

Santo Domingo, D. N.
05 de noviembre del 2025.

Señor
Ernesto Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gazeuc,
Santo Domingo, Rep. Dom.

Atención: Sra. Olga Nivar – Directora Dirección de Oferta Pública.

Asunto: **Hecho Relevante – Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012.**

Distinguidos Señores:

En atención a lo establecido el Reglamento que establece disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado R-CNMV-2022-10-MV, Art. 14, párrafo IV, tiene a bien informar a esta Superintendencia de Mercado de Valores y al Público en General lo siguiente:

Único: Emisión del Informe del Representante de Masa de Aportantes del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012**, correspondiente al trimestre julio-septiembre 2025.

Anexamos informe en cuestión.

Sin otro particular por el momento,

Atentamente,

ANYELY
ELVIRA
PEREZ CRUZ
Digitally signed by
ANYELY ELVIRA
PEREZ CRUZ
Date: 2025.11.05
18:50:14 -04'00'

Anyely E. Pérez
Ejecutivo de Control Interno.



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 No. 479-08 y sus modificaciones con la Ley 31-11.

Al 30 de septiembre 2025

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Procedimientos previamente acordados
Por el trimestre julio - septiembre de 2025

Contenido	Página
<i>Informe del representante de la masa de aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados.....</i>	<i>1</i>
Información de los resultados	3
a. La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.....	3
b. Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	4
c. El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.....	10
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.....	11
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.....	11
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.....	11
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.....	12
h. Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.....	16
i. La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	21
j. Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.....	22
k. Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	23
l. Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	24
m. Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	25

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Procedimientos previamente acordados
Por el trimestre julio - septiembre de 2025

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

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

A los aportantes de:
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

IDENTIFICACIÓN

Hemos realizado los procedimientos acordados y enumeramos en el Anexo I de este informe, los cuales fueron previamente acordados con JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., quien funge como Administradora de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario por valor autorizado de US\$25,000,000, mediante contrato de Representante de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado firmado en fecha 27 de enero de 2016, conforme a los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores de la República Dominicana No. 249-17, Ley de Sociedades No. 479-08 y sus modificaciones con la Ley 31-11 y las Resoluciones, Circulares y Normas Generales emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y el Consejo Nacional del Mercado de Valores de la República Dominicana (CNMV) en su resolución R-CNV-2016-14-MV, por el trimestre comprendido del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2025. 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 de la República Dominicana (CNMV).

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

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

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

OBJETIVOS DE LOS PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS

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

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

RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ACORDADOS

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

Los resultados de nuestra revisión, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía para los aportantes de conservar o vender las cuotas de participación de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario producto de la emisión realizada; dicho informe ha sido preparado para dar cumplimiento con lo especificado en la Resolución R-CNV-2016-14-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). El alcance de esta revisión corresponde al trimestre de julio a septiembre de 2025.

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

Este reporte ha sido preparado con el propósito de que BDO Auditoría, S. R. L., como Representante de los Aportantes de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, por valor aprobado de US\$25,000,000; emitidos US\$25,000,000 y colocados US\$25,858,145, actualizados a su valor del patrimonio del cierre operativo del trimestre de julio - septiembre de 2025, por valor de US\$29,180,022 conforme al estado de situación financiera y los requerimientos especificados en la Ley de Mercado de Valores de la República Dominicana No. 249-17, Ley de Sociedades 479-08 y sus modificaciones con la Ley 31-11, informe sobre los resultados obtenidos durante el desarrollo de nuestra revisión, conforme a los objetivos que nos fueron asignados a nuestra función, por lo que no debe distribuirse con ningún propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidad sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos. Este informe se refiere solamente a las áreas abarcadas en los procedimientos detallados en el Anexo I y no se extiende a ninguno de los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, tomados en su conjunto.



05 de noviembre de 2025
Distrito Nacional, República Dominicana



INFORMACIÓN DE LOS RESULTADOS:

OBJETIVO

A)

La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.

Descripción del procedimiento realizado:

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

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

Resultado del procedimiento:

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

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

(*) El monto real de la primera emisión del Fondo conforme al aviso de oferta pública fue de 3,000 cuotas. Sin embargo, el monto colocado fue de 2,938, quedando una diferencia a colocar de 62 cuotas. Por lo cual se realiza replanteamiento a los fines de totalizar las emisiones realizadas por el fondo que corresponde al total emitido a la fecha de 25,000 cuotas.

(**) Corresponde a la emisión realizada por el Fondo en fecha 07 de enero con finalización al 25 de enero de 2019. Los balances que corresponden al monto colocado de dicha emisión fueron considerados en el inciso "H" del trimestre enero - marzo de 2019 y se encuentran totalizados en el mismo inciso del presente informe.

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

<u>Cantidad de cuotas suscritas</u>	<u>Patrimonio neto al cierre del trimestre conforme a la planilla de remisión</u>	<u>Total de aportantes al cierre</u>
25,000	US\$29,180,022	277

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

B)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros -Tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
1er. y 2do. piso con área de 232.47mts ² y 106.13mts ² , respectivamente. Construidos de bloques y concreto armado con pisos de concreto, puertas de vidrio y ventanas corredizas de cristal.	US\$1,659,174(*)	US\$1,659,174	-	21-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial designado catastralmente como parcela 375-B de 271.46 mts ² .	US\$905,848(*)	US\$905,848	-	07-11-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Lockers LK4-3, LK5-3, LK6-2, LK5-2, LK5-1, LK4-1, LK5-7, LK2-7 y LK 3-6, con área de 10.74m ² , 12.44m ² , 12.60m ² , 16.24m ² y 12.73m ² , respectivamente.	US\$151,567(*)	US\$151,567	-	07-11-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Torre Empresarial NC, piso 7, bloque 01, locales 703, 704, 705 y 706, respectivamente.	US\$662,483 (*)	US\$662,483	-	24-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 702, N1-03 y N1-04, con 82.64m ² , 12.50m ² y 13.50m ² , respectivamente.	US\$237,517 (*)	US\$263,159	US\$25,462	24-10-2024

6. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel primer piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 101, con un área de 301.13m ² .	US\$419,474 (*)	US\$419,474	-	11-11-2024

7. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel primer piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 116, con un área de 697.12m ² .	US\$1,096,597(*)	US\$1,096,597	-	11-11-2024

8. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 204, con un área de 136.11m ² .	US\$189,601(*)	US\$189,601	-	11-11-2024

9. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 205, con un área de 136.25m ² .	US\$189,796(*)	US\$189,796	-	11-11-2024

10. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 220, con un área de 105.03m ² .	US\$146,307(*)	US\$146,307	-	11-11-2024

11. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 224, con un área de 104.91m ² .	US\$146,140(*)	US\$146,140	-	11-11-2024

12. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, en el nivel segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local comercial ubicado en el primer nivel 226, con un área de 434.62m ² .	US\$638,022(*)	US\$638,022	-	11-11-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Parcela 60-PROV, porción C del Distrito Catastral No. 4 con una superficie de 5,050m ² , bajo la matrícula No. 0100152189.	US\$3,446,300(*)	US\$3,446,300	-	07-11-2024

14. Inmuebles ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, esq. Abraham Lincoln, corresponde al local 1001 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana:

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 1001 con 360.15m ² ubicada en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el piso 10 de Edificio Corporativo 2010.	US\$806,325 (*)	US\$818,243	US\$11,918	19-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Inmueble con Designación Catastral No 40140312014 de 3,070.51m ² .	US\$2,523,138 (*)	US\$2,523,138	-	07-11-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros-tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidades funcionales L-901 L- 902, L903, L-904, L- 905, L- 906, L-907, con área de 372.5m ² , 121m ² , 123m ² , 121m ² , 122m ² , 216m ² , 17m ² , respectivamente.	US\$4,388,573 (*)	US\$4,388,573	-	03-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros-tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidades funcionales L-1001, L-1002, L-1003, L-1004, L-1005, L-1006, L-1007 y L-1008 con área de 121.5m ² , 121m ² , 123m ² , 121m ² , 122m ² , 216m ² y 17m ² , respectivamente.	US\$4,328,318 (*)	US\$4,328,308	-	19-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad Funcional 502, identificada como 400412299903, matrícula No. 0100251302.	US\$481,452 (*)	US\$481,452	-	19-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Local No. 602, identificado como 309481850266, matrícula No. 0100284858 y 9 parqueos.	US\$1,051,378(*)	US\$1,051,378	-	24-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional 903, identificada como 309481850266, matrículas No. 0100317825, 0100285025 y 0100284934.	US\$205,491 (*)	US\$205,491	-	11-11-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad funcional No. ECOV-602 del Condominio Corporativa OV, Designación Catastral No. 400413305731 y 8 parqueo	US\$772,067 (*)	US\$772,067	-	19-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad Funcional No. 201 identificado como 400413314022, matrículas No.0100331796, 0100331857, 0100331519, 0100331527 y 0100331813.	US\$626,792 (*)	US\$626,792	-	19-10-2024

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

<u>Descripción del inmueble</u>	<u>Valor registrado en los libros contables</u>	<u>Valor de tasación 1</u>	<u>Variación libros- tas 1</u>	<u>Fecha de actualización</u>
Unidad Funcional identificado como 400423158619 matrícula No. 0100313613.	US\$2,327,140 (*)	US\$2,327,140	-	24-10-2024

- (*) Estos inmuebles fueron revaluados de acuerdo al Artículo 173, de la Resolución R-CNV-2017-35-MV en donde se establece que los bienes inmuebles a partir de su adquisición deben tasarse por lo menos una vez al año.

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

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

Comentario: Ningún hallazgo.

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

Comentario: Ningún hallazgo.

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

Comentario: Ningún hallazgo.

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

Comentario: Ningún hallazgo.

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

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

Comentario: Ningún hallazgo.

Adicionalmente a los procedimientos antes expuestos, se realizaron consultas con expertos afines sobre las valoraciones de los inmuebles para comprobar la razonabilidad de las mismas. Los resultados de este proceso concluyeron que fueron preparadas utilizando premisas e informaciones similares, por lo que los resultados económicos de estas no presentan márgenes importantes de diferencias. También fueron validados los certificados de títulos de los inmuebles que posee el Fondo al cierre del trimestre julio - septiembre de 2025.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

C)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Según comunicación recibida en fecha 22 de octubre de 2025, de la Sociedad Administradora, respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ha mantenido apego a la normativa vigente aplicable, así como también a las políticas y procedimientos establecidos en el Reglamento Interno y Prospecto de Emisión, por lo cual a la fecha se encuentra adecuado a la normativa vigente R-CNV-2017-35-MV y a la Ley 249-17.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO**D)**

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

Descripción del procedimiento realizado:

En fecha 24 de octubre de 2025, verificamos el cumplimiento del literal p) del Artículo 70 de la Resolución R-CNV-2017-35-MV, sobre las informaciones que la Entidad debe publicar en la página Web y las remisiones a la Superintendencia del Mercado de Valores, las mismas son validadas en el literal l) de este informe.

Resultado del procedimiento:

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

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO**E)**

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

Descripción del procedimiento realizado:

Solicitamos a la sociedad administradora el último informe emitido de observaciones y recomendaciones de JMVB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario el cual fue emitido por los auditores externos en fecha 27 de marzo de 2025, el cual corresponde al período que terminó al 31 de diciembre de 2024, el mismo corresponde al último informe auditado emitido a la fecha de presentación de este informe.

Resultado del procedimiento:

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

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO**F)**

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y a la comunicación recibida de fecha 03 de noviembre de 2025, la Administradora no recibió reclamos ni consultas por servicios por parte de los aportantes.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

G)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

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

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$1,659,174	US\$1,659,174	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$905,848	US\$905,848	100%	Razonable

3. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, esq. Abraham Lincoln, 9 lockers del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$151,567	US\$151,567	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$662,483	US\$662,483	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$237,517	US\$237,517	100%	Razonable

6. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 101 primer piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del Inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$419,474	US\$419,474	100%	Razonable

7. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 116 primer piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$1,096,597	US\$1,096,597	100%	Razonable

8. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 204 segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$189,601	US\$189,601	100%	Razonable

9. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 205 segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$189,796	US\$189,796	100%	Razonable

10. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 220 segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$146,307	US\$146,307	100%	Razonable

11. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 224 segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$146,140	US\$146,140	100%	Razonable

12. Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, esquina Ortega y Gasset, local 226 segundo piso de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$638,022	US\$638,022	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$3,446,300	US\$1,820,750	53%	(*)

- (*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$1,820,750 (Terreno: US\$1,989,700). Por lo tanto, la cobertura equivale a 100%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

14. Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, Esq. Abraham Lincoln, corresponde al local 1001 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, asegurado por Seguros Universal:

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
Local 1001: 31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$806,325	US\$806,325	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del Inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
-----------------	---------------------------	------------------------	------------------	------------------------------

31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$2,523,138	US\$416,296	16%	(*)
---	---------------	-------------	-----	-----

(*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$416,296 (Terreno: US\$2,140,145). Por lo tanto, la cobertura equivale a 100%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$4,388,573	US\$4,388,563	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$4,328,308	US\$4,328,318	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$481,452	US\$481,452	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del Inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$1,051,378	US\$1,051,378	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$205,491	US\$205,491	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$772,067	US\$772,067	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$626,792	US\$626,792	100%	Razonable

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

<u>Vigencia</u>	<u>Valor del inmueble</u>	<u>Valor asegurado</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Posición de cobertura</u>
31 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2025	US\$2,327,140	US\$1,009,597	45%	(*)

(*) La cobertura que se refleja en el cuadro de referencia corresponde a la mejora e infraestructura del inmueble, la cual asciende a US\$1,009,597 (Terreno: US\$1,317,543). Por lo tanto, la cobertura equivale a 100%, reflejando una posición de cobertura razonable al respecto.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna

Ninguna observación.

OBJETIVO

H)

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

Descripción del procedimiento realizado:

Verificamos en el Prospecto el Programa de emisiones de cuotas de participación en el Fondo de Inversión Cerrado ascendente a US\$25,000,000, de los cuales se han emitido US\$25,000,000 y colocados US\$25,858,145. El total de estos recursos fueron utilizados para crear el portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la compra de bienes inmuebles y valores negociables de renta fija y renta variable emitidos bajo oferta pública, los cuales, al 30 de septiembre de 2025, representan un 88.85%, 0.30% y 2.49%, respectivamente. En adición, poseía un 8.36% en cuentas corrientes o de ahorros (Disponibilidad). Los porcentajes de inversión y disponibilidad se encuentran dentro de los niveles indicados en el Prospecto y en el Reglamento Interno.

Resultado del procedimiento:

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

Al 30 de septiembre de 2025, las erogaciones relacionadas con las compras de los inmuebles y el portafolio de inversión realizadas por el Fondo, son las siguientes:

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
Inmueble 1	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el primer y segundo piso, del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	1,640,551
Inmueble 2	Inmueble ubicado en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Winston Churchill, Centro Comercial Plaza Central, Local B-118, 1er. Nivel, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	876,100
Inmueble 3	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 98, esq. Abraham Lincoln, en los niveles 3, 4 y 5 del Edificio Corporativo 2010 Tower, Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	137,523
Inmueble 4	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres Condominio Corporativo NC, ubicado en el séptimo piso, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	606,216

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
Inmueble 5	Inmueble ubicado en la Calle Marginal José Núñez de Cáceres, No. 366, Condominio Corporativo NC, nivel 7, local 702, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	217,344
Inmueble 6	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 1 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	391,469
Inmueble 7	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 1 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	1,055,788
Inmueble 8	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 2 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	173,404

Inmueble 9	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 2 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	173,583
Inmueble 10	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 2 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	129,712
Inmueble 11	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 2 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	129,564
Inmueble 12	Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No. 63, Esq. Ortega y Gasset, en el nivel 2 de la Plaza Metropolitana, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	649,780
Inmueble 13	Inmueble ubicado en la calle Aníbal Espinosa No. 309, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	3,570,000

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
Inmueble 14	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart No. 102 en el piso 10 de Edificio Corporativo 2010. Unidad funcional 1001 con 360.15m ² , Ensanche Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	770,220
Inmueble 15	Inmueble ubicado en la calle Nicolás Silfa Canario, Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	2,424,682
Inmueble 16	Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega, Condominio Centro Comercial y Empresarial Novocentro, Niveles 9, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	4,156,963
Inmueble 17	Inmueble ubicado en la Av. Lope de Vega, Condominio Centro Comercial y Empresarial Novocentro, Niveles 10, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	4,099,888

Inmueble 18	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, Esq. Abraham Lincoln, unidad Funcional 502, identificada como 400412299903, Condominio Corporativo 2010, Distrito Nacional, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	420,000
Inmueble 19	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres No. 366, Condominio Torre Corporativo NC. Sector El Millón, unidad Funcional 1201, identificada como 309481850266. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	910,000
Inmueble 20	Inmueble ubicado en la Calle Marginal Núñez de Cáceres, Condominio Torre Corporativo NC. Sector El Millón, unidad Funcional 903, identificada como 309481850266. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	186,390
Inmueble 21	Inmueble ubicado en Av. Gustavo Mejía Ricart, Esq. Filomena Gómez, local ECOV-602, del Condominio Corporativo OV, Ens. Serrallés, República Dominicana. Asegurado por la Compañía de Seguros Universal.	706,000
Inmueble 22	Inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Serralles, República Dominicana, Torre Corporativo 2015, unidad funcional 201. Asegurado por Compañía de Seguros Mapfre BHD.	600,855
Inmueble 23	Inmueble ubicado en calle Salvador Sturla No. 11 esq. Calle Gracita Álvarez, Plaza Diagonal Naco, Ensanche Naco, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,868,610

<u>Inversión</u>	<u>Descripción</u>	<u>Monto US\$</u>
	Sub-total	US\$ 25,894,642
	Menos pérdida por revaluación (*)	164,435
	Más superávit por revaluación (**)	1,558,421
	Costos adicionales (***)	110,862
		US\$ 27,399,490

Portafolio de inversiones en instrumentos financieros en la banca local	Portafolio de inversión en instrumentos financieros en la Banca Local emitidos bajo certificado de depósitos en el Banco Agrícola de la República Dominicana, el cual, al 30 de septiembre de 2025, posee un margen de rendimiento de 2%.	91,105
	Subtotal	US\$ 91,105

Portafolio de inversiones en instrumentos de renta variable

Portafolio de inversiones en instrumentos de renta variable vigente del Fondo, mediante la adquisición de valores negociables de renta variable emitidos bajo oferta pública en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II al 30 de septiembre de 2025.

769,261

Subtotal

US\$

769,261

Liquidez o disponibilidad (Cuentas corrientes o de ahorros)

2,576,848

Total general

US\$

30,927,809

(**) Corresponde a la ganancia del valor de los Inmuebles No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 de referencia en el cuadro anterior, surgida durante su vida útil en el Fondo según la tasación realizada. Por lo tanto, el Fondo actuó acorde a la Resolución R-CNV-2017-35, al respecto.

(***) Verificamos a través del portafolio de inversión que los inmuebles No. 6, No. 15, No. 21, No. 23, No. 24 fueron actualizados a US\$419,474, US\$638,021, US\$4,328,308, US\$481,452 y US\$1,051,378 respectivamente, reflejando así un incremento en su valor por US\$17,471, US\$9,607, US\$8,127, US\$8,380 y US\$67,278, respectivamente, dichas variaciones se deben a que se incurrió a remodelaciones y al pago de los traspasos del inmueble, lo cual es considerado como parte del costo de los mismos de acuerdo a lo establecido en la NIC 40, párrafo 21, donde establece lo siguiente: "El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción". Validamos los pagos de remodelación y traspaso de estos inmuebles y encontramos razonable el procedimiento llevado a cabo.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Durante el trimestre julio - septiembre 2025, se realizaron las siguientes ventas:

<u>Inmuebles vendidos</u>	<u>Precio de compra</u> <u>US\$</u>	<u>Valor tasación</u> <u>US\$</u>	<u>Precio de venta</u> <u>US\$</u>	<u>Ganancia y/o pérdida obtenida</u>
Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No.63, esq. Ortega y Gasset, en el primer nivel, local 111 de la Plaza Metropolitana, Ensanche La Fe, Santo Domingo, República Dominicana.	145,795	156,225 (*)	155,000	9,205
Inmueble identificado como Local Comercial 502, identificado como 309481850266, del Condominio Corporativo NC, con una superficie de 82.64, ubicado en el Distrito Nacional.	231,231	253,016 (*)	259,000	27,769

Unidad Funcional 902, identificado como 400412299903: 902, matrícula No. 0100319808, del condominio Torre Corporativo 2010, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 129.50 metros cuadrados más parqueos.	326,135	350,296 (*)	350,000	23,865
Inmueble identificado como Local Comercial 221, identificado como Parcela 6-B-1-D-15-B-1-66, DC 03, segundo nivel, del Condominio Plaza Metropolitana, con una superficie de 105.14, ubicado en Distrito Nacional.	131,215	146,460 (*)	154,000	22,785

- (*) Estos valores corresponde a las tasaciones realizadas para los fines de venta, tal cual lo indica la Política de Ventas de Activos Inmobiliarios en el Reglamento Interno del Fondo. Las mismas fueron realizadas en fecha 17 de julio de 2025 y 23 de julio 2025, respectivamente, por Tasaciones Exactas, S.R.L. Verificamos los hechos relevantes presentados a la Superintendencia de Valores, en cumplimiento de la norma R-CNV-2017-35-MV, y las actas de asamblea de las reuniones del comité para su aprobación previa a la venta en el literal T).

OBJETIVO

I)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Verificamos que, al 30 de septiembre de 2025, 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\$29,284,937 del total de las cuotas que lo conforman; cuyo patrimonio neto al 30 de septiembre de 2025, 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 2025</u>	<u>Rendimiento acumulado</u>
JMMBIM01	29 de julio de 2016	29 de julio de 2026	US\$25,858,145	US\$29,180,022	US\$3,321,876 (*)

- (*) Corresponde al resultado obtenido del trimestre julio - septiembre de 2025 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) sección de pagos realizados de este informe, el Comité de Inversiones del fondo "JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario" SIVFIC-012, decidió distribuir los beneficios líquidos generados por el Fondo durante el trimestre julio - septiembre de 2025, siendo de la fecha límite para liquidar los pagos a través del Depósito Centralizado de Valores, S. A., CEVALDOM, hasta el 15 de octubre de 2025.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

J)

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

Descripción del procedimiento realizado:

Observamos que Feller Rate, empresa calificador de la emisión, en el informe de calificación del mes julio de 2025, presentó un riesgo de crédito en Afa, a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Resultado del procedimiento:

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

"La calificación asignada de "Afa", responde a una cartera madura y estable que cumple con los objetivos reglamentarios, con una alta porción de activos inmobiliarios. La cartera inmobiliaria mantiene una adecuada diversificación, buena generación de flujo, un mejor índice ajustado por riesgo que comparables. El Fondo es manejado por una Administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento. Además, posee el respaldo de su controlador Grupo JMMB, quien posee amplia experiencia en el sector de inversiones en Jamaica y el Caribe. En contrapartida, la calificación incorpora la exposición al riesgo del inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, su alto nivel de vacancia una industria de fondos en vías de consolidación e el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos."

Al 30 de septiembre de 2025, 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)
Enero 2020	Noviembre 2019	BBBfa	-
Abril 2020	Febrero 2020	BBBfa	-
Julio 2020	Mayo 2020	BBBfa	-
Octubre 2020	Agosto 2020	BBBfa	-
Enero 2021	Noviembre 2020	BBBfa	-
Abril 2021	Febrero 2021	BBBfa	-
Julio 2021	Mayo 2021	A-fa	BBB
Octubre 2021	Agosto 2021	A-fa	-
Enero 2022	Noviembre 2021	A-fa	-
Abril 2022	Febrero 2022	A-fa	-
Julio 2022	Mayo 2022	A-fa	-
Enero 2023	Noviembre 2022	A-fa	-

Julio 2023	Mayo 2023	Afa	-
Enero 2024	Noviembre 2023	Afa	-
Julio 2024	Mayo 2024	Afa	-
Enero 2025	Noviembre 2024	Afa	-
Julio 2025	Mayo 2025	Afa	-

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

K)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

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

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

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

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

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

Resultado del procedimiento:

Para el trimestre de julio - septiembre de 2025, el Fondo no adquirió financiamientos.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

L)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

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

<u>Descripción</u>	<u>Periodicidad</u>	<u>Conforme al calendario de la SIMV</u>	<u>Conforme a la comunicación de acuse de recibo de la SIMV</u>	<u>Observación</u>
Estado de situación financiera, estado de resultados, balance de comprobación detallado y composición de la cartera de inversiones.	Mensual	14 de octubre de 2025	14 de octubre de 2025	Ninguna
Estado de situación financiera, estado de resultados, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el valor del patrimonio e informe sobre valoración y estructura de los activos que constituyen el Fondo de Inversión.	Trimestral	29 de octubre de 2025	29 de octubre de 2025	Ninguna
Informe de calificación de riesgo del fondo correspondiente al semestre enero - junio de 2025 emitido por Feller Rate.	Semestral	29 de julio de 2025	24 de julio de 2025	Ninguna

En el detalle anterior de las comunicaciones remitidas a la SIMV, no están consideradas las informaciones de remisión de informaciones de la Sociedad 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 Sociedad Administradora poseen multas o amonestaciones que afecten la emisión con relación al envío de las informaciones periódicas.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

M)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio - septiembre de 2025, 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 03 de noviembre de 2025, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

N)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, 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 03 de noviembre de 2025, no existen situaciones a revelar en el presente informe.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

O)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio - septiembre de 2025, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y de acuerdo a la comunicación recibida de fecha 03 de noviembre de 2025, enviada por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento normal del Fondo de Inversión.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

P)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Obtuvimos comunicación de fecha 30 de octubre de 2025, de los asesores legales externos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, donde se detallan los siguientes casos:

- El Fondo fue demandado en resciliación de contrato de explotación y operación de estación de gasolina y reparación de daños y perjuicios. Esta demanda resultó apoderada la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que en ocasión esta dictó la sentencia civil Núm. 038-2025-SEN-00227, de fecha 31 de marzo del 2025. A través de la indicada sentencia: a) Se acogió el medio de inadmisión propuesto por Bell Corp BC, S. R. L., por el tribunal haber verificado que la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del D. N. dispuso mediante sentencia la terminación del contrato del cual se pretendía nueva vez su resciliación; y b) Se condenó a la parte demandante al pago de las costas. Los asesores legales indicaron que la referida sentencia puede ser recurrida en apelación pero que la misma no ha sido notificada.
- El Fondo posee varios casos relacionados con embargos, cobro de rentas y reparación de daños y perjuicios, los cuales al 30 de septiembre de 2025 se encontraban en su mayoría en formalización de acuerdos y pagares que representaran el cierre de los mismos. Otros posteriormente en el mes de octubre, ya se habían saldado los valores demandados.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

Q)

Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, conforme a las comunicaciones expresadas en el literal (L), validamos que no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno ni al Prospecto de Emisión.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO

R)

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio - septiembre 2025, según comunicación de fecha 03 de noviembre de 2025, JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., con el interés de mantener informado en general y procediendo acorde al Artículo 241 de la Ley 249-17 del Mercado de Valores, informó a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana como "Hecho Relevante" la aprobación sobre los cambios en la estructura organizacional referentes al Equipo SAFI, la misma representada de la siguiente manera:

1. Consejo de Administración:

Isaac Castañeda	Presidente
Juan José Melo Pimentel	Vicepresidente
Wallis Pons Cardí	Secretaría
Roberto Jiménez Collie	Consejero
Rodolfo Antonio Cabello Blanco	Consejero

2. Comité de Inversiones:

Isaac Castañeda	Presidente
Juan José Melo Pimentel	Miembro
Alberto Viu Alegre	Miembro
Harry Heinsen Servera	Administrador del Fondo (*)

3. Equipo SAFI:

Alberto Viu Alegre	Gerente General
Harry Heinsen Servera	Gerente Administrador del Fondo (*)
Anyely Pérez	Ejecutiva de Control Interno
Kamila Strofer Berges	Oficial de Cumplimiento PLAFT
Evelyn Paniagua	Gerente de Contabilidad
Edwin Santana	Gerente de Operaciones
Diana Suarez	Gerente de Riesgo

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

(*) Se informó la salida del Sr. Harry Heinsen Servera, quien fungía como Administrador del Fondo el día 30 de octubre de 2025, y la designación de una nueva administradora, la Sra. Maria Amelia Jiménez Corporán, así como su nombramiento como miembro del Comité de Inversión. La cual ejercerá dichas funciones hasta tanto sea debidamente sustituida.

OBJETIVO**S)**

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, 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 03 de noviembre de 2025, observamos el cumplimiento de la Sociedad Administradora, miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la misma, a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión, por lo que no existen situaciones a revelar en el presente informe.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

Ninguna observación.

OBJETIVO**T)**

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

Descripción del procedimiento realizado:

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

Resultado del procedimiento:**Hechos relevantes:**

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, tuvieron lugar hechos relevantes los cuales ameriten ser de interés informativo al mercado general.

- En fecha 18 de julio de 2025, se notificó mediante Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la venta del inmueble identificado como unidad funcional 902, del condominio torre corporativo 2010, matrícula No. 0100319808, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 129.50 metros cuadrados más parqueos.
- En fecha 25 de julio de 2025, se notificó mediante Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la venta del inmueble identificado como local comercial 221, segundo nivel, del condominio plaza metropolitana, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 105.14 metros cuadrados.

- En fecha 11 de agosto de 2025, se notificó mediante Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la venta de los inmuebles con las siguientes descripciones:
 - Inmueble identificado como local comercial 111, del condominio plaza metropolitana, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 112.15 metros cuadrados.
 - Inmueble identificado como local comercial 502, del condominio corporativo NC, ubicado en el Distrito Nacional, con una superficie de 82.64 metros cuadrados.
- Remisión del informe preliminar de la inspección in situ especial realizada a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, la cual fue notificada a la sociedad en fecha 20 de enero de 2025, la fecha de inicio de inspección fue el 03 de febrero de 2025 y la fecha de cierre de inspección fue el 23 de julio de 2025, la cual comprendió el periodo del 01 de febrero de 2023 al 31 de diciembre de 2024.
- En fecha 19 de agosto de 2025, se notificó la respuesta al informe de inspección in situ especial sobre el cumplimiento de las condiciones contractuales y la adecuada gestión de las inversiones realizadas en valores no inscritos en el registro del mercado de valores, en nombre y representación de los fondos de inversión cerrados que fueron inspeccionados y que son administrados por la sociedad.

Hechos posteriores:

Se notificaron los avalúos realizados en fecha 18 de octubre de 2025 a los locales No. 1001 y 101 del Corporativo 2010 y de los locales 1201, 903, 702, 703, 704, 705 y 706 de la Torre Corporativo NC.

- En fecha 10 de octubre de 2025, se realizó la reunión del Comité de Inversiones de JMMB Fondo de Inversiones cerrado Inmobiliario, donde los miembros del comité aprobaron la distribución del 100% de los beneficios líquidos generados desde el 1ro de julio al 30 de septiembre de 2025 más un monto adicional pendiente de distribuir de US\$9,640.74, a los aportantes del Fondo en calidad de dividendos, con un monto de rendimiento por cuota de participación de US\$4.99.
- En fecha 03 de noviembre de 2025, se notificó la salida del Sr. Harry Heinsen, quien fungía como Administrador del Fondo el día 30 de octubre de 2025. Asimismo, se designó a la Sra. María Amelia Jiménez Corporán, quien ejercerá dichas funciones hasta tanto sea debidamente sustituida.

Actas de reuniones y asambleas celebradas posteriormente

- En fecha 10 de octubre de 2025, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
 - Tomaron conocimiento sobre el rendimiento de los competidores, actualización del rendimiento del fondo, reporte de propiedades, reporte de vacantes y transacciones en procesos, programa de desinversión y los casos en el área legal.
 - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo
- En fecha 10 de octubre de 2025, se celebró la reunión extraordinaria del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron la siguiente resolución:
 - Aprobación de la distribución de los beneficios líquidos generados durante el trimestre comprendido desde el 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2025, a los aportantes del Fondo en calidad de dividendos, más un monto adicional pendiente de distribuir de US\$9,640.74 equivalente a un monto total de US\$124,797.06 o US\$4.99 por cuota de participación.

Nivel de liquidez:

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025, el índice de liquidez es de 7.76% por lo que se encuentra dentro de los niveles establecidos.

Liquidación anticipada:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, 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.

Enajenación de acciones a la Administradora:

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, no se ha producido enajenación de las acciones de la Administradora del Fondo de Inversión, este hecho fue confirmado mediante comunicación recibida de fecha 03 de noviembre de 2025.

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.	1,249,913	70.64%
América Corp, S. R. L.	212,329	12.00%
Inversiones BDI, S. R. L.	166,835	9.43%
Roberto Jiménez Collie	140,334	7.93%
	1,769,411	100%

Actas de reuniones y asambleas celebradas durante el trimestre

Durante el trimestre de julio a septiembre de 2025, se realizaron las siguientes actas de reunión del Comité de Inversión:

- En fecha 21 de julio de 2025, se celebró la reunión extraordinaria del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
 - Aprobación de la implementación de estrategia de venta de inmuebles para generar liquidez necesaria, así como la posibilidad de acudir a financiamiento mediante crédito, en caso de ser requerido.
 - Aprobación de la venta del local comercial 221, identificado como Parcela 6-B-1-D-15-B-1-66, DC 03, segundo nivel del condominio, Plaza metropolitana, ubicados en el Distrito Nacional al Sr. Moises Samboy Ariza por un monto de US\$154,000.
- En fecha 07 de julio de 2025, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
 - Tomaron conocimiento sobre el rendimiento de los competidores, actualización del rendimiento del fondo, reporte de propiedades, reporte de vacantes y transacciones en procesos, los casos en el área legal y la distribución de dividendos.
 - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo.
 - Aprobación de la venta de la unidad funcional 902, identificado como 400412299903, matrícula No. 0100319808, del condominio corporativo 2010, ubicado en el distrito nacional a la Sra. Fabiola Medina por un monto de US\$350,000.
 - Aprobación del contrato de arrendamiento del Local Comercial 905, ubicado en el Edificio Corporativo NC, por un período de 3 años, por un monto mensual de US\$2,400.
- En fecha 07 de agosto de 2025, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
 - Tomaron conocimiento sobre el rendimiento de los competidores, actualización del rendimiento del fondo, reporte de propiedades, reporte de vacantes y transacciones en procesos y los casos en el área legal.
 - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo.
 - Aprobación de la venta de la unidad funcional 502 del Condominio Corporativo NC a la empresa JRV Ingeniería, S.R.L. por un monto de US\$259,000.
 - Aprobación de la venta del local comercial 111 de la Plaza Metropolitana a la empresa JRV Ingeniería, S.R.L. por un monto de US\$155,000.
- En fecha 09 de septiembre de 2025, se celebró la reunión del Comité de Inversión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, los miembros del Comité de Inversión del Fondo consideraron las siguientes resoluciones:
 - Tomaron conocimiento sobre el rendimiento de los competidores, actualización del rendimiento del fondo, reporte de propiedades, reporte de vacantes y transacciones en procesos y los casos en el área legal.
 - Aprobación sobre el Reporte de Propiedades del Fondo.
 - Aprobación de la venta del inmueble identificado como 400423158619, matrícula No. 0100313613 al Fideicomiso Infinity Harbour por un monto de US\$2,400,000 (*).

Otros procedimientos

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

- Solicitamos a JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., la carta de representación correspondiente al trimestre julio - septiembre de 2025, documento que resume, de forma general, las condiciones surgidas durante nuestro proceso de revisión, relacionados con la integridad de las transacciones revisadas y otros asuntos.
- JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., nos suministró la comunicación que fue enviada por CEVALDOM, en la misma pudimos confirmar los valores de la emisión vigente, cuyos datos validamos con los montos registrados en la contabilidad del Fondo.
- En fecha 22 de octubre de 2025, recibimos comunicación de la Administradora informando sobre la no ocurrencia de hechos posteriores importantes diferentes a los resaltados anteriormente, relacionados con JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, después del 30 de septiembre de 2025 y a la fecha de nuestro informe.

Descripción de errores o excepciones encontradas si existe alguna:

(*) Esta venta fue aprobada en la asamblea descrita anteriormente, pero a la fecha de este informe aún no se ha ejecutado.

