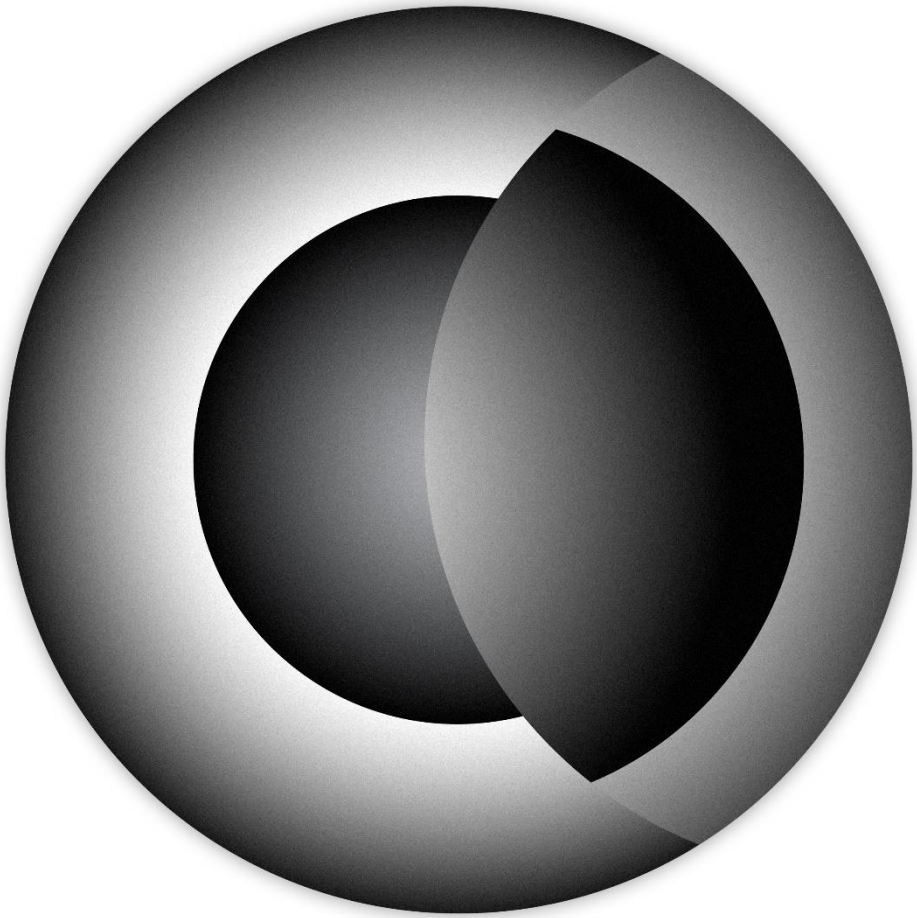
Deloitte.



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II (EL FONDO)

Informe de Procedimientos Acordados de los Contadores Públicos Independientes del 22 de Enero de 2024, sobre la Revelación al 31 de Diciembre de 2022 de las Informaciones correspondientes al impacto de las Medidas Transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV de la Circular 15/22 de fecha 21 de Diciembre de 2022, indicadas en el Numeral I, inciso e), Acápites ii, iii, iv y v; de los Fondos de Inversión que se acogieron a estas disposiciones.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

C O N T E N I D O

	Página
Informe de procedimientos acordados de los Contadores Públicos Independientes del 22 de enero de 2024, sobre la revelación al 31 de diciembre de 2022 de las informaciones correspondientes al impacto de las medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, de la Circular 15/22 de fecha 21 de diciembre de 2022, indicadas en el numeral I, inciso e), acápites ii, iii, iv y v; de los Fondos de Inversión que se acogieron a estas disposiciones.	1
Anexo I. Procedimientos acordados y hallazgos	3 - 8

Deloitte RD, S.R.L.
Rafael Augusto Sánchez
No. 65
Edificio Deloitte
Santo Domingo
República Dominicana
Tel.: 001 (809) 563 5151
Fax: 001 (809) 563 8585
www.deloitte.com

INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES DEL 22 DE ENERO DE 2024, SOBRE LA REVELACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 DE LAS INFORMACIONES CORRESPONDIENTES AL IMPACTO DE LAS MEDIDAS TRANSITORIAS R-NE-SIMV-2022-07-MV, DE LA CIRCULAR 15/22 DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2022, INDICADAS EN EL NUMERAL I, INCISO E), ACÁPITES II, III, IV Y V; DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN QUE SE ACOGIERON A ESTAS DISPOSICIONES.

A la Administración de:
JMMB Fondos de Inversión Cerrado Inmobiliario II y a la Superintendencia Del Mercado de Valores de la República Dominicana

Propósito de este Informe de Procedimientos Acordados y Restricción a su Utilización y Distribución

Nuestro informe tiene como único propósito ayudar a la Administración de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (el "Fondo") a aplicar procedimientos sobre la revelación al 31 de diciembre de 2022 de las informaciones correspondientes al impacto de las medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, de la Circular 15/22 de fecha 21 de diciembre de 2022, indicadas en el numeral i, inciso e), acápites ii, iii, iv y v; de los fondos de inversión que se acogieron a estas disposiciones y puede no ser adecuado para otro propósito.

Este informe va dirigido únicamente a la Administración del Fondo y a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y no debe utilizarse ni distribuirse a otras partes.

Responsabilidades de la Parte Contratante

La Administración del Fondo ha confirmado que los procedimientos acordados son adecuados para los fines del encargo.

La Administración del Fondo es responsable de la materia objeto de análisis sobre la que se aplican procedimientos acordados.

Responsabilidades del Profesional Ejerciente

Hemos realizado el encargo de procedimientos acordados de conformidad con la Norma Internacional de Servicios Relacionados ("NISR") 4400 (Revisada), *Encargos de procedimientos acordados*. Un encargo de procedimientos acordados implica que apliquemos los procedimientos que se han acordado con la Administración del Fondo y que informemos de los hallazgos, que son los resultados obtenidos de los procedimientos acordados aplicados. No nos manifestamos acerca de lo adecuado de los procedimientos acordados.

Este encargo de procedimientos acordados no es un encargo de aseguramiento. En consecuencia, no expresamos una opinión ni una conclusión de aseguramiento.

Si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales, hubieran podido llegar a nuestro conocimiento otras cuestiones sobre las que se habría informado.

Ética Profesional y Control de Calidad

Hemos cumplido los requisitos éticos del Código de Ética para Profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requisitos de Ética que son aplicables en la República Dominicana, emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad ("NIGC") 1, Gestión de la Calidad para Firmas que desempeñan Auditorías o Revisiones de Estados Financieros, Otros Trabajos para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados, la cual sustituyó a la Norma Internacional de Control de Calidad ("NICC") 1, Control de Calidad para Firmas que desempeñan Auditorías y Revisiones de Estados Financieros, Otros Trabajos para Atestiguar y Otros Servicios Relacionados y, en consecuencia, mantiene un sistema completo de gestión de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados en relación con el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos y Hallazgos

Hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el Anexo I que se acordaron con la Administración del Fondo, sobre la revelación al 31 de diciembre de 2022 de las informaciones correspondientes al impacto de las medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, de la Circular 15/22 de fecha 21 de diciembre de 2022, indicadas en el numeral i, inciso e), acápites ii, iii, iv y v; de los fondos de inversión que se acogieron a estas disposiciones.

Deloitte RD, S.R.L.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Claribel Sánchez
Socia y Representante Legal

23 de enero de 2024

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II.

ANEXO I: PROCEDIMIENTOS ACORDADOS Y HALLAZGOS

<table>
<tr><th>N°</th><th>Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022</th><th>Procedimientos acordados</th><th>Procedimientos realizados y hallazgos</th></tr>
<tr>
<td><u>1</u></td>
<td>Requerimiento del regulador según comunicación del 3 de noviembre de 2023, <u>asunto</u>: Impacto adopción de medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, en la cual requiere revelar:

Las operaciones realizadas sobre valores desde el portafolio medido a costo amortizado, cuantificando el monto y la cantidad, tomando en cuenta lo indicado en:

<u>R-NE-SIMV-2022-07-MV:</u> Acápite ii del inciso e _ efectos de la adopción. Se debe de revelar:
ii. Las operaciones realizadas sobre valores desde el</td>
<td>1 – Obtener de la Administración de los Fondos el detalle de operaciones realizadas en el portafolio de inversiones medido a costo amortizado por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, en el cual se cuantifique el número e importe de las operaciones realizadas (ventas realizadas desde el portafolio a Costo Amortizado). Dicho detalle deberá incluir como mínimo lo siguiente:
<table>
<tr><th>Emisor</th><th>Cantidad de operaciones realizadas (ventas)</th><th>Valor nominal</th><th>Valor a costo amortizado</th><th>Valor de mercado</th></tr>
<tr><td>XX</td><td>XX</td><td>XX</td><td>XX</td><td>XX</td></tr>
</table>
*De no presentarse operaciones de ventas indagar con la Administración del Fondo.</td>
<td>1 – Obtuvimos de la Administración del Fondo el detalle de operaciones realizadas en el portafolio de inversiones medido a costo amortizado por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, en el cual se cuantifica el número e importe de las operaciones realizadas (ventas realizadas desde el portafolio a Costo Amortizado).

Detalle se presenta a continuación:
<u>Cifras expresadas en moneda de origen</u>
<table>
<tr><th>Emisor</th><th>Cantidad de operaciones realizadas (ventas)*</th><th>Valor nominal</th><th>Valor a costo amortizado</th><th>Valor de mercado</th></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Gulfstream Petroleum Dominicana, S.R.L</td><td></td><td>RD$3,000,000</td><td>RD$3,365,276</td><td>RD$3,682,200</td></tr>
<tr><td>Asociación Popular de Ahorros y Préstamos</td><td></td><td><u>20,000,000</u></td><td><u>23,496,511</u></td><td><u>23,799,349</u></td></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos **</td><td>-</td><td><u>RD$23,000,000</u></td><td><u>RD$26,861,787</u></td><td><u>RD$27,481,549</u></td></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos equivalentes en dólares estadounidenses **</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Gulfstream Petroleum Dominicana, S.R.L</td><td></td><td>USD$53,220</td><td>USD$59,700</td><td>USD$65,322</td></tr>
</table></td>
</tr>
</table>

N°	Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022	Procedimientos acordados	Procedimientos realizados y hallazgos
	portafolio medido a costo amortizado, cuantificando el monto y la cantidad, tomando en cuenta lo indicado en las medidas transitorias.	*2- Cotejar el saldo de valor nominal del detalle de operaciones indicadas en el punto 1 anterior, contra los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha.* *3 – Recalcular el porcentaje que representa la reclasificación del portafolio acogido a las medidas transitorias, dividiendo el total del portafolio de inversiones reclasificadas al 31 de diciembre de 2022 (según los datos del detalle solicitado en el punto 1, el cual será proporcionado por la Administración entre el total del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2022 según los Estados Financieros auditados al mismo corte, y matemáticamente corroborar que éste no exceda del cincuenta por ciento (50%) establecido por la normativa sobre las medidas transitorias referencia R-NE-SIMV-2022-07-MV.*	Asociación Popular de Ahorros y Préstamos 354,799 416,827 422,200 **Inversiones en dólares estadounidenses **** - **USD$408,019** **USD$476,527** **USD$487,522** **Fuimos informados por la Administración del Fondo que durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo no realizó ventas desde el portafolio medido a costo amortizado por encontrarse como instrumentos no negociables.* *2 – Cotejamos el saldo del valor nominal del detalle de operaciones indicadas en el punto 1, contra los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha.* *Cifras expresadas en dólares estadounidenses* *Total del saldo del valor nominal del detalle de operaciones indicadas en el punto 1 al 31 de diciembre de 2022* *USD$408,019* *Saldo según Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022* *408,019* *Diferencia* *USD$* *3- Recalculamos el porcentaje que representa la reclasificación del portafolio acogido a las medidas transitorias, dividimos el total del portafolio de inversiones reclasificadas al 31 de diciembre de 2022 (según los datos del detalle obtenido en el punto 1, el cual fue proporcionado por la Administración, entre el total del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2022, según los Estados Financieros auditados al mismo corte, y matemáticamente corroboramos que éste no excede del cincuenta por ciento (50%) establecido por la normativa sobre las medidas transitorias referencia R-NE-SIMV-2022-07-MV.*

<table>
<tr><th>N°</th><th>Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022</th><th>Procedimientos acordados</th><th>Procedimientos realizados y hallazgos</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td><u>Cifras expresadas en dólares estadounidenses</u>
<table>
<tr><td>Total del saldo del portafolio reclasificado a costo amortizado según los datos del detalle obtenido en el punto 1</td><td>USD$ 408,019</td></tr>
<tr><td>Total del saldo del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2022</td><td>20,659,916</td></tr>
<tr><td>Porcentaje reclasificado</td><td>1.97%</td></tr>
<tr><td>Límite permitido</td><td>50%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td><u>2</u></td><td>Requerimiento del regulador según comunicación del 3 de noviembre de 2023, <u>asunto</u>: Impacto adopción de medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, en la cual requiere revelar:

Los efectos en los límites de diversificación establecidos en los reglamentos internos de los fondos de inversiones, tomando en cuenta lo indicado en:

<u>R-NE-SIMV-2022-07-MV:</u> Acápite iii del inciso e _ efectos de la adopción. Se debe de revelar:</td><td>1 – Obtener de la Administración de los Fondos la política de inversiones vigentes en el periodo 2022.

2 – Obtener de la Administración de los Fondos el detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2022 por emisor y separar las inversiones emitidas por la Sociedad Administradora para lo cual realizar filtro sobre la columna “Emisor” y seleccionar los denominados JMMB Sociedad Administradora. Dicho detalle deberá incluir como mínimo lo siguiente:
<table>
<tr><th>Emisor</th><th>Valor nominal</th><th>Valor a costo amortizado</th><th>Valor de Mercado</th></tr>
<tr><td>XX</td><td>XX</td><td>XX</td><td>XX</td></tr>
</table></td><td>1 – Obtuvimos de parte de la Administración política de inversiones vigente en el período 2022.

2 – Obtuvimos de la Administración del Fondo el detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2022 por emisor. Fuimos informados por la Administración del Fondo que, al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene inversiones emitidas por su Sociedad Administradora por lo que no resultó aplicable separar las inversiones emitidas por la Sociedad Administradora.
<table>
<tr><th>Emisor</th><th>Cantidad de operaciones realizadas (ventas)</th><th>Valor nominal</th><th>Valor a costo amortizado</th><th>Valor de mercado</th></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Gulfstream Petroleum Dominicana, S.R.L</td><td></td><td>RD$3,000,000</td><td>RD$3,365,276</td><td>RD$3,682,200</td></tr>
<tr><td>Asociación Popular de Ahorros y Préstamos</td><td></td><td>20,000,000</td><td>23,496,511</td><td>23,799,349</td></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos **</td><td>-</td><td>RD$23,000,000</td><td>RD$26,861,787</td><td>RD$27,481,549</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

N°	Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022	Procedimientos acordados	Procedimientos realizados y hallazgos
	iii Los otros efectos que la adopción de las medidas ha generado en los indicadores regulatorios de los intermediarios de valores y los límites de diversificaciones establecidos en los reglamentos internos de los fondos de inversión.	*3 – Recalcular el porcentaje límite de diversificación de los Fondos, dividiendo el total de las inversiones por emisor resultante del punto 2 anterior entre el total del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2022, proporcionado por la Administración de los Fondos, y matemáticamente corroborar que el porcentaje resultante no exceda los límites establecidos en la política de inversiones vigentes indicada en el punto 1 anterior.*	***Inversiones en pesos dominicanos equivalentes en dólares estadounidenses ***** Gulfstream Petroleum Dominicana, S.R.L USD$53,220 USD$59,700 USD$65,322 Asociación Popular de Ahorros y Préstamos 354,799 416,827 422,200 **Inversiones en dólares estadounidenses **** - **USD$408,019** **USD$476,527** **USD$487,522** *3 – Debido a que como se señaló en el punto 2 anterior, fuimos informados por la Administración del Fondo que al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene inversiones emitidas por la Sociedad Administradora, no resultó aplicable recalcular el porcentaje límite de diversificación del Fondo, dividiendo el total de las inversiones por emisor resultante del punto 2 entre el total del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2022, proporcionado por la Administración del Fondo, y matemáticamente corroborar que el porcentaje resultante no exceda los límites establecidos en la política de inversiones vigentes indicada en el punto 1 anterior.*
3	*Requerimiento del regulador según comunicación del 3 de noviembre de 2023, **asunto**: Impacto adopción de medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, en la cual requiere revelar:*	*1 - Obtener de la Administración de los Fondos el detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2022, con y sin los efectos de la adopción de las medidas transitorias indicadas en la Circular 15/22 del 21 de diciembre de 2022 R-NE-SIMV-2022-07-MV – Reclasificación al portafolio a costo amortizado.*	*1 – Obtuvimos de la Administración del Fondo detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2022, con y sin los efectos de la adopción de las medidas transitorias indicadas en la Circular 15/22 del 21 de diciembre de 2022 R-NE-SIMV-2022-07-MV – Reclasificación al portafolio a costo amortizado.*

<table>
<tr><th>N°</th><th>Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022</th><th>Procedimientos acordados</th><th>Procedimientos realizados y hallazgos</th></tr>
<tr><td></td><td>i La ganancia y pérdida neta en ventas de valores de renta fija

ii El resultado del ejercicio (aumento o disminución en activos netos atribuible a los aportantes del fondo de inversión), tomando en cuenta lo indicado en:

<u>R-NE-SIMV-2022-07-MV:</u> Acápite iv del inciso e _ efectos de la adopción. Se debe de revelar:

iv Para los fondos de inversiones se debe de presentar el comparativo de los saldos con y sin efectos de la adopción de las medidas transitorias, a saber: 1)La partida de inversiones en títulos valores de renta fija; 2)La ganancia y pérdida neta en</td><td>2- Comparar las cifras con y sin los efectos de la adopción de las medidas transitorias contra: (i) la ganancia y pérdida neta en venta de valores de renta fija y (ii) el resultado del ejercicio (aumento o disminución en activos netos atribuibles a los aportantes del fondo de inversión) incluidos en los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha.</td><td>2- Comparamos las cifras con y sin los efectos de la adopción de las medidas transitorias, contra (i) la ganancia y pérdida neta en venta de valores de renta fija y (ii) el resultado del ejercicio (aumento o disminución en activos netos atribuibles a los aportantes del fondo de inversión) incluidos en los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha.
<table>
<tr><th>Emisor</th><th>Cantidad de operaciones realizadas (ventas)</th><th>Valor nominal</th><th>Valor a costo amortizado</th><th>Valor de mercado</th></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Gulfstream Petroleum Dominicana, S.R.L</td><td></td><td>RD$3,000,000</td><td>RD$3,365,276</td><td>RD$3,682,200</td></tr>
<tr><td>Asociación Popular de Ahorros y Préstamos</td><td></td><td>20,000,000</td><td>23,496,511</td><td>23,799,349</td></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos **</td><td>-</td><td>RD$23,000,000</td><td>RD$26,861,787</td><td>RD$27,481,549</td></tr>
<tr><td>Inversiones en pesos dominicanos equivalentes en dólares estadounidenses **</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Gulfstream Petroleum Dominicana, S.R.L</td><td></td><td>USD$53,220</td><td>USD$59,700</td><td>USD$65,322</td></tr>
<tr><td>Asociación Popular de Ahorros y Préstamos</td><td></td><td>354,799</td><td>416,827</td><td>422,200</td></tr>
<tr><td>Inversiones en dólares estadounidenses **</td><td>-</td><td>USD$408,019</td><td>USD$476,527</td><td>USD$487,522</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

N°	Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022	Procedimientos acordados	Procedimientos realizados y hallazgos
	ventas de valores de renta fija; *3)La ganancia y pérdida por valorar razonable; y* *4)El resultado del ejercicio (aumento o disminución en activos netos atribuibles a los aportantes del fondo de inversión)*		
4	*Requerimiento del regulador según comunicación del 3 de noviembre de 2023,* ***asunto****: Impacto adopción de medidas transitorias R-NE-SIMV-2022-07-MV, en la cual requiere revelar:*	*1 - Obtener el análisis de la Administración de los Fondos sobre el impacto de la adopción de las medidas transitorias indicadas en la Circular 15/22 del 21 de diciembre de 2022 R-NE-SIMV-2022-07-MV – Reclasificación al portafolio a costo amortizado en la tasa de rendimiento al 31 de diciembre de 2022 del portafolio acogido a dichas medidas.*	*1 – Obtuvimos el análisis de la Administración de los Fondos sobre el impacto de la adopción de las medidas transitorias indicadas en la Circular 15/22 del 21 de diciembre de 2022 R-NE-SIMV-2022-07-MV – Reclasificación al portafolio a costo amortizado en la tasa de rendimiento al 31 de diciembre de 2022 del portafolio acogido a dichas medidas.*
	El impacto de la adopción de las medidas transitorias en la tasa de rendimiento, tomando en cuenta lo indicado en:	*2- Partiendo de la información obtenida en el punto 1, recalcular el impacto de la adopción de las medidas transitorias en la tasa de rendimiento al 31 de diciembre de 2022, restando las tasas según portafolio sin adopción contra el portafolio de inversión con adopción de las medidas transitorias.*	2- *Partiendo de la información obtenida detallada en el punto 1, recalculamos el impacto de la adopción de las medidas transitorias en la tasa de rendimiento al 31 de diciembre de 2022, restando las tasas según portafolio sin adopción contra el portafolio de inversión con adopción de las medidas transitorias.*

<table>
<tr><th>N°</th><th>Revelación requerida en Circular 15/22 del 21-12-2022</th><th>Procedimientos acordados</th><th>Procedimientos realizados y hallazgos</th></tr>
<tr><td></td><td><u>R-NE-SIMV-2022-07-MV:</u> Acápite v del inciso e _ efectos de la adopción. Se debe de revelar:

v Para los fondos de inversión se debe presentar el impacto de la adopción de las medidas transitorias en la tasa de rendimiento.</td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Descripción</th><th>30 días</th><th>90 días</th><th>180 días</th><th>365 días</th></tr>
<tr><td>Rentabilidad con medidas transitorias</td><td>8.75%</td><td>13.59%</td><td>9.91%</td><td>8.50%</td></tr>
<tr><td>Rentabilidad sin medidas transitorias</td><td>9.00%</td><td>13.67%</td><td>9.95%</td><td>8.52%</td></tr>
<tr><td>Variación</td><td>(0.25%)</td><td>(0.08%)</td><td>(0.04%)</td><td>(0.02%)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

*****