

Santo Domingo, D. N.
22 de septiembre de 2026

Señor
Ernesto A. Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado Valores de la República Dominicana
Av. César Nicolás Penson No. 66, Sector Gazcue.
Santo Domingo de Guzmán
Tel.: 809-221-4433

Distinguido Superintendente:

Conforme al cumplimiento del prospecto, en referencia al Prospecto de Emisión de cuotas de inversión, en nuestra función de Representante de los Aportantes, informamos sobre los resultados de verificar el cumplimiento por parte de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo absorbido) en relación al proceso de fusión realizado con JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II SIVFIC-048 (Fondo absorbente), según autorización emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), mediante la Resolución Núm. R-SIMV-2026-09-FI, de fecha 24 de febrero de 2026, aprobado en Actas de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, celebradas en fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiséis (2026), a continuación presentamos la evaluación de las principales etapas de dicho proceso de fusión:

1. *Verificar el proceso realizado por el Emisor previo a la aprobación del proceso de fusión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV).*

- En fecha 04 de julio del 2025, se conoció en la Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de JMMB SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, el Informe de Intención de Fusión en la cual fue aprobado el contenido de dicho informe.
- En fecha 28 de julio del 2025, se notificó mediante Hecho Relevante, las Resoluciones de las Asambleas Generales Extraordinarias de Aportantes de JMMB SIVFIC-012 y SIVFIC-048 celebradas el 25 de julio de 2025, donde los aportantes aprobaron el Informe de Intención de Fusión del SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido) y el JMMB SIVFIC-048 (Fondo Absorbente). En las resoluciones los aportantes aprobaban el informe de intención de fusión y su depósito ante la SIMV.

2. *Verificar que el Emisor informara a los aportantes y al Representante de los aportantes, sobre las condiciones de la fusión de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo absorbido) con JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II SIVFIC-048 (Fondo absorbente), a través de la página web del Emisor y de la SIMV y a través de un periódico de circulación nacional y mediante los agentes colocadores.*

- El Emisor recibió de la Superintendencia del Mercado de Valores la Resolución en fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiséis (2026) R-SIMV-2026-09-FI, mediante la cual fue autorizado el proceso de fusión. (Anexo 1.1)

- En fecha 03 de marzo del 2026, en la Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración, mediante la Segunda Resolución los miembros del Consejo de Administración tomaron conocimiento del paquete de documentos del proceso de fusión, en consecuencia autorizaron someterlo a la Asamblea de Aportantes para conocimiento y aprobación.
- En fecha 09 de marzo del 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-001525 las Convocatorias a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de aportantes de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II SIVFIC-048. (Anexo 1.2.1 y 1.2.2)
- En fecha 17 de marzo de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-001767 la primera resolución de la SIMV, que autoriza la fusión de los fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios administrados por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.: JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048 como fondo absorbente y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012 como fondo absorbido. (R-SIMV-2026-09-FI).
- En fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiséis (2026), fueron celebradas las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, donde fue aprobada la fusión de los fondos. (Anexo 1.4.1 y 1.4.2)
- En fecha 24 de abril del 2026, el Emisor notificó mediante Hecho Relevante Núm. 03-2026-002551 el Aviso de Inicio del Proceso de Fusión del fondo JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido) y el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048 (Fondo absorbente). (Anexo 1.5.1 y 1.5.2)

3. Verificar que el Emisor informara sobre el proceso de recompra a los aportantes, en función a los derechos otorgados según el Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del fondo JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo absorbido).

- En fecha 24 de abril del 2026, el Emisor notificó mediante Hecho Relevante núm. 03-2026-002575 el Aviso de Inicio del Ejercicio del Derecho de Recompra para los aportantes del Fondo: JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012. (Anexo 2.1)
- En fecha 27 de abril de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-002575 la rectificación del aviso de inicio del ejercicio del derecho de recompra de cuotas (valor cuota del día previo a la publicación del aviso inicial, es decir, con el valor cuota del día 23 de abril del 2026) del fondo JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido) el cual podrá ser ejercido de manera individual y voluntaria por cada aportante, dentro de un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir del 24 de abril con vencimiento al 11 de mayo del 2026.
- En fecha 12 de mayo del 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-003073 el aviso de conclusión del Ejercicio del Derecho de Recompra del Fondo: JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido), el cual tuvo efecto el día once (11) de mayo del 2026. (Anexo 2.2)

- En fecha 23 de junio de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante 03-2026-004023 el aviso de liquidación de recompra del fondo JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido), se informó a los aportantes y al público en general que la liquidación de la recompra, conforme a las solicitudes ejercidas bajo el derecho de recompra de las cuotas la cual se realizará el veinticinco (25) de junio de 2026, el precio de la recompra correspondió al valor cuota del fondo absorbido al cierre del día anterior al inicio del plazo de recompra (23 de abril de 2026) y el pago se iba a efectuar a través de CEVALDOM. El pago fue realizado en la fecha 25 de junio del 2026 notificado como hecho relevante a la SIMV. (Anexo 2.3 y 2.4)

La fórmula para la recompra para JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y la asignación del factor fue de la siguiente manera:

Valor de cuota	Cuotas a recomprar	Monto pagado
1,180.917006	5,679	US\$ <u>6,706,427.75</u>

4. Confirmar si se realizaron cambios en los plazos al plan de fusión.

- En fecha 5 de junio de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-003640 la primera modificación de Plazos del Plan de Fusión entre JMMB SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido) y el JMMB SIVFIC-048 (Fondo absorbente).

Los cambios de plazos pueden visualizarse en la lista de tareas contenida en la comunicación presentada en el Anexo 3.1.

- En fecha 18 de junio de 2026, se notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-003981 la segunda modificación de Plazos del Plan de Fusión entre JMMB SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido) y el JMMB SIVFIC-048 (Fondo absorbente).

Los cambios de plazos pueden visualizarse en la lista de tareas contenida en la comunicación presentada en el Anexo 3.2.

5. Verificar que el Emisor informara sobre el proceso de canje de cuotas a los aportantes, en función a los derechos otorgados según el Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del fondo JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo absorbido)

- En fecha 26 de junio de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante 03-2026-004055 sobre el aviso de canje de cuotas del fondo absorbido por cuotas del fondo absorbente correspondientes al proceso de fusión del Fondo SIVFIC-012 (Fondo a ser absorbido) y el JMMB SIVFIC-048 (Fondo absorbente), se avisó que el canje de cuotas será efectuado en fecha treinta (30) de junio de 2026. (Anexo 4.1)
- En fecha 01 de julio de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante núm. 03-2026-004102 la finalización del proceso de canje de cuotas correspondiente al proceso de fusión del fondo JMMB SIVFIC-012 (Fondo absorbido) y el JMMB SIVFIC-048 (fondo absorbente), en fecha 30 de junio del 2026, fue concluido el proceso de canje de cuotas correspondiente al proceso de fusión de los fondos JMMB SIVFIC-012 (Fondo absorbido) y JMMB SIVFIC-048 (Fondo absorbente). (Anexo 4.2)

El factor de canje aplicado en JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, fue el siguiente:

Factor de canje	Cuotas a canjear
<u>1.018565</u>	<u>19,642</u>

La fórmula utilizada para determinar las cuotas a recibir en el proceso del canje fue la siguiente:

$$\text{Cuotas a recibir} = (\text{Valor cuota del fondo absorbido} \times \text{número de cuotas poseídas}) \div (\text{Valor cuota del Fondo absorbente})$$

- En fecha 01 de julio del 2026, el Emisor remitió mediante comunicación privada núm. 01-2026-006673 a la SIMV, el reporte de canje de cuotas correspondiente al proceso de fusión del Fondo SIVFIC-012 (Fondo absorbido) y el Fondo SIVFIC-048 (Fondo absorbente) y el listado de titulares emitido por CEVALDOM del SIVFIC-048 Fondo absorbente al 30 de junio de 2026. (Anexo 4.3 y 4.4)

6. Verificar que el Emisor realizara la transferencia de los activos y pasivos de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo absorbido) a JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-048 (Fondo absorbente) para lograr la integración de la información financiera al 30 de junio de 2026.

Resultados:

La información financiera transferida se muestra a continuación:

Balances transferidos en el proceso de fusión

Efectivo	US\$	1,349,457
Propiedad de inversión (Inmuebles) (a)		20,553,741
Cuentas por cobrar y otros activos		1,459,545
Certificado de depósito en Banco Agrícola		85,956
Intereses acumulados del certificado de depósito		<u>9,986</u>
Total de activos		23,458,685
Provisiones y pasivos		<u>(490,965)</u>

Total transferido **US\$ 22,967,720**

Cuotas	Valor	Total US\$
19,321	1,188.743804	<u>22,967,720</u>

a) La composición de los inmuebles traspasados, son los siguientes:

Descripción

LOCAL COMERCIAL B-118 PLAZA CENTRAL	US\$	912,528
UNIDAD LK4-3 CORPORATIVO 2010		14,069
OCAL COMERCIAL 703 CORPORATIVO NC		175,609
OCAL COMERCIAL 704 CORPORATIVO NC		151,611
LOCAL COMERCIAL 705 CORPORATIVO NC		229,252
LOCAL COMERCIAL 706 CORPORATIVO NC		175,609
OCAL COMERCIAL 702 CORPORATIVO NC		262,470
LOCAL COMERCIAL 101 PRIMER NIVEL PM		423,389
LOCAL COMERCIAL 116 PRIMER NIVEL PM		1,108,421

Descripción	
LOCAL COMERCIAL 226 SEGUND NIVEL PM	641,965
PARCELA 60-PROV-C, VILLAS AGRICOLAS	3,508,466
LOCAL 1001 CORPORATIVO 2010	818,243
UNIDAD FUNCIONAL 901 NOVO CENTRO	1,524,643
UNIDAD FUNCIONAL 902 NOVO CENTRO	495,253
UNIDAD FUNCIONAL 903 NOVO CENTRO	503,439
UNIDAD FUNCIONAL 904 NOVO CENTRO	495,253
UNIDAD FUNCIONAL 905 NOVO CENTRO	499,346
UNIDAD FUNCIONAL 906 NOVO CENTRO	884,088
UNIDAD FUNCIONAL 907 NOVO CENTRO	69,581
UNIDAD FUNCIONAL 1001 NOVO CENTRO	997,888
UNIDAD FUNCIONAL 1002 NOVO CENTRO	497,299
UNIDAD FUNCIONAL 1003 NOVO CENTRO	495,253
UNIDAD FUNCIONAL 1004 NOVO CENTRO	503,439
UNIDAD FUNCIONAL 1005 NOVO CENTRO	495,253
UNIDAD FUNCIONAL 1006 NOVO CENTRO	499,346
UNIDAD FUNCIONAL 1007 NOVO CENTRO	884,088
UNIDAD FUNCIONAL 1008 NOVO CENTRO	69,581
UNIDAD FUNCIONAL 502 CORP. 2010	492,200
UNIDAD FUNCIONAL 1201 CORP. NC	1,051,378
LOCAL COMERCIAL 903 CORPORATIVO NC	211,834
UNIDAD FUNCIONAL 602 CORPORATIVO OV	802,828
UNIDAD FUNCIONAL 201 CORP. 2015	643,443
UNIDAD FUNCIONAL LK3-6 CORP 2010	16,676

US\$ 20,553,741

A la fecha de este informe, el proceso de cambio de la titularización de la propiedad sobre los inmuebles ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) se encuentra en proceso. Las pólizas de seguro que garantizan el aseguramiento de estos inmuebles dentro del ramo de incendio y aliados, así como de responsabilidad civil, han sido migradas y facturadas a nombre de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II SIVFIC-048 (Fondo absorbente).

7. Verificar las ventas de inmuebles realizadas por el Emisor JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario SIVFIC-012 (Fondo absorbido) desde la presentación y aprobación del proceso de fusión con JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II SIVFIC-048 (Fondo absorbente) hasta el 30 de junio de 2026.

Observamos el detalle de los bienes inmuebles vendidos durante el proceso, los cuáles detallamos a continuación:

Inmuebles vendidos	Precio de compra US\$	Valor de tasación US\$	Precio de venta US\$	Ganancia y/o pérdida US\$
<i>Trimestre julio - septiembre 2025</i>				
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

Inmuebles vendidos	Precio de compra US\$	Valor de tasación US\$	Precio de venta US\$	Ganancia y/o pérdida US\$
<i>Trimestre octubre - diciembre 2025</i>				
Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No.63, esq. Ortega y Gasset, en el segundo nivel, local 220 de la Plaza Metropolitana, Ensanche La Fe, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por Compañía de Seguros Universal.	129,712	147,672	154,622	24,910
Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No.63, esq. Ortega y Gasset, en el segundo nivel, local 224 de la Plaza Metropolitana, Ensanche La Fe, Santo Domingo, República Dominicana. Asegurado por Compañía de Seguros Universal.	129,564	147,503	150,000	20,436
<i>Trimestre enero - marzo 2026</i>				
Inmueble ubicado en la calle Nicolás Silfa Canario, Reparto Patria Mella, Alma Rosa I, Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo.	2,422,989	2,559,000	2,500,000	77,011
Inmueble ubicado en la Av. John F. Kennedy No.63, esq. Ortega y Gasset, en el segundo nivel, local 204 y 205 de la Plaza Metropolitana, Ensanche La Fe, Santo Domingo, República Dominicana.	346,987	382,937	400,000	53,013
Inmueble ubicado en la calle Salvador Sturla No. 11, esq. Calle Gracita Álvarez, Plaza Diagonal Naco, Ensanche Naco, identificada como 400423158619.	1,815,000	2,539,429	2,385,000	570,000
<i>Trimestre abril - junio 2026</i>				
Inmuebles locales 101 del Corporativo 2010, los Lockers LK5-1, LK5-2, LK5-3, LK4-1, LK2-7, LK5-7 y LK6-2	1,637,409	1,794,263	1,794,264	156,855
	<u>7,316,037</u>	<u>8,476,801</u>	<u>8,301,886</u>	<u>985,849</u>

8. Confirmar si se realizaron modificaciones a los reglamentos y otros documentos producto del proceso de fusión entre los fondos.

- En fecha 24 de abril de 2026, el Emisor notificó mediante hecho relevante la aprobación del Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales fueron modificados en virtud de la autorización otorgada por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, celebrada en fecha 23 de marzo de 2026, así como de la Primera Resolución de fecha 24 de febrero de 2026, No. R-SIMV-2026-09-FI. Resaltaron que estas modificaciones entrarán en vigor a partir del 17 de junio del 2026 para JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.

- Observamos que en el plan de fusión se contempla la incorporación en la política de endeudamiento una actualización de conformidad con lo aprobado en la Asamblea de los Aportantes y por la SIMV, el cual incluirá la aplicación de la resolución emitida por la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión de la Superintendencia de Pensiones, sobre las condiciones y parámetros mínimos a que están sujetas las inversiones de los fondos de pensiones en cuotas de fondos de inversión, en el tenor de eliminar la prohibición de otorgar en garantía los activos inmobiliarios del Fondo.

9. Verificar la compilación de la información al 30 de junio de 2026 luego del proceso de fusión.

Los datos compilados de ambos fondos se muestran a continuación:

Aspecto	JMMB Fondo SIVFIC-012 (Fondo absorbido)	JMMB Fondo SIVFIC-048 (Fondo Absorbente)	Fusión	Comentarios
Programa de Emisión	25,000,000	120,000,000	120,000,000	SIVFIC 012 tiene un programa de emisión menor y está totalmente colocado. SIVFIC 048 posee cuotas disponibles para emitir nuevos tramos.
Vencimiento	29 de julio de 2026	23 de marzo de 2035	23 de marzo de 2035	

Debido a que los procedimientos antes citados no constituyen una auditoría financiera ni una revisión hecha de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos ninguna opinión ni seguridad sobre las cifras que se contienen dentro del cuerpo de este documento.

Nuestro informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y no debe usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a ningunas otras partes. Este informe se refiere solamente a las áreas abarcadas en los procedimientos detallados y no a los estados financieros a ningún corte contable en particular tomados en su conjunto.

Atentamente,

BDO

BDO Auditoría, S.R.L.

