valor actual.

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. 102, en el primer y segundo piso, del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Sura:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$1,521,103	US\$1,521,103	100%	Razonable

2. Inmueble ubicado en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Winston Churchill, Centro Comercial Plaza Central, Local B118, 1er Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$990,596	US\$990,596	100%	Razonable

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 Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$82,535	US\$82,535	100%	Razonable

4. Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Nuñez de Cáceres, No. 366, Condominio Corporativo NC, Séptimo Piso, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
18 de noviembre de 2018 al 18 de noviembre de 2019	US\$607,091	US\$599,012	99%	(*)

(\*) Conforme al detalle presentado más arriba se evidencia que estos bienes inmuebles no están asegurados al 100% en la fecha de renovación de pólizas.

5. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No.104, esq. Abraham Lincoln, en el local 7 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$207,172	US\$215,253	104%	Razonable

6. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No.98, esq. Abraham Lincoln, en los niveles P2 y P5, bloque 01 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$35,400	US\$35,400	100%	Razonable

7. 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 La Fe, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$3,600,000	US\$3,600,000	100%	Razonable

8. Inmueble ubicado en la Calle Anibal de Espinosa No.309, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$3,325,000	US\$1,417,381	43%	(*)

(\*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$1,345,559 (Terreno: US\$1,979,441). Por lo tanto, la cobertura equivale a 105%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

9. 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 La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$912,000	US\$912,000	100%	Razonable

10. Inmueble ubicado en la Avenida San Vicente de Paul esquina Nicolás Silfa Canario, Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, asegurado por La Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2019	US\$2,422,989	US\$360,507	15%	(*)

(\*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$346,152 (Terreno: US\$2,076,837). Por lo tanto, la cobertura equivale a 104%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

11. 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 Colonial:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
20 de diciembre de 2018 al 20 de diciembre de 2019	US\$7,650,000	US\$7,650,000	100%	Razonable

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

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 emitidos bajo oferta pública, los cuales al 30 de septiembre de 2019 representan un 79.63% y 19.42% respectivamente. En adición, poseía un 0.95% en cuentas corrientes o de ahorros (disponibilidad).

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 correspondiente 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 septiembre de 2019, 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>US\$</u>	<u>Monto</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 Seguros Sura.	US\$	1,635,000
Inmueble 2	Inmueble ubicado en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Winston Churchill, Centro Comercial Plaza Central, Local B118, 1er Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Sura.		1,011,500
Inmueble 3	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, esq. Abraham Lincol, en los niveles 3, 4 y 5 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Banesco Seguros.		136,675
Inmueble 4	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Nuñez de Cáceres Condominio Corporativo NC, ubicado en el séptimo piso, El Millón Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Compañía de Seguros La Colonial.		607,091
Inmueble 5	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No.104, esq. Abraham Lincol, en el nivel 7 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial.		215,494
Inmueble 7	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 La Fe, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial.		3,600,000
Inmueble 8	Inmueble ubicado en la calle Anibal Espinosa No. 309, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial.		3,325,000

Inmueble 9	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.	912,000
Inmueble 10	Inmuebles ubicado en la calle Nicolas Sifa Canario, Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, asegurado por La Colonial.	2,422,989
Inmueble 11	Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega, Condomino Centro Comercial y Empresarial Novocentro, Niveles 9 y 10, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por La Colonial.	7,650,000
	<b>Sub-total</b>	<b>US\$ 21,515,749</b>
	<b>Menos pérdida por revaluación (*)</b>	<b>(147,532)</b>
		<b>US\$ 21,368,217</b>
Portafolio de inversión	Portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta fija emitidos bajo oferta pública en LAFISE Banco Múltiple, el cual al 30 septiembre de 2019 posee un margen de rendimiento de 2.30% y 2.70%.	US\$ 1,754,004
	Portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta fija emitidos bajo oferta pública en Banco Promerica, el cual al 30 septiembre de 2019 posee un margen de rendimiento de 2.90%.	606,508
	<b>Subtotal</b>	<b>US\$ 2,360,512</b>
Inversiones en instrumentos en renta fija	Portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta fija emitidos bajo oferta pública en CONSORCIO REMIX, S. A., el cual al 30 septiembre de 2019 posee un margen de rendimiento de 6.55%.	US\$ 141,706
	Portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta fija emitidos bajo oferta pública en ASOCIACION LA NACIONAL DE A Y P, el cual al 30 septiembre de 2019 posee un margen de rendimiento de 10.75%.	754,113
	Portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta fija emitidos bajo oferta pública en CONSORCIO MINERO DOMINICANO, S. A., el cual al 30 septiembre de 2019 posee un margen de rendimiento de 12.00%, 11.50% y 11.00%.	1,142,197
	<b>Subtotal</b>	<b>US\$ 2,038,016</b>

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 MUTUO RENTA FIJA- BHD PLAZO al 30 septiembre de 2019 por 30 días.	362,073
	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 MUTUO PLAZO MENSUAL DÓLAR al 30 septiembre de 2019.	201,114
	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 INVERSION ABIERTO LIQUIDEZ EXCEL DOLARES al 30 septiembre de 2019.	250,376
	<b>Subtotal</b>	<b>US\$ 813,563</b>
	Liquidez o disponibilidad (cuentas corrientes o de ahorros)	255,582
	<b>Total general</b>	<b>US\$ 26,835,890</b>

\* Corresponde a las pérdidas del valor de los inmueble No. 2 y 4 de referencia en el cuadro anterior, surgida de la tasación realizada en el trimestre octubre-diciembre de 2018. Por lo tanto, el Fondo actuó acorde a la Resolución R-CNV-2014-22.e. al respecto.

Los inmuebles anteriormente expuestos, durante su vida útil en el Fondo, han ganado una apreciación en el mercado por valor de US\$207,977 surgida de superavit por revaluación a través de actualizaciones de tasaciones realizados periódicamente a los mismos.

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

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 colocados y emitidos, por un valor de US\$25,858,145 y US\$25,000,000, respectivamente.

Verificamos que al 30 de septiembre de 2019, 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\$26,524,871 del total de las cuotas que lo conforman; cuyo patrimonio neto al 30 de septiembre de 2019, 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 septiembre de 2019</u>	<u>Rendimiento</u>
JMMBIM01	29 de julio de 2016	29 de julio de 2026	US\$25,858,145	US\$26,515,429	US\$657,284 (*)

\* Corresponde al resultado obtenido del trimestre julio-septiembre de 2019 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, fueron distribuidos a sus respectivos aportante el 100% de estos rendimientos.

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

Observamos que Feller Rate, S. R. L., empresa calificadora de la emisión, en el informe de calificación del mes de octubre de 2019, presentó un riesgo de crédito en BBBfa, a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

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

"La calificación "BBBfa" otorgada al fondo se sustenta en una cartera que cumple con los objetivos 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, quién posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe".

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

Al 30 de septiembre de 2019, 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)	-
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)

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

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 regulada por la Ley Monetaria y Financiera así como regulada 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.

Para el trimestre de julio-septiembre de 2019, el Fondo no adquirió financiamientos.

***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***

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.

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, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el valor del patrimonio, e informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversión e informe sobre adquisición de inmuebles.	Mensual	14 de octubre de 2019	13 de octubre de 2019	Ninguna
Estado de situación financiera, estado de resultado, balance de comprobación detallado y composición de la cartera de inversión.	Trimestral	29 de octubre de 2019	29 de octubre de 2019	Ninguna
Informe de calificación de riesgo del fondo correspondiente al trimestre julio-septiembre de 2019 emitido por Feller Rate.	Trimestral	21 de octubre de 2019	21 de octubre de 2019	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.

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

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, 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 29 de octubre de 2019, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

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

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, 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 29 de octubre de 2019, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

**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.)**

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y de acuerdo a la comunicación recibida de fecha 29 de octubre de 2019, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

Conforme a la comunicación de fecha 29 de octubre de 2019, enviada por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fondo de Inversión.

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

Obtuvimos información de los asesores legales externos de la Administradora de Fondos de Inversión y del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, en la misma se verifican que no existen asuntos legales pendientes relacionados con las actividades propias de la Emisión según comunicación de fecha 25 de octubre de 2019.

**q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo**

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, conforme a las comunicaciones expresadas en el literal l), no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno ni al Prospecto de Emisión.

**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**

Mediante comunicación recibida de la Administradora del Fondo de fecha 29 de octubre de 2019, nos informaron que durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, la Entidad no efectuó cambios en la estructura organizacional referentes al administrador y miembros del comité de inversión del fondo. Posterior al cierre del trimestre se presentó la salida de la Sra. Aimee Gonell por motivos de renuncia efectivo al 25 de octubre de 2019, quien se desarrollaba como Promotora de Fondos de Inversión. A continuación, detallamos la composición de estos equipos:

1. Consejo de Administración:

Patrick Anthony Ellis	Presidente
Paul Andrew Gray	Vice Presidente
Carlos Alberto del Giudice	Secretario
Diego Ramón Sosa Sosa	Consejero
Rodolfo Antonio Cabello Blanco	Consejero
Rafael Emilio García Albizu	Consejero
Juan Carlos País Fernández	Consejero

## 2. Comité de Inversiones:

Jesús Cornejo Bravo	Miembro
Paul Andrew Gray	Miembro
Isaac Castañeda	Miembro Independiente
Daniel Martínez	Administrador del Fondo

## 3. Equipo SAFI:

Jesús Cornejo Bravo	Gerente General
Daniel Martínez	Gerente Administrador del Fondo
Madelyn Mateo	Ejecutiva de Control Interno
Breyni Pérez	Oficial de Cumplimiento
Evelyn Paniagua	Gerente de Contabilidad
Jorge Hernández	Gerente de Riesgo
Edwin Santana	Oficial Senior de Operaciones
Patricia Marina Rivas	Promotor Fondos de Inversión Senior

- 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*

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, 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 29 de octubre de 2019, observamos el cumplimiento de la Sociedad Administradora, miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la misma, 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.

- 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*

### Hechos relevantes:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, no hubo hechos relevantes los cuales ameriten ser de interés informativo al mercado en general.

### Hechos posteriores:

Según comunicación de fecha 07 de octubre de 2019, JMMD 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 Fondo JMMD Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario celebrada el 04 de octubre de 2019, en la cual aprobaron distribuir a los aportantes el 100% de los beneficios generados por el fondo correspondiente al trimestre julio -septiembre de 2019, siendo la fecha límite para liquidar los pagos a través del Depósito Centralizado de Valores, CEVALDOM hasta el 15 de octubre de 2019.

Con posterioridad al cierre del trimestre, fue efectiva la renuncia de la Promotora de Fondos Aimée Gonell Gómez, cuya salida se hizo efectiva el 25 de octubre de 2019.

### Nivel de liquidez:

Tal 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 julio a septiembre de 2019, 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. En comunicación recibida en fecha 07 de octubre de 2019, se informa que se realizará la distribución a los aportantes del 100% de los beneficios generados del período comprendido desde el 01 de julio al 30 de septiembre de 2019, según comunicación de CEVALDOM, dichos pagos fueron realizados a través de la misma, mediante transferencias bancarias en fecha 15 de octubre de 2019.

**Enajenación de acciones a la Administradora:**

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, no se han producido enajenación de las acciones de la Administradora del Fondo de Inversión, este hecho fue confirmado mediante comunicación recibida de fecha 29 de octubre de 2019.

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

<u>Accionista</u>	<u>Participación accionaria</u>	<u>% de participación</u>
JMMB Holding Company Limited, S. R. L.	883,000	70.64%
América Corp, S. R. L.	150,000	12.00%
Inversiones BDI, S. R. L.	132,000	10.56%
Roberto Jiménez Collie	85,000	6.80%
	<b>1,250,000</b>	<b>100%</b>

**Actas de reuniones y asambleas celebradas**

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2019, se realizaron las siguientes actas de reunión del Comité de Inversión:

- a) En fecha 05 de julio de 2019, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron la siguiente resolución:
  - Decidir sobre la distribución de dividendos generados en el período abril-junio 2019.
- b) En fecha 08 de julio de 2019, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron la siguiente resolución:
  - Revisión del desempeño y manejo del Fondo al 30 de junio de 2019.

c) En fecha 08 de agosto de 2019, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron la siguiente resolución:

- Revisión del desempeño y manejo del Fondo al 31 de julio de 2019.

d) En fecha 08 de septiembre de 2019, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron la siguiente resolución:

- Revisión del desempeño y manejo del Fondo al 31 de agosto de 2019.

- Revisión del portafolio del Fondo.

### **Otros procedimientos**

Además 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 julio a septiembre de 2019, documento que resume de manera 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 29 de octubre de 2019, recibimos comunicación de la Administradora informando sobre la no ocurrencia de hechos posteriores importantes, relacionados con JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, después del 30 de septiembre de 2019 y a la fecha de nuestro informe.



**Hallazgos a los procedimientos previamente acordados**

Excepto por lo descrito anteriormente, no existen otras situaciones a mencionar relacionada con los puntos incluidos dentro de los procedimientos de la letra a) hasta la t).

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 julio a septiembre de 2019.

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 sido contratados para ejecutar procedimientos adicionales a los procedimientos acordados, otros asuntos que pudiesen haber llamado nuestra atención y estos hubiesen sido reportados a ustedes.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoría, S. R. L., como Representante Común de los Aportantes de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, por valor aprobado de US\$25,000,000; colocados US\$25,000,000 y emitidos US\$25,858,145, actualizadas a su valor del patrimonio del cierre operativo del trimestre de julio a septiembre de 2019 por valor de US\$26,515,429 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.

*BDO*

05 de noviembre de 2019  
Distrito Nacional, República Dominicana

