

- **Acto Auténtico constitutivo del Fondo JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.**

Acto número: XXX-XXXX. En la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los XXX (XX) días del mes de XXXX del año dos mil veinte XXX (XXX), que sustituye el Acto Auténtico Constitutivo número 623-2022 de fecha 10 de mayo de dos mil veintidós (2022) y la compulsa notarial registrada en base al mismo, por ante mí Juan B.F. Tavaréz Tamariz, notario público de los del número del Distrito Nacional, titular y portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0458207-7, debidamente nombrado, recibido y juramentado para el regular ejercicio de todos los actos inherentes a esta última función pública, matriculado con el número 4153, encontrándome en mi estudio profesional, abierto en el número 107 de la calle Francisco J. Peinado, Sector Ciudad Nueva, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, certifico y doy constancia que ha comparecido, libre y voluntariamente, el señor **Alberto Viu Alegre**, de nacionalidad española, mayor de edad, domiciliado en la avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esquina avenida Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Piso 15, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, portador del pasaporte número PAS647574, actuando en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo/Gerente General de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., (en lo adelante la “Administradora”), entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil con el número 101625SD, en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-31-07414-6, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVAF-010, con domicilio social ubicado en la avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esquina avenida Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Piso 15, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien me ha declarado: **PRIMERO:** Que la Administradora, por medio de su Consejo de Administración, resolvió aprobar, en su sesión celebrada en fecha 4 de julio del año 2019, la constitución del fondo denominado JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (en lo adelante el “Fondo”), que se registrará bajo las especificaciones que serán descritas en el presente acto y recogidas tanto en el Reglamento Interno como en el Folleto Informativo Resumido, documentos que serán inscritos en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores. **SEGUNDO:** Que el Fondo ha sido inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-048, será de naturaleza cerrado y se registrará de conformidad con las reglas establecidas en su Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y lo establecido por la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNMV-2019-28-MV, y sus modificaciones, y por la normativa vigente en la materia. **TERCERO:** Que el Fondo constituye un patrimonio autónomo distinto al patrimonio de la Administradora y está integrado por aportes de los inversionistas. El Fondo se dirige al público en general, inversionistas físicos o jurídicos, nacionales o extranjeros, con un horizonte de inversión de largo plazo, para los que desean participar de una cartera inmobiliaria y de cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos. El Fondo tiene un perfil y nivel de riesgo medio dada la naturaleza de los activos inmobiliarios y activos financieros en que puede invertir. **CUARTO:** Que el valor inicial de las cuotas del primer tramo completo fue de mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00) monto en valor nominal de cuota de participación. Para tramos subsiguientes se utilizará el precio de colocación determinado en el aviso de colocación primaria correspondiente. **QUINTO:** Que el monto total autorizado del programa de emisión era de hasta sesenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$60,000,000.00), compuesto por hasta sesenta mil (60,000) cuotas de participación, cada una de estas con valor nominal de mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00), cuyo monto fue aumentado conforme autorización de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes celebrada en fecha 27 del mes de abril de 2022, a la suma de ciento veinte millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$120,000,000.00), compuesto por hasta ciento veinte mil (120,000) cuotas de participación, programa de a ser colocado mediante tramos determinados a través de avisos de colocación primaria, dentro del monto total autorizado correspondiente, previa aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores. **SEXTO:** Que el período de vigencia del Fondo es de quince (15) años. **SÉPTIMO:** Que reconoce que el programa de emisión única que conforma el Fondo estará representado por medio de anotación en cuenta que será constatada mediante el presente acto auténtico, que debe instrumentarse bajo firma privada ante notario y, en caso de que el programa de emisión no haya sido totalmente colocado, la Administradora expedirá al día hábil siguiente a la fecha de terminación del período de vigencia del programa de emisión única, un nuevo acto autentico por el monto colocado, el cual sustituirá y anulará el acto autentico anteriormente emitido y depositado

en el Depósito Centralizado de Valores de la República Dominicana (CEVALDOM), el cual será entregado a la Administradora debidamente cancelado. La Administradora tendrá la obligación de depositar las compulsas notariales de este acto ante el depósito centralizado de valores, conforme a las reglas dispuestas en el Reglamento Interno del Fondo y/o la regulación vigente. **OCTAVO:** Que el Fondo es un fondo de inversión cerrado cuyo objetivo es producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital gracias a la plusvalía de los activos en el largo plazo; a través de la inversión en inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Las inversiones serán realizadas en activos inmobiliarios en la República Dominicana. Con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en cuentas corrientes, cuentas de ahorro, certificados de depósito, instrumentos de oferta pública y demás instrumentos detallados en la política de inversión y diversificación. **NOVENO:** Que el portafolio de inversiones del fondo podrá estar compuesto por el sesenta por ciento (60%) en activos inmobiliarios (edificaciones, locales, terrenos y/o todo tipo de bienes inmuebles y, en el caso de tratarse de edificaciones, deberán estar concluidos en su construcción, con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compraventa, arrendamiento o leasing, documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes inmuebles) que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía al largo plazo, con miras a proveer ganancias de capital. En adición, podrá poseer opciones a compra de bienes inmuebles siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.). Así mismo el Fondo podrá invertir hasta el cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en instrumentos de renta fija y renta variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores, negociados en un mecanismo centralizado de negociación autorizados por la SIMV (exceptuando los fondos abiertos) emitidos en el mercado local y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano. En adición, podrá invertir en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera y cuotas de participación de fondos de inversión abiertos siempre y cuando las mismas no estén sujetas a Pacto de Permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo. Estos instrumentos financieros deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 o sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalentes, exceptuando las cuotas de participación de fondos abiertos sin calificación de riesgo. **DÉCIMO:** Que el Fondo podrá mantener hasta el cuarenta por ciento (40%) de liquidez respecto de su patrimonio neto en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regida por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a la Administradora. También serán considerados como opciones de liquidez los certificados de depósito de corto plazo y las cuotas de participación de fondos de inversión abiertos siempre y cuando las mismas no estén sujetas a Pacto de Permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo. **DÉCIMO PRIMERO:** Que las cuotas de participación del Fondo se representarán mediante anotaciones en cuenta a cargo de un depósito centralizado de valores. Estos valores serán colocados en mercado primario a través de un intermediario de valores y negociados en el mercado secundario a través de una Bolsa de Valores. **DÉCIMO SEGUNDO:** Los aportes de los inversionistas estarán representados mediante el sistema de anotación en cuenta. **DÉCIMO TERCERO:** Que sin perjuicio de cualquier otra prerrogativa establecida en la norma legal vigente, la adquisición de las cuotas representa la obtención de los derechos siguientes: 1) Concurrir y votar en la Asamblea General de Aportantes, cuando esta sea convocada. 2) Tener acceso a los informes periódicos preparados por la Administradora respecto al estado de los fondos invertidos, incluyendo la rentabilidad integrada a los mismos. 3) Recibir y que se les explique el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido actualizado del Fondo a cada uno de los potenciales aportantes, antes de la efectiva primera compra de cuotas. 4) Presentar a la Administradora las transferencias de cuotas por sucesión, por causa de muerte, o por adjudicación de las cuotas que se poseían en régimen de copropiedad o indivisión (mancomunidad); o por adquisición mediante compraventa debidamente instrumentada por la vía contractual o por donación. 5) Reclamar en forma individual o colectiva y tienen el derecho de recibir de la Administradora la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. 6) Solicitar a la Administradora la devolución de los importes indebidamente cobrados y pagados. 7) Ejercer todos los derechos establecidos por la ley, su reglamento de aplicación y demás normas expedidas por las autoridades del Mercado de Valores. 8) Percibir el rendimiento obtenido conforme a lo establecido en el Folleto Informativo Resumido, Reglamento Interno y otros documentos constitutivos del Fondo. 9) Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una

liquidación del patrimonio autónomo conforme al Folleto Informativo Resumido y Reglamento Interno. **DÉCIMO CUARTO:** Que el Aportante se obliga a lo siguiente: 1) Revisar el Folleto Informativo Resumido, Reglamento Interno y cualquier otro documento que sirva para vincularle con el Fondo y su relación con la Administradora, debiendo evaluarlo cuidadosamente en su totalidad. 2) Pagar íntegramente las cuotas al momento que debe realizar los aportes. 3) Pagar íntegramente las tasas, comisiones o cualquier tipo de gasto o costo que le corresponda por el servicio que le pueda ser ofrecido. 4) Informar inmediatamente a su intermediario de valores sobre cualquier cambio de dirección y/o de domicilio social y suministrar los nuevos datos. 5) Notificar inmediatamente a su intermediario de valores sobre cambios en representantes autorizados (si el aportante es persona jurídica) o apoderados. 6) Hacer la debida diligencia para estar informado sobre la inversión que ha realizado, así como para la permanencia en el Fondo. 7) Cumplir con las reglas establecidas en el Reglamento Interno, en el Folleto Informativo Resumido y en las disposiciones legales aplicables al Fondo. 8) Cualesquiera otras obligaciones o prohibiciones establecidas en el Reglamento Interno y la normativa legal vigente en la materia. 9) Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Administradora, en especial aquellos establecidos por la Ley para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas y cumplimiento de acuerdos como FATCA. **DÉCIMO QUINTO:** Que son derechos de la Administradora: 1) Recibir las comisiones establecidas en el Reglamento Interno. 2) Solicitar la información que estime necesaria al Depósito Centralizado de Valores o el Agente Colocador respecto del Aportante. 3) Modificar el Reglamento Interno, de conformidad con las normas vigentes y lo señalado en su respectivo Reglamento Interno. 4) Terminar unilateralmente la relación comercial existente con cualquier Aportante del Fondo, si a su juicio puede haber indicios de que aquel está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita. 5) Subcontratar a terceros para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras personas físicas o jurídicas en las áreas administrativas, de custodia, de informática, de uso de redes de distribución u otras áreas similares y para la promoción de las Cuotas de Participación con promotores de inversión autorizados. 6) Cobrar y recibir las comisiones pactadas en el Reglamento Interno del Fondo. 7) Suscribir con cargo al Fondo los convenios y contratos que resulten necesarios para cumplir con los objetivos del Fondo y su operatividad. 8) Reservarse el derecho de admisión al Fondo. 9) Convocar la Asamblea General de Aportantes. **DÉCIMO SEXTO:** Que la Administradora además de lo establecido en la normativa legal vigente, deberá cumplir con las siguientes obligaciones: 1) Adoptar las decisiones de inversión y actuar por cuenta del Fondo, en concordancia con las políticas, normas y condiciones establecidos en su Reglamento Interno. 2) Actuar en el mejor interés del Fondo. 3) Emplear métodos de valorización de las inversiones de acuerdo a la normativa técnica u operativa emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. 4) Registrar los valores y otras inversiones de propiedad del Fondo, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos de éste, a nombre del Fondo y llevar la contabilidad del Fondo, separada de la propia o la de otros negocios por ella administrados. 5) Velar porque todos los documentos que contengan información sobre las características y funcionamiento de los fondos de inversión ofrecidos, reglamentos internos, folleto informativo resumido, estén redactados de manera clara y en concordancia con la Ley, su Reglamento de aplicación y la norma técnica y operativa que emita la Superintendencia del Mercado de Valores sobre este particular. 6) Velar porque las políticas de comercialización y publicidad de los fondos de inversión aseguren que la oferta de las Cuotas de participación se realizará acorde al perfil del inversionista, y eviten que se induzca a error a los clientes respecto de la naturaleza, riesgos y características de los fondos de inversión. 7) Velar porque la denominación de cada fondo de inversión tenga en consideración las características de éste, tales como duración y plazo del portafolio, porcentajes máximos a invertir en valores o bienes específicos, áreas geográficas, actividades y sectores económicos específicos, entre otros, evitando la confusión o error del público respecto de esas características. 8) Identificar, medir, gestionar y administrar el riesgo del Fondo. 9) Invertir los recursos del Fondo conforme con la política de inversión señalada en su Reglamento Interno, para lo cual deberá implementar mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión. 10) Ejercer los derechos económicos y políticos inherentes a los valores administrados y/o las inversiones realizadas. 11) Publicar en la página web de la sociedad la información diaria del Fondo de conformidad a lo establecido en la normativa vigente aplicable. 12) Remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores la información diaria de los fondos de inversión administrados conforme las disposiciones establecidas en el acto regulatorio dictado para tales fines. 13) Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Aportantes del Fondo. 14) Abstenerse de incurrir en abusos de mercado en el manejo del portafolio del Fondo. 15) Administrar los recursos del Fondo con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional y en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la Ley, en el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV modificado por la R-CNMV-2021-16-MV

y en la normativa que regula el Mercado de Valores. 16) Respetar y cumplir lo establecido por la Ley, en el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV modificado por la R-CNMV-2021-16-MV y sus normas complementarias, así como en el Reglamento Interno del Fondo, sus normas internas y demás normas aplicables. 17) Mantener la versión actualizada del Reglamento Interno y el Folleto Informativo del Fondo, disponibles para el público general en la página web de la Administradora. 18) Otras que la SIMV establezcan mediante norma de carácter técnica u operativa. **DÉCIMO SÉPTIMO:** Los beneficios generados por el Fondo serán distribuidos de manera trimestral, se pagarán dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre del período. **DÉCIMO OCTAVO:** El Fondo contará con un Comité de Inversiones que actuará de conformidad a las funciones que establecen las normativas aplicables del Mercado de Valores, el Reglamento Interno de los Comités de Inversión y lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. Dicho comité estará compuesto por un número impar no menor de tres (3) miembros. **DÉCIMO NOVENO:** Que esta declaración se realiza en cumplimiento con lo establecido por el artículo 104 de la Ley No. 249-17, sobre Mercado de Valores de la República Dominicana y el artículo 58 del Reglamento que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV y su modificación R-CNMV-2021-16-MV. **HECHO Y PASADO EN MI ESTUDIO** el día, mes y año antes indicados, acto que he leído íntegramente al compareciente; quien después de aprobarlo lo ha firmado y rubricado junto conmigo y ante mí, Notario infrascrito que **CERTIFICO Y DOY FE.**

ALBERTO VIU ALEGRE

Vicepresidente Ejecutivo/Gerente General
Compareciente

JUAN B. F. TAVAREZ TAMARIZ

Notario Público-Distrito Nacional
Matrícula No.4153