

REGLAMENTO INTERNO DEL JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

Denominación del Fondo		JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO		
Objeto del fondo de inversión		Producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital gracias a la plusvalía de los activos en el largo plazo; a través de la inversión en inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Las inversiones serán realizadas en activos inmobiliarios en la República Dominicana. Con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de oferta pública y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero, de acuerdo a lo establecido en la política de inversión.		
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario	Moneda para la inversión o compra de cuotas	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD)	
Cantidad de Cuotas	25,000	Monto total del Programa de Emisión Única	USD 25, 000,000.00.	
Valor Nominal de las Cuotas	US\$1,000.00	Plazo de vencimiento del Fondo	10 años, con vencimiento al 29 de Julio 2026	
Sociedad Administradora del Fondo de Inversión:		Entidad que Ofrece los Servicios de Depósito Centralizado de Valores:	Calificación de Riesgo Inicial del Fondo de Inversión:	Audidores Externos:
 Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. MIEMBRO DEL GRUPO JMMB JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		 CEVALDOM Depósito Centralizado De Valores, S.A.	Feller.Rate Clasificadora de Riesgo Cuotas: BBBfa (N) Fecha de la calificación de riesgo: Enero 2019 Feller Rate, S.R.L.	 Deloitte RD, S.R.L.


Este documento contiene la información básica sobre las características del fondo de inversión y de la sociedad administradora, que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome.

La sociedad administradora no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del fondo de inversión. La rentabilidad del fondo de inversión es variable, por ello, no es posible asegurar que el inversionista o aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de cuota alcanzará un valor predeterminado.

El fondo de inversión está inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende la suscripción de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo de inversión.

"El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente."




Jesús Cornejo Bravo

Responsable del Contenido del Reglamento Interno
 Representante Legal de la Sociedad Administradora



Este Reglamento Interno de fecha 25 de junio de 2019 modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno aprobado el 01 de Julio de 2017 en virtud de la autorización de la Asamblea de Aportantes de fecha 09 de Abril de 2019 y no objeción de la SIMV de fecha 25 de junio de 2019

Superintendencia del Mercado de Valores RD
 Recepción de Documentos
 Presentación Electrónica
 2019-06-28 11:26
 02-2019-000227-01



Advertencias para el inversionista

“El presente fondo fue aprobado bajo las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores No. 19-00 y s adecuado íntegramente conforme a las nuevas disposiciones de la Ley del Mercado de Valores 249-17, por igual a sido adecuado en su totalidad a lo establecido en la Norma que Regula las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión R-CNV-2017- 35-MV.”

“Las inversiones que se efectúen con recursos del fondo de inversión, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La sociedad administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del fondo cerrado, de acuerdo con las políticas de inversión establecida en el presente documento.

La sociedad administradora y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, son responsables frente a los aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento.

La incorporación del aportante al fondo de inversión implica su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento”.

“El fondo de inversión no tiene relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del grupo (Jamaica Money Market Brokers/JMMB) o cualquier otra entidad del mismo grupo económico al cual pertenece la sociedad administradora, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente”



SUPERINTENDENCIA
MERCADO DE VALORES



GLOSARIO	5
I- CARACTERÍSTICAS DEL FONDO DE INVERSIÓN	9
A) DATOS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN:	9
LA MONEDA FUNCIONAL DEL FONDO DE INVERSIÓN SERÁ DÓLARES ESTADOUNIDENSES, CON LA CUAL SE LLEVARÁ LA CONTABILIDAD.....	9
B) INFORMACIÓN SOBRE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE CUOTAS	9
C) TIPO Y OBJETO DEL FONDO DE INVERSIÓN:	12
D) TIPOS O CLASES DE INVERSIONISTAS A LOS QUE SE DIRIGE EL FONDO DE INVERSIÓN:	13
E) POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN:	13
F) CRITERIOS DE VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO.	32
H) NORMAS RESPECTO A LAS OPERACIONES DEL FONDO DE INVERSIÓN CON ACTIVOS PERTENECIENTES A PERSONAS VINCULADAS CON LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.	35
II – NORMAS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN	35
A) PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO Y ASIGNACIÓN DEL VALOR CUOTA DE LOS APORTES REALIZADOS.	35
B) NORMAS SOBRE LA ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES, PRECISANDO COMO MÍNIMO LAS ATRIBUCIONES DE DICHA ASAMBLEA, DIARIO EN QUE SE PUBLICARÁ EL AVISO DE CONVOCATORIA, QUÓRUM NECESARIO PARA SU CONVOCATORIA Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS.	37
C) NORMAS QUE REGULAN LAS FORMAS DE DESIGNACIÓN Y REMOCIÓN DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES.	39
D) NORMAS Y PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A LAS MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO INTERNO	41
E) POLÍTICAS Y LÍMITES A CUMPLIR RESPECTO A LA CONCENTRACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS APORTANTES.	42
F) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES.	42
G) PATRIMONIO NETO MÍNIMO Y NÚMERO MÍNIMO DE CUOTAS QUE DEBEN SER SUSCRITAS O COLOCADAS PARA INICIAR LA ETAPA OPERATIVA DEL FONDO.	43
H) NORMAS GENERALES SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS DEL FONDO DE INVERSIÓN.	44
III – INFORMACIÓN SOBRE EL RÉGIMEN TRIBUTARIO	46
IV– DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN	48
A) DERECHOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN	48
B) OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN	48
V – INFORMACIÓN SOBRE EL COMITÉ DE INVERSIONES	50

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

A) OBJETIVO DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	50
B) FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ DE INVERSIONES	51
C) PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	51
D) PERIODICIDAD MÍNIMA CON QUE SE REUNIRÁN LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	51

VI RESPONSABILIDAD DE OTRAS INSTITUCIONES.....52

VII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....54

B) POLÍTICA Y PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN Y RENOVACIÓN DE LA EMPRESA DE AUDITORÍA EXTERNA DEL FONDO	55
---	----

VIII – INFORMACIÓN SOBRE COMISIONES Y GASTOS.....56

A) COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y GASTOS QUE ASUME EL FONDO	56
1. COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN MÁXIMA	56
B) GASTOS QUE ASUME EL APORTANTE DIRECTAMENTE CON CEVALDOM	57
C) GASTOS QUE ASUME EL FONDO DE INVERSIÓN	58

IX – LIQUIDACIÓN, FUSIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN.....61

A) LIQUIDACIÓN DEL FONDO	61
B) LIQUIDACIÓN DEL FONDO POR VENCIMIENTO DE SU PLAZO DE DURACIÓN	62
C) PROCESO Y PLAN DE LIQUIDACIÓN	63
D) PENALIDAD POR LIQUIDACIÓN ANTICIPADA O TRANSFERENCIA DEL FONDO.....	64
E) FUSIÓN DEL FONDO	64

X– INFORMACIÓN SOBRE LAS CONSULTAS, RECLAMOS Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.65

10.1 ATENCIÓN DE CONSULTAS.....	65
10.2 ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES DE LOS APORTANTES.....	65
10.3 PROCEDIMIENTOS A SER UTILIZADOS EN CASO DE PRESENTARSE CONFLICTOS ENTRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y LOS APORTANTES:	68



Glosario

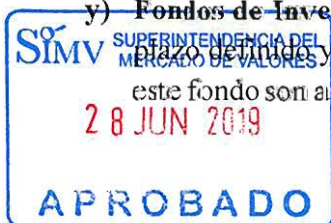
- a) **Administrador del Fondo de Inversión (en lo adelante "Administrador")**. Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley del Mercado de Valores, por el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores aprobado mediante el Decreto No. 664-12 y sus modificaciones (en lo adelante, el "Reglamento"), la Norma que Regula las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, así como las demás normas aplicables aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (en lo adelante, el "Consejo"), y por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la "Superintendencia") que le sean aplicables, así como el reglamento interno y el prospecto de emisión del respectivo fondo de inversión y demás normativas internas de la sociedad administradora.
- b) **Administración de fondos de inversión**. Servicio financiero provisto por las Sociedades Administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley.
- c) **Aportante del Fondo de Inversión o Aportantes** el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.
- d) **Aporte**. Es el o los recursos que entrega una persona física o jurídica a la sociedad administradora de fondos de inversión para que junto con otros aportes conformen el patrimonio que significa el fondo de inversión correspondiente para su inversión en los valores o bienes que permite la Ley y su Reglamento.
- e) **Asamblea General de Aportantes de Fondos Cerrados**: Los aportantes de los fondos de inversión cerrados se reunirán en la asamblea general de aportantes, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.
- f) **Aviso de Colocación Primaria**: Toda emisión requerirá de un aviso de colocación primaria, el cual deberá ser publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de la emisión a ser generada a partir de un programa de emisiones y sus tramos, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante normas de carácter general. El aviso de colocación primaria debe contener las características de la emisión, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la respectiva colocación primaria y cualquier otra información que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
- g) **Benchmark o indicador comparativo de rendimiento**. Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.
- h) **Bienes Inmuebles**: Son aquellos bienes que por su naturaleza no pueden ser transportados de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro; pueden serlo por su naturaleza, por destino o por el objeto al que se apliquen.
- i) **Bolsa de Valores**: son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia.
- j) **Calificación de riesgo (a Fondo de Inversión)**. Es una opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo, otorgada al Fondo de Inversión sobre la probabilidad de cumplir con los objetivos de inversión, nivel de sensibilidad ante cambios en las condiciones de mercado, nivel de protección ante pérdidas y otros elementos que son evaluados por una entidad calificadora. La calificación de valores procura dotar a los inversionistas de herramientas adicionales para la toma de decisiones.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- k) **Calificadora de Riesgo.** Sociedad comercial autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para evaluar y calificar el riesgo de los valores objeto de oferta pública. Deben estar inscritas en el Registro del Mercado de Valores.
- l) **Capacidad de pago de un emisor:** Solvencia económica y financiera que tiene una emisión para enfrentar oportunamente sus compromisos económicos y financieros.
- m) **Cartera de inversión.** Es el dinero y una diversa gama de valores, bienes y demás activos que conforman el patrimonio del Fondo.
- n) **Comisiones:** Porcentaje o monto fijo que percibe la sociedad administradora o el fondo de inversión, de conformidad a lo previsto por la normativa vigente y el reglamento interno y el prospecto de emisión del fondo de inversión.
- o) **Comisión de administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora de fondos de inversión, por el servicio de administrar los fondos de inversión y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.
- p) **Comité de Inversiones:** Órgano colegial integrado por un número impar de miembros, que acreditan su experiencia en el sector financiero y son responsables de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo de Inversión.
- q) **Compra de cuotas:** Operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión mediante aportes de dinero “en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.”
- r) **Concesiones Administrativas:** Acto administrativo que se materializa mediante un contrato, los derechos sobre un bien o servicio que estaban reservados totalmente a una persona, ahora puede ser aprovechado durante un tiempo y precio determinado; con el fin de organizar, mantener y desarrollar las actividades u obligaciones establecidas previamente.
- s) **Cuotas de participación:** Es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a éste último derechos sobre el patrimonio del mismo.
- t) **Diversificación de riesgo.** Es la acción de distribuir los recursos de un Fondo en diferentes títulos, diferentes emisores y diferentes sectores económicos; con el propósito de aminorar los riesgos de acuerdo al objetivo de cada Fondo.
- u) **Duración:** Es el promedio ponderado del vencimiento de los instrumentos de renta fija que conforman el portafolio de inversión del fondo, determinada a través de la media ponderada de los distintos vencimientos de los flujos de caja asociados con un instrumento de renta fija, ponderados por el valor actual de cada uno de los flujos en relación a la suma de los valores actuales de todos los flujos.
- v) **Fecha de Transacción:** es la fecha en la cual se pacta la transacción de un título valor.
- w) **Fecha Valor:** es la fecha efectiva en la cual toma lugar la liquidación de la transacción de compra o venta de un título valor.
- x) **Fondo de inversión o Fondo.** Patrimonio autónomo con las características establecidas en el artículo 373 (Características Generales) del Reglamento, que se encuentra separado jurídica y contablemente de la administradora y de otros fondos de inversión que ésta administre, constituido a partir de los aportes de personas físicas y jurídicas denominadas aportantes, para su inversión en valores, bienes y otros activos determinados por la Ley y demás normativa aplicable, por cuenta y riesgo de los aportantes. La propiedad de los aportantes respecto al fondo de inversión se expresa a través de la adquisición de las cuotas emitidas por el mismo.
- y) **Fondos de Inversión Cerrado (en lo adelante “fondo cerrado”).** Es el fondo de inversión que tiene un plazo determinado y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las cuotas de este fondo son adquiridas a través de un intermediario de valores que cumpla con los niveles patrimoniales



exigidos en la normativa vigente aplicable a los fondos de inversión, no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de una bolsa de valores

- z) **Fondos cerrados de inversión inmobiliarios:** Los fondos cerrados inmobiliarios son patrimonios autónomos gestionados por una sociedad administradora, por cuenta y riesgo de los aportantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento así como para obtener rentas provenientes de su venta.
- aa) **Inscripción y colocación de cuotas en una bolsa de valores.** Las cuotas de fondos cerrados constituyen valores de oferta pública y la sociedad administradora los inscribirá en una Bolsa de Valores autorizada por la Superintendencia para su colocación en mercado primario, así como para asegurar a sus titulares un adecuado y permanente mercado secundario.
- bb) **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.** En lo adelante por su denominación completa o como "Fondo de Inversión" o "el fondo".
- cc) **Límites de inversión del portafolio.** Son los valores máximos y mínimos que el Administrador del Fondo debe tener en cuenta para la conformación de la cartera de inversión en cuanto a tipo de emisores, valores, sectores económicos, grado de calificación de riesgo, monedas y concentración por emisor.
- dd) **Liquidez.** Efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros depósitos conforme a lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse rescate significativo.
- ee) **Mercado de Valores.** Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia.
- ff) **Mercado Primario:** Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
- gg) **Mercado Secundario** Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
- hh) **Opción de compra inmobiliaria:** Es la facultad que tiene una de las partes en un convenio de ejercer el derecho de compra de un inmueble de conformidad a un acuerdo previamente arribado entre las partes, a un precio y durante un plazo establecido.
- ii) **Patrimonio.** Es el patrimonio de propósito exclusivo, sin personalidad jurídica, inembargable, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente, del patrimonio, tanto de la persona jurídica que lo administra como de cualquier otro patrimonio que ésta administre.
- jj) **Política de inversión.** Es la que establece en qué puede y en qué no puede invertir un Fondo de Inversión. La misma se encuentra en su Reglamento Interno, que es aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- kk) **Portafolio de inversión (en lo adelante "portafolio de inversión" o "portafolio").** Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley de Mercado de Valores y normas de carácter general aprobadas por la Superintendencia, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
- ll) **Prospecto de emisión de fondos cerrados.** Documento proporcionado a los potenciales aportantes de los fondos cerrados, que se constituye en un medio de información para que tomen su decisión de invertir o no en las cuotas de fondos cerrados, según lo establecido en la Norma R-CNV-2017-35-MV.

mm) **Registro del Mercado de Valores (RMV).** La Superintendencia tendrá un Registro a disposición del público, que podrá ser electrónico, y en él se inscribirán las personas físicas y jurídicas que participen en el



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

mercado de valores, así como la información pública respecto de los valores inscritos en el Registro y de los participantes del mercado de valores regulados por la Ley del Mercado de Valores.

- nn) Reglamento interno.** Es la norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración de cada fondo de inversión.
- oo) AFI.** Son las siglas de “Administradora de Fondos de Inversión”, tipo de participante del mercado de valores, supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión.
- pp) Tramo.** Cada Uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.
- qq) Valor de cuota.** Es el valor que tiene la cuota en un momento determinado y equivale al patrimonio neto del Fondo de Inversión dividido por el número de cuotas en circulación. El Valor de Cuota se calcula diariamente y cambia como resultado de las variaciones en sus componentes.
- rr) Valor nominal:** El valor de las cuotas de los fondos cerrados el primer día de colocación, es decir, a su precio de compra inicial
- ss) Valoración de la Cartera.** Proceso al final del día de valoración del precio de cada activo de la cartera de inversiones de cada Fondo. La valuación de la cartera está sujeta a la normativa de valoración emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- tt) Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.





I- Características del Fondo de Inversión

a) Datos generales del Fondo de Inversión:

Nombre	:	JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO (en lo adelante el "Fondo de Inversión")
Resolución de Autorización	:	Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores del 20 de Noviembre del año 2015.
Número del Registro del Mercado de Valores (RMV)	:	SIVFIC-012
RNC	:	1-31-37103-5
Representación de las cuotas de participación del fondo	:	Las Cuotas de Participación del Fondo serán desmaterializadas, representadas por anotación en cuentas por medio de un Macrotítulo; y Acto Auténtico a realizarse por la emisión única generada del presente programa de emisiones.
Monto Mínimo de Inversión Inicial	:	El monto mínimo de inversión será de Mil Dólares Norteamericanos (US\$1,000.00).
Moneda y Denominación de las Cuotas de Participación	:	US\$ Dólares Norteamericanos. La moneda funcional del Fondo de Inversión será Dólares Estadounidenses, con la cual se llevará la contabilidad.

b) Información sobre la emisión y colocación de cuotas

Duración del fondo	:	10 años - Contados a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del programa.
Monto correspondiente al programa de emisiones de cuotas del fondo	:	USD 25,000,000.00
Número de cuotas a ser emitidas	:	25,000.00 cuotas
Plazo de Vigencia del Programa de emisiones	:	El plazo de Vigencia del Programa de Emisiones es hasta el 02 de junio de 2020, según aprobación de extensión de plazo de vigencia por el Consejo Nacional de Valores mediante resolución (R-CNMV-2018-09-FI).
Fecha de Inscripción del fondo en el RMV	:	02 de diciembre de 2015
Precio de compra de las cuotas en mercado primario.	:	El primer día de colocación se aplicará el valor nominal (USD1, 000.00). Después del primer día de colocación de las cuotas del fondo cerrado, el precio de compra en el mercado primario de la misma será el valor cuota calculado al cierre operativo del día anterior "t-1". Para el caso de la colocación subsiguiente de cuotas a través de tramos sucesivos de la emisión única del programa de emisiones de cuotas de fondos cerrados, el precio de compra en el mercado primario de las cuotas será el valor cuota calculado al cierre operativo del día anterior "t-1" por la sociedad administradora.

Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

<p>Mercado Secundario y negociación a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana</p>	<p>Los aportantes podrán negociar sus cuotas de participación en el mercado secundario a partir del día hábil siguiente a la fecha de terminación del período de colocación.</p> <p>El precio de la compra y venta estará constituido por la oferta y demanda del mercado que podría tomar en cuenta o no el Valor Cuota (es decir, la valorización de las Cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración de cuotas definida en el presente Reglamento Interno que publicará la sociedad administradora en su página web o por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD).</p> <p>Los aportantes podrán negociar sus cuotas de participación del Fondo en el mercado secundario a través de los intermediarios de valores de su preferencia (autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, inscritos en el Registro del Mercado de Valores e inscritos en la BVRD) por medio de la plataforma de la Bolsa de Valores de la República Dominicana en el horario, términos y normas de negociación definidas por la misma. La liquidación y compensación será llevada por CEVALDOM. Esta entidad autorizada para ofrecer servicios de depósito centralizado de valores, representan las cuotas de participación del fondo mediante anotaciones en cuenta. Las cuotas de participación del Fondo no tienen restricción para su libre transmisibilidad, siempre y cuando se realicen a través del mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.</p> <p>La transferencia de la propiedad de las cuotas de participación está sujeta al régimen de propiedad registral que establece la Ley. Para los fines legales, en el régimen de propiedad registral, se reputa como titular o propietario de los valores representados mediante anotación en cuenta a quien aparezca inscrito como tal en los registros contables del libro de propiedad a cargo del depósito centralizado de valores.</p>
<p>Condiciones del programa de emisiones de cuotas y normas para su negociación.</p>	<p>El programa de emisiones consta de una única emisión que será colocada en el mercado hasta agotar el monto del programa durante la vigencia del programa de emisiones.</p> <p>El monto recaudado en cada colocación va a depender del precio de colocación primaria de las cuotas de participación. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión determinará las fechas en las cuales la emisión y sus ampliaciones serán emitidas, siempre y cuando sean dentro del plazo estipulado en el programa de emisiones y dentro del monto total del programa y antes de la fecha de expiración del mismo.</p>
<p>Moneda en la que está expresado el valor de las cuotas:</p>	<p>Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD)</p>
<p>Valor nominal de cada cuota:</p>	<p>Mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD1,000.00)</p>
<p>Agente de Colocación y Procedimiento de colocación de las cuotas:</p>	<p>JMMB Puesto de Bolsa, S.A. cuyas oficinas se encuentran ubicadas en la Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Piso 15, Santo Domingo, República Dominicana.</p> <p>Las Cuotas de Participación de la primera emisión y sus ampliaciones del Programa de Emisiones se encontrarán registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana y serán colocadas en el mercado primario por JMMB, Puesto de Bolsa, S. A., bajo la modalidad “a mejor esfuerzo”. La modalidad de mejor esfuerzo indica que el agente colocador se compromete con la sociedad administradora del Fondo a realizar el mejor</p>



esfuerzo para colocar la primera emisión y sus ampliaciones, pero no garantiza su colocación ni asume riesgo alguno en relación con los valores que no sean colocados.

Todo inversionista puede acudir, a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria correspondiente a la única emisión y sus ampliaciones a él o los agentes colocadores o de distribución contratados por el emisor a través de los cuales podrán colocar su orden para adquirir las cuotas en mercado primario. Previo a la compra de cuotas, el inversionista debe recibir el reglamento interno y el prospecto de emisión y una explicación detallada del mismo. Así como una evaluación del perfil del inversionista realizado por el intermediario de valores para verificar si dicho inversionista aplica o no según el objetivo del fondo de inversión.

Las órdenes deben ser recibidas a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Finalización del Período de Colocación Primaria en horario de 8:00a.m. a 5:00p.m, en él o los agentes colocadores o de distribución contratados por el emisor, salvo el último día de la Colocación, que será según el horario establecido por la Bolsa de Valores de la República Dominicana. La orden de compra debe indicar la cantidad de valores que desea y las demás informaciones que se requieran para completar la Orden de Inversión. La colocación de las órdenes de los Inversionistas en General en el Sistema de Negociación, será en el horario establecido por la Bolsa de Valores de la República Dominicana. Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Inversión ante el Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores, autorizado por la SIMV, pasado el horario de negociación del sistema de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, su orden quedará para el día hábil siguiente.

Sin perjuicio de lo anterior, las cuotas podrán ser ofrecidas, colocadas y/o distribuidas a través de él o los agentes colocadores o de distribución contratados por el emisor autorizados e inscritos en el Registro del Mercado de Valores. El Agente de Colocación podrá contratar a uno o varios Agentes de Distribución a los fines de que presten su mediación al Agente de Colocación, a fin de facilitarle a éste el proceso de colocación de valores. Los contratos serán remitidos a la SIMV previo al inicio del periodo de colocación de la primera emisión y sus ampliaciones.

El Agente de Colocación y los demás Agentes de Distribución podrán registrar las órdenes de Inversión en el mercado primario a través de las plataformas de negociación electrónicas de la Bolsa de Valores de la República Dominicana en los horarios determinados por la misma. Los inversionistas ponen la orden de compra de las cuotas ante el intermediario y este la ejecuta en el sistema de la Bolsa de Valores de la República Dominicana en fecha de transacciones (T). La fecha de inversión o compra o fecha valor es "T + 3", tiempo en que se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad de la cuota, pasando a ser aportante del Fondo.

Los intermediarios de valores informarán a los inversionistas si la orden fue aceptada a través de los medios que tengan disponibles. Las órdenes de compra podrían ser rechazadas por la no disponibilidad de cuotas en caso de que estas se colocasen previamente o en caso de que el intermediario de valores confirme que el inversionista no cuenta con fondos líquidos suficientes para ejecutar y cumplir con la orden. La orden también puede ser rechazada si en la evaluación del perfil del inversionista no es apta la



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

	<p>inversión o no puede tolerar el nivel de riesgo del presente fondo, es decir si el inversionista tiene un perfil diferente a tolerancia al riesgo de moderada a alta.</p> <p>Los aportantes del Fondo obtendrán sus recibos a través de los intermediarios de valores.</p>
Forma de pago de las cuotas adquiridas :	Los aportantes podrán realizar sus aportes en mercado primario o secundario a través de él o los agentes colocadores autorizados por el Fondo, mediante transferencias bancarias y conforme a los lineamientos que a los fines les indique el agente colocador autorizado. En tal sentido, los recursos captados por el colocador correspondiente a la compra de cuotas, deberán ser depositados en las cuentas bancarias del fondo autorizadas para los fines.
Gastos correspondientes al aportante por la inversión o compra de cuotas	La adquisición de las cuotas del Fondo de Inversión, no conlleva gastos directos ante la Sociedad Administradora ni ante el Fondo de Inversión, sin perjuicio de que la transferencia de dinero que realice el aportante desde su entidad de intermediación financiera, mediante cheques o transferencias electrónicas, para adquirir cuotas de los fondos de inversión está sujeta al pago del impuesto 0.0015, en virtud al artículo 382 del Código Tributario.

c) Tipo y objeto del Fondo de Inversión:

Tipo de Fondo (Por su naturaleza)	Fondo de Inversión Cerrado.
Tipo de Fondo (Por el mercado en que invierte)	Local (República Dominicana)
Tipo de Fondo (Por la especialidad de su cartera)	Inmobiliario
Vencimiento del Fondo de Inversión	El fondo tendrá una duración de 10 años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión del programa de emisiones, siendo la fecha de vencimiento el 29 de Julio de 2026
Objeto del Fondo de Inversión	Producir flujos continuos de efectivo y generar ganancias de capital gracias a la plusvalía de los activos en el largo plazo; a través de la inversión en inmuebles con alta viabilidad de alquiler y elevada posibilidad de aumentar su valor en el tiempo. Las inversiones serán realizadas en activos inmobiliarios en la República Dominicana. Con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de oferta pública y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero, así como otros instrumentos de acuerdo a lo establecido en la política de inversión permitida por la normativa vigente aplicable.



d) Tipos o clases de inversionistas a los que se dirige el Fondo de Inversión:

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario es un fondo cerrado dirigido al público en general, inversionistas físicos o jurídicos, nacionales o extranjeros. Tiene contemplado una distribución de rendimientos de manera trimestral, en caso de que se generen, provenientes de una cartera principalmente compuesta de activos inmobiliarios.

- **Instituciones Financieras:** Bancos Múltiples, Bancos de Ahorro y Crédito, Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Corporaciones de Ahorros y Crédito.
- **Inversionistas Institucionales:** Fondos de Pensiones, Puestos de Bolsa, Fondos de Inversión, Cooperativas.
- **Inversionistas Corporativos:** empresas comerciales, de manufactura, construcción, bienes raíces, entre otras.
- **Personas físicas** que cuentan con cierto conocimiento de las características, tanto del mercado de valores dominicano, así como del mercado inmobiliario de este país y, que cuentan con una tolerancia al riesgo de media a alta.

Este es un Fondo que se dirige a inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos, como resultado de la revalorización de los mismos, únicamente será observada en el largo plazo. Este fondo tiene un nivel de complejidad medio.

e) Políticas de inversión del Fondo de Inversión:

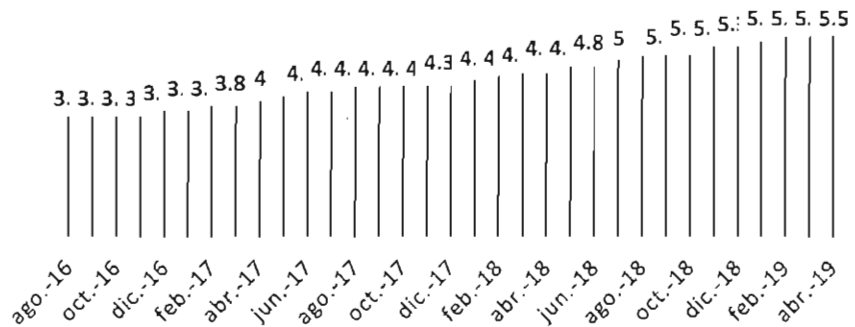
<p>Objetivo general de la política de inversiones</p>	<p>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario invertirá principalmente en inmuebles que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía al largo plazo, con miras a proveer ganancias de capital. Además, con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de renta fija, renta variable de oferta pública y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano. Dichas entidades y sus instrumentos financieros deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 ó sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalente.</p>	
<p>Característica</p>	<p>JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario invertirá principalmente en inmuebles que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía al largo plazo, con miras a proveer ganancias de capital generadas por la venta de los activos tanto inmobiliarios como financieros que han incrementado su valor.</p>	
<p>Activos en los que invertirá el fondo</p>	<p>Activos Inmobiliarios:</p> <p>El Fondo invertirá principalmente en inmuebles que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía al largo plazo, con miras a proveer ganancias de capital.</p>	<p>Activos Financieros:</p> <p>Además, con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del Fondo, el mismo podrá invertir en instrumentos de renta fija, renta variable y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano. Estos instrumentos financieros deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir,</p>



	<p>equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 o sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalentes.</p>
<p>Indicador comparativo de rendimiento (benchmark) y elementos que le componen</p>	<p>En vista de que el mercado de fondos de inversión en República Dominicana se encuentra en desarrollo, no existe un índice de la industria comparable con los rendimientos del Fondo. No obstante, los rendimientos del Fondo serán comparados con la tasa Prime de Estados Unidos más un dos por ciento (2%). La tasa Prime de los Estados Unidos de América se extrae mediante el promedio de la tasa prime de los diez (10) bancos más grandes de ese país y es realizado y publicado por el Wall Street Journal (online.wsj.com/mdc/public/page/mdc_bonds.html). También es publicada en la página de internet www.fedprimerate.com</p> <p>La comparación de los rendimientos del Fondo con la tasa Prime de los Estados Unidos de América se realizará de manera mensual. Esta información estará disponible en la página de internet de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (www.jmmb.com.do/safi) y en sus oficinas.</p> <p>En vista de que las tasas Prime de los diez (10) principales bancos de los Estados Unidos de América toman como base la tasa objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate), en caso de no encontrarse disponible la Tasa Prime de los Estados Unidos, el fondo será comparado con la Tasa Objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate) más un cinco por ciento (5%). Esta última tasa es determinada por el Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC por sus siglas en inglés) y puede ser encontrada en cualquier página de internet con estadísticas económicas estadounidenses.</p> <p>El riesgo y rendimiento de los activos que forman parte de la cartera del fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento de los activos representados por el indicador de comparación de rendimientos (“benchmark”).</p>



**EVOLUCIÓN BENCHMARK
 FED PRIME RATE (%) + 2%**



En la gráfica podemos analizar la fluctuación del Benchmark desde los inicios del Fondo en Agosto 2016 donde la tendencia desde esa fecha ha sido hacia el alza. El FED Prime Rate está correlacionado con el desempeño/crecimiento económico de los Estados Unidos y por ende con el crecimiento global; la utilización de este Benchmark sirve para el Fondo como un indicador del costo de dinero y de las rentabilidades que debe perseguir en sus inversiones.

Para fines de comparación de la rentabilidad mensual del fondo vs el Benchmark se utilizara la base de cálculo siguiente:

$$\text{Tasa de rendimiento} = \frac{VCuota_2 - VCuota_1 + RCobrados}{VCuota_1} \cdot \frac{\text{Actual}}{\text{Actual}}$$

Dónde:

VCuota2 = Es el Valor de Cuota del Fondo vigente al cierre de operaciones del último día del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

VCuota1 = Es el Valor de Cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

RCobrados = Rendimientos (dividendos) efectivamente cobrados por el aportante por cuota durante el plazo correspondiente. Para el caso de fondos que no distribuyan dividendos, este monto será igual a 0.

Actual/Actual = cantidad de días del año correspondiente entre la cantidad de días calendarios transcurridos durante el plazo correspondiente.


A continuación presentamos ejemplo ilustrativo:



Handwritten initials and a date: "28 JUN 19".

Handwritten text: "JMMB" and "FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO".

Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

	<p>La Rentabilidad correspondiente al periodo del primero (01) al treinta (30) del mes de abril de 2018 del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario fue de 7.09% siendo esta superior al indicador comparativo de referencia del fondo, la Tasa Prime de Estados Unidos, más un dos por ciento (2%). Publicada por el Wall Street Journal, FED Prime Rate (4.50%) + 2.00%= 6.75%, para el mes en cuestión.</p> <p style="text-align: center;">Indicador Comparativo de Referencia</p> <p style="text-align: center;">□ FED Prime Rate + 2.00% ■ Fondo</p>  <p style="text-align: center;">Fondo: 7.09% FED Prime Rate + 2.00%: 6.75%</p> <p><small>Nota: La tasa de rendimiento a comparar con el benchmark corresponde a una tasa anualizada expresada en términos mensuales cuyo objetivo es presentar la rentabilidad generada por el fondo a un corte de comparación en específico, considerando los días realmente transcurridos en dicho periodo.</small></p>		
<p>Moneda de los activos en que debe invertir el Fondo</p>	<p>Valores en Pesos Dominicanos (DOP) y Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD)</p>		
<p>Patrimonio neto mínimo para dar inicio a la etapa operativa del fondo:</p>	<p>USD2,000,000.00</p>	<p>Monto mínimo de cuotas que deben ser suscritas para dar inicio a la etapa operativa del fondo:</p>	<p>2,000 cuotas</p>
<p>Duración del Portafolio.</p>	<p>Largo plazo.</p>	<p>Cantidad mínima de aportantes para dar inicio a la etapa operativa del fondo</p>	<p>15 aportantes</p>
<p>Nivel máximo de endeudamiento del fondo</p>	<p>Ante necesidades de dinero en efectivo ocasionadas por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida el fondo de inversión previa aprobación de la Superintendencia, podrá acceder a través de su sociedad administradora a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera del sistema nacional 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. El monto máximo a endeudarse sobre el patrimonio del fondo no podrá exceder el 50%. 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.</p> <p>La tasa máxima anualizada de endeudamiento en dólares norteamericanos sería de un 14% anual y un 28% anual en pesos dominicanos. 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</p>		



	<p>vencimiento del fondo de inversión, a medida que se vayan liquidando los activos inmobiliarios, se procederá a saldar las deudas vigentes. En caso de que la tasa de interés de endeudamiento supere el máximo establecido o si ocurre un exceso en el límite de endeudamiento; la Administradora deberá cubrir el diferencial en tasa de interés por encima del límite establecido de su propio patrimonio, y en caso de superar el monto límite de endeudamiento de 10% del portafolio del fondo, deberá cubrir el pago de intereses correspondiente al exceso hasta que el endeudamiento sea subsanado.</p> <p>La moneda de contratación de las deudas del fondo será RD\$ Pesos Dominicanos y US\$ Dólares norteamericanos, el monto de endeudamiento nunca podrá sobrepasar el 50% del Patrimonio del Fondo. El fondo podrá endeudarse con entidades financieras reguladas por la autoridad monetaria del país regulada por la Ley Monetaria y Financiera así como regulada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, así como entidades financieras internacionales que se encuentren reguladas en su país de origen por organismos similares a la Superintendencia de Bancos, Superintendencia del Mercado 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.</p> <p>El Fondo, al ser cerrado, podrá endeudarse por razones distintas a las establecidas precedentemente, al formar parte de la estrategia y funcionamiento del mismo, sin embargo, en ninguno de los casos citados anteriormente, No podrá otorgar sus activos como garantía.</p>
--	---

i. Políticas de Inversión de los Activos Financieros:

Moneda de los valores en que puede ser invertido el fondo: Pesos Dominicanos (DOP) y Dólares Norteamericanos (USD).

Respecto a la moneda de inversión:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al portafolio del fondo	Porcentaje máximo respecto al portafolio del fondo
Pesos Dominicanos (DOP)	0%	10%
Dólares Norteamericanos (USD)	0.1%	20%



Respecto al plazo de los instrumentos financieros:

Plazo (en base al plazo pendiente para vencimiento)	Porcentaje Mínimo Respecto al Portafolio de Inversión del Fondo	Porcentaje máximo Respecto al Portafolio de Inversión del Fondo
Hasta 90 días	0%	20%
Entre 91 y 180 días	0%	20%
Entre 181 días y 365 días	0%	20%
Entre 1 y 2 años	0%	20%
Entre 2 y 7 años	0%	20%
Más de 7 años	0%	20%

Que estén inscritos en el registro, negociados en un mecanismo centralizado de negociación autorizado por la SIMV y emitidos en el mercado local.

Respecto a la clase de inversión:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al Portafolio de Inversión del fondo	Porcentaje máximo respecto al Portafolio de Inversión del fondo
Valores de Renta Fija	0%	20%
Valores de Renta Variable	0%	20%

Por tipo de valores:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al Portafolio de Inversión del fondo	Porcentaje máximo respecto al Portafolio de Inversión del fondo
Valores de Renta Fija de Oferta Pública emitidos por Banco Central	0%	20%
Valores de Renta Fija de Oferta Pública emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana	0%	20%
Letras del Banco Central de la República Dominicana	0%	20%
Certificados de Depósito en Instituciones Financieras	0%	20%
Cuotas de Participación de Fondos cerrados	0%	20%
Cuotas de Participación de Fondos Abiertos	0%	20%
Valores titularizados de Renta Variable oferta pública autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores	0%	20%
Valores de fideicomiso de Renta Variable autorizados por la	0%	20%



**Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**



Valores		
Valores Titularizados de Renta Fija de Oferta Pública (Siempre que no supere el 30% de una emisión de Oferta Pública)	0%	20%
Valores de Fideicomiso de Renta Fija de Oferta Pública (Siempre que no supere el 30% de una emisión de Oferta Pública)	0%	20%
Valores de Renta Variable de Oferta Pública	0%	20%
Valores de Renta Fija de Oferta Pública	0%	20%

Por emisor:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al portafolio del fondo	Porcentaje máximo respecto al portafolio del fondo
Banco Central de la República Dominicana	0%	20%
Gobierno Central	0%	20%
Sector Real	0%	20%
Instrumentos emitidos por un mismo emisor o por un mismo grupo empresarial	0%	20%
¹ Valores de Renta Fija de Oferta Pública Emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora.	0%	5%
Una emisión de Valores de Renta Fija de Oferta Pública	0%	20%
Certificados de depósito en una misma institución financiera, grupo financiero o económico.	0%	20%
Una Emisión de Oferta de Pública de Valores de Fideicomiso de Renta Fija de Oferta Pública	0%	20%
Una Emisión de Oferta de Pública de Valores Titularizados de Renta Fija de Oferta Pública	0%	20%
Valores de Fideicomiso de Renta Fija de Oferta Pública.	0%	20%
Valores Titularizados de Renta Fija de Oferta Pública	0%	20%

¹ Será aplicable siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión. Para el caso en que un comité de inversión cuente con una o varias personas vinculadas a la sociedad administradora de conformidad a lo establecido en el artículo 213 (*Personas Vinculadas*) del Reglamento 664-12, al fondo no le será aplicable lo dispuesto y no podrá invertir en valores objeto de oferta pública en personas vinculadas a la sociedad administradora.

Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Valores de Fideicomiso de Renta Variable de Oferta Pública	0%	20%
Valores Titularizados de Renta Variable de Oferta Pública.	0%	20%
² Entidades emisoras de Valores de Renta Variable de Oferta Pública	0%	20%

Calificación de riesgo mínima exigida a los valores u instrumentos en los que invertirá el Fondo

Detalle	Calificación de Riesgo mínima exigida Porcentaje máximo
Valores de Renta Fija de Oferta Pública a largo plazo, fondos cerrados, Valores titularizados de participación y/o representativos de deuda de oferta pública autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, Valores de fideicomiso de oferta pública autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y los Valores de Renta Variable de Oferta Pública	BBB- o su equivalente
Valores de Renta Fija de Oferta Pública a corto plazo	(Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 o sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalente.
Entidades financieras en las que se posean cuentas de ahorro, corriente y certificados de depósito.	(Feller Rate, S.R.L.) C-1, C-2 y C-3 o sus equivalentes; (Fitch República Dominicana, S.R.L.) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalente.
Entidades emisoras de Valores de Renta Variable de Oferta Pública	BBB- o su equivalente



La calificación de solvencia de las entidades debe encontrarse en grado de inversión.

Política para la administración y control de la liquidez:

El límite mínimo de liquidez 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 los 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.

El Límite de concentración total en una institución financiera o emisor de valores nunca deberá superar el 20% del

² No podrán poseer valores de Renta Variable de oferta pública de una misma sociedad por encima del veinte por ciento (20%) del capital suscrito y pagado de dicha sociedad. La adquisición de valores de Renta Variable de oferta pública de una misma sociedad no debe superar el quince por ciento (15%) del portafolio de inversión de cada fondo cerrado administrado y No podrán invertir en valores de Renta Variable de una sociedad administradora de fondos de inversión.

Reglamento Interno**JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**

patrimonio total del fondo, es decir que si el fondo cuenta con inversiones en otros tipos de instrumentos tales como certificados de depósitos, instrumentos de renta fija u otros descritos en su política de inversión, por un 20% en una misma institución financiera, no podrá colocar excedentes de liquidez en la misma. Es decir que en ningún momento el límite de liquidez podrá exceder el límite de concentración establecido por instrumentos o emisor para fines de gestión del portafolio de inversión.

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al patrimonio neto del fondo	Porcentaje máximo respecto al patrimonio neto del fondo
Depósitos en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones financieras	1%	40%
cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad financiera vinculada a su sociedad administradora	0%	40%
Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos de corto plazo (duración de portafolio promedio ponderada menor a 360 días, denominado de Bajo Riesgo y que no estén sujetas a pacto de permanencia; Siempre y cuando no sea administrado por la misma sociedad administradora.	0	20%

**ii. Políticas de Inversión de los Activos Inmobiliarios:**

Moneda de los valores en que puede ser invertido el fondo: Pesos Dominicanos (DOP) y Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD).

Respecto a la moneda de inversión:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al portafolio del fondo	Porcentaje máximo respecto al portafolio del fondo
Pesos Dominicanos (DOP)	0%	40%
Dólares Norteamericanos (USD)	60%	100%

Moneda en que deberán ser recibidas las rentas de los inmuebles: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD) o Pesos Dominicanos (DOP)

Respecto a la moneda de las rentas de los inmuebles:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al total de rentas percibidas por los inmuebles que compongan el portafolio de inversión del fondo	Porcentaje máximo respecto al total de rentas percibidas por los inmuebles que compongan el portafolio de inversión del fondo
Pesos Dominicanos (DOP)	0%	40%
Dólares Norteamericanos (USD)	60%	100%

Límites como Porcentaje del Portafolio del Fondo en Activos Inmobiliarios:

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Detalle ³	Porcentaje mínimo respecto al portafolio de inversión del fondo	Porcentaje máximo respecto al portafolio de inversión del fondo
Inversión en un único bien inmueble	0%	65%
Documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas.	0%	100%
Activos Inmobiliarios	0%	100%
Opciones de compra de bienes inmuebles	0%	10%

Para fines de mantenimiento de los Límites de Inversión se entenderá como “Activos Inmobiliarios” el conglomerado de opciones de inversión detalladas en el recuadro anterior, a tal efecto el Fondo deberá mantener como mínimo el ochenta por ciento (80%) de su portafolio total de inversión en activos inmobiliarios.

Sin perjuicio de la definición establecida para estos documentos en el glosario de este Reglamento Interno, durante el proceso de compra y traspaso de nuevos inmuebles, los “Documentos que Representan Derecho de Usufructo” así como también las “Concesiones Administrativas” serán de uso transitorio para ejercer el derecho de usufructuar el Inmueble hasta tanto sea emitido el certificado de título de propiedad del activo a favor del Fondo.

Contablemente el Inmueble será reconocido como Activo Inmobiliario inmediatamente el certificado de título de propiedad a favor del Fondo sea emitido por la Jurisdicción Inmobiliaria. La obtención de la titularidad del inmueble a favor del Fondo será notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y al Mercado General como Hecho Relevante al día hábil siguiente de haber ocurrido.

El conjunto de unidades inmobiliarias que formen parte de un edificio, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características serán considerados como un mismo bien inmueble, aun cuando se encuentren registrados de forma independiente en el Registro Inmobiliario.

Según el Tipo de Inmueble el Fondo Podrá Invertir en los Siguyentes:

Detalle
Corporativo
Comercial
Industrial
Turístico
Almacenamiento
Entretenimiento
Educación
Salud
Gubernamental
Especializados

Países donde se pueden ubicar los inmuebles: República Dominicana, en todo el territorio nacional.

En relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados al portafolio de inversión, un inmueble no podrá superar los 10,000.00 metros cuadrados.

Riesgos propios de activos inmobiliarios

En la sección VI. “Factores de Riesgo” del Prospecto de Emisión del Fondo, en su subsección 5.2 “Riesgos propios de la operatividad del Fondo”, se destacan los riesgos propios de los activos inmobiliarios que la sociedad administradora estará gestionando: riesgo de siniestro, Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de

³ Estos porcentajes aplican bien sea de manera directa o indirecta.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

los inmuebles, riesgo de concentración por inmueble, riesgo de concentración de las rentas por los arrendatarios, riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad Administradora para la compra de bienes inmuebles, riesgos propios de la cartera inmobiliaria, riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios, riesgo de factores económicos, políticos y legales, riesgos por conflicto de interés entre Fondos administrados por JMMB SAFI, riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo, riesgo por valoraciones de las propiedades del fondo, riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo.

- Adquisición de activos inmobiliarios:

Para la adquisición de los activos inmobiliarios se tendrá en cuenta diversos criterios de selección en referencia al inmueble, el inquilino y contrato de alquiler, y la zona.

Con relación al inmueble se tomarán en cuenta los siguientes factores:

- La revisión satisfactoria de los títulos de propiedad y en los casos que se estime necesario el debido seguro de título.
- El control del inmueble.
- Se evaluará la ocupación histórica de la propiedad, aunque no se establecen niveles mínimos de ocupación de los inmuebles.
- Funcionalidad de las edificaciones y mejoras.
- Calidad de la construcción.
- Gastos operativos actuales y esperados de la propiedad
- Potencial rentabilidad y flujo de efectivo.
- Precio propuesto, término y condiciones.
- Análisis de los riesgos fiscales, ambientales y regulatorios.
- Revisión de tasaciones correspondientes.



No se contempla una antigüedad máxima que pueden tener los inmuebles, el comité de inversión evaluará cada inmueble dependiendo de los demás factores y la condición del mismo.

En relación al inquilino y al contrato de alquiler se tomará en cuenta lo siguiente:

- El segmento de actividad económica a la cual se dedique.
- El alquiler propuesto, términos y condiciones.
- Análisis financiero de los flujos de la propiedad para determinar precio.
- Desempeño financiero histórico de los inquilinos, así como su capacidad de pago e historial crediticio.
- Seguridad y flexibilidad contractual.

En relación a la zona se tomará en cuenta los siguientes aspectos:

- Niveles de precio de alquiler y ocupación de inmuebles en los alrededores.
- Volatilidad en los precios de las propiedades de la zona y el mercado según el tipo de inmueble.
- Aspectos demográficos de la zona.
- Condiciones del mercado inmobiliario para espacios en alquiler, así como la demanda de espacios de alquiler en el sector.
- Competencia de otros espacios en alquiler existente.
- Costo estimado de construcción y desarrollo de propiedades similares en los alrededores.

Se realizará un análisis de los criterios anteriormente expuestos, pudiendo incluirse algún otro que se considere pertinente. Se tomara en cuenta el análisis financiero de los flujos anuales realizado por la administradora y las dos tasaciones correspondientes, tomando el precio más bajo de dichos análisis como el precio de compra del inmueble.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

La decisión de adquisición de un activo inmobiliario estará en manos del comité de inversión después de haber realizado las evaluaciones que consideren pertinentes contando con los criterios anteriormente establecidos. Los activos del fondo de inversión deberán estar íntegramente pagados al momento de su adquisición. Las inversiones realizadas por los fondos de inversión cerrados no podrán estar afectadas por gravámenes o prohibiciones de ninguna especie ni podrán ser enajenados a plazos, a condición ni sujetos a otras modalidades.

Condiciones para cerrar la compra del inmueble

Se deberán verificar los siguientes puntos antes de cerrar la compra del activo inmobiliario:

- Certificado de títulos a nombre del vendedor
- Certificado de Estatus Jurídico del Inmueble
- 2 tasaciones con vigencia menor de tres (3) meses.
- Estatus fiscal del inmueble
- Planos arquitectónicos y estructurales
- Póliza de seguro de resguardo de los inmuebles ante siniestros
- Contratos de alquiler
- Cualquier otro documento considerado pertinente.



Tasación de activos

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, así como de los títulos que representen derechos constituidos sobre ellos, se sustentarán en tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia del Mercado de Valores y de acuerdo a los requisitos, forma y oportunidades que señala el presente reglamento interno, a saber:

La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones. En caso de que el inmueble se adquiera a un valor menor al de las tasaciones, se registrará al precio de compra. A partir de su adquisición, los bienes inmuebles se tasarán el último trimestre del año.

Para el caso de las opciones de compra de bienes inmuebles en las que incurra el fondo se valorarán por el monto total de la prima pagada (siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien). Por otro lado, la existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones y no puede tener una duración mayor a 1 año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

En el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir las valoraciones respectivas a la Superintendencia, al representante de la masa de aportantes, al ejecutivo de control interno, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a tres (3) meses.

En ningún caso el valor de compra del bien puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

La decisión de la sociedad administradora de designar profesionales o firmas de profesionales tasadores deberá ser notificada al ejecutivo de control interno por los menos cinco (5) días hábiles antes de su nombramiento. Sin perjuicio a lo anterior, el tasador designado no podrá ser relacionado a la sociedad administradora, ni a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del fondo cerrado.

-Control del Inmueble

La Sociedad Administradora deberá tener control del inmueble en nombre del Fondo, mediante las siguientes acciones:

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- Custodiar los títulos de las propiedades.
- Asegurarse que las propiedades cuenten en todo momento con los seguros estipulados en la sección de lineamientos sobre contratación de seguros.
- Deberá asegurarse que se realicen tasaciones anuales por los tasadores autorizados con el objetivo de confirmar el buen estado del inmueble de acuerdo a los requerimientos y parámetros establecidos en el contrato de alquiler.

-Características de los inquilinos

Para los inquilinos constituidos como personas jurídicas se evaluarán tomando en cuenta los siguientes criterios:

- Buró de Crédito.
- Carta de Referencia Bancaria de la empresa
- Estados Financieros de los últimos 3 años, ó proyecciones y/o por Análisis de Crédito Ampliado, en su defecto.
- Documentación legal de la empresa
- Contrato de alquiler

Para los inquilinos constituidos como personas físicas se evaluarán los siguientes criterios como mínimo:

- Buró de Crédito
- Dos documentos de identificación personales
- Carta de trabajo o certificación de ingresos
- Carta de Referencia Bancaria
- Estado de cuenta bancario de los últimos 6 meses



No existe una concentración máxima de ingresos provenientes de un solo inquilino, esto quedará a discreción del Comité de Inversión. El Fondo no contempla políticas de arrendamiento de inmuebles a personas físicas o jurídicas vinculadas a la sociedad administradora. El tiempo de permanencia con el bien será de dos años, salvo autorización en contrario por parte de la Superintendencia.

Contratos de alquiler

Los contratos de alquiler deberán establecer las condiciones generales y específicas, tales como el precio de alquiler, la moneda pactada, la frecuencia de pago, cláusulas de penalidad y mora por atrasos, plazo de alquiler y datos del garante. Los contratos de alquiler deberán contemplar rentas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Ante una situación adversa de falta de disponibilidad de moneda extranjera se podrá contemplar en su defecto el pago en pesos dominicanos indexados a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Las condiciones de indexación estarán estipuladas en cada contrato de alquiler.

Dichos contratos deben especificar cuáles gastos operativos corresponden al inquilino y cuales al Fondo. Los contratos deben prever el pago de al menos un depósito para cubrir las reparaciones de los daños ocasionados por el inquilino al momento de vencer o rescindir el contrato de alquiler y entregar el inmueble. El monto del mismo será determinado por el comité de inversión para cada inmueble. Al vencimiento del contrato de alquiler el Fondo devolverá el monto del depósito al inquilino deduciendo los gastos de reparación en caso de que existan. Los contratos de alquiler deberán contemplar el momento en el cual los inmuebles podrían ser objeto de venta.

El fondo podrá realizar contratos de Compra y Arrendamiento (*Buy & Leaseback*) de bienes inmobiliarios, que consiste en la compra de locales e inmuebles propiedad de empresas y ocupados por las mismas, para una vez adquiridas por el Fondo otorgar a la empresa un arrendamiento del inmueble a mediano o largo plazo.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

-Plazo de los contratos de alquiler

Los contratos de alquiler, formalizados con los inquilinos que ocupan los inmuebles propiedad del Fondo deberán ser vigentes.

Política para la administración de atrasos en los alquileres

En los casos de inquilinos que presenten atraso en la cartera inmobiliaria se deberá proceder según lo estipulado en la siguiente política establecida para estos efectos por parte de JMMB SAFI. Mediante la cual se establece lo siguiente:

1. Si un inquilino se atrasa más de siete días establecidos por ley, se deberá de seguir un procedimiento de cobro administrativo de notificaciones progresivas (email, llamada telefónica o carta de ejecutivo o carta de gerencia), a fin de lograr que el inquilino cumpla con su obligación de pagar a tiempo los alquileres.
2. Si un inquilino se encuentra en caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales la sociedad administradora podrá contratar los servicios de una compañía externa para realizar la gestión de cobros por vía legal según corresponda. A este nivel se consideran también todos aquellos ajustes o registros contables que deban efectuarse de conformidad con los resultados de la gestión de cobro realizada para cada caso en particular.

El contrato de alquiler de cada inmueble deberá incluir cláusulas de penalidad y mora por atrasos, a ser aplicadas en estos casos.

Lineamientos sobre contratación de seguros

- Activos que se aseguran y tipo de coberturas que como mínimo se contratarán

Todos los activos inmobiliarios propiedad del Fondo Inmobiliario deberán contar con una cobertura de seguro aceptable y razonable de acuerdo al tipo de inmueble y riesgo que este enfrente. Las coberturas mínimas que buscará obtener la sociedad administradora, de conformidad con la oferta de las entidades aseguradoras, para cada uno de estos inmuebles serán:

1. Incendio, terremoto, inundación, rayo.
2. Huelga, disturbios y conmoción civil.
3. Remoción de basura.
4. Periodo de mantenimiento prolongado.
5. Responsabilidad civil.
6. Todos los requeridos por leyes y regulaciones aplicables.
7. Cualquier otra cobertura considerada por el comité de inversión.

La cobertura se actualizara anualmente por el valor de cada activo por lo que la exposición por los riesgos mencionados es prácticamente eliminada. La Sociedad Administradora velará por la vigencia de la póliza.

Para la selección de la póliza de seguro el Comité de Inversión deberá evaluar al menos 2 cotizaciones.

Los criterios mínimos que se utilizaran para la evaluación y selección de la entidad aseguradora son:

- a. Solidez financiera.
- b. Respaldo, garantías o avales adicionales.
- c. Experiencia.
- d. Precio de las coberturas.





Lineamientos sobre el mantenimiento de los inmuebles

El fondo podrá subcontratar los servicios de mantenimiento de los inmuebles a personas físicas o jurídicas externas a la sociedad administradora. Los servicios de mantenimiento abarcan reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes inmuebles que adquiera el fondo. Los mismos serán seleccionados a través de un proceso formal de concurso privado en el que se valorarán las ofertas recibidas. Estos participantes deben demostrar ser de reconocida trayectoria y experiencia en el área.

El proceso de selección de empresas que provean los servicios de mantenimiento de los inmuebles es el siguiente:

- La Sociedad Administradora deberá solicitar al menos 3 cotizaciones a empresas que se dediquen a la administración y mantenimiento de inmuebles.
- Se presentarán las tres opciones ante el comité de inversión.
- El comité de inversión evaluará las ofertas recibidas y seleccionará la que considere pertinente.

El comité de inversión podrá elegir varias empresas para el mantenimiento de los inmuebles. Se informará como hecho relevante la empresa seleccionada para el mantenimiento de los inmuebles. Los gastos máximos que podrán ser cargados al Fondo por concepto de mantenimiento de inmuebles se encuentran en el capítulo VI, punto 6.1.2 Gastos que asume el fondo de inversión.

En caso de que el contrato con un inquilino en particular no incluya la responsabilidad para el Fondo de cubrir los gastos de mantenimiento recurrentes, el Fondo debe asegurarse de que el contrato de alquiler contemple como responsabilidad del inquilino el mantenimiento recurrente de los inmuebles.

Compañías que brindarán servicios profesionales al Fondo

El Fondo puede contratar personas físicas o jurídicas como contratistas, subcontratistas o empresas especializadas para realizar los siguientes servicios:

- Inspecciones de mantenimiento e infraestructura.
- Estudios preliminares, presupuestos, construcción y equipamiento.
- Aspectos legales y administrativos relacionados a títulos de propiedad, transferencia de bienes inmuebles, contratos de alquiler o contratos de compra.
- Comercialización de inmuebles: intermediación por compra, venta y arrendamiento de inmuebles.

Las personas físicas o jurídicas contratadas como contratistas, subcontratistas o empresas especializadas podrán ser inversionistas del Fondo, pero no podrán ser relacionados a la Sociedad Administradora. Deben ser terceros libres de conflicto de interés con la Sociedad Administradora, sus accionistas, miembros del consejo de administración, funcionarios dependientes, así como a las personas que formen parte de su grupo financiero. No podrán ser realizadas por inquilinos del inmueble o inmuebles de propiedad del fondo o de otros fondos cerrados inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora.

Las selecciones se realizarán a través de un proceso formal de concurso privado en el cual se valorarán las ofertas recibidas para ser aprobado por el Comité de Inversión. Para el caso de remodelaciones, reparaciones, mejoras al bien inmueble o ampliaciones, el contratado conforme a la norma debe acreditar una experiencia superior de 5 años en el sector de la construcción y en obras de similar envergadura. Antes de concretizar cualquier acuerdo o contrato de servicios con empresas que ofrezcan los servicios contemplados, la Sociedad Administradora deberá enviar a la Superintendencia para su revisión.

Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles

La sociedad administradora puede efectuar con cargo al fondo reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes inmuebles que adquieran. El costo acumulado de los últimos doce (12) meses de las reparaciones, remodelaciones y mejoras no debe superar el veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble ni al veinticinco por ciento (25%) del valor del activo del fondo.

La sociedad administradora puede realizar ampliaciones con cargo al fondo hasta por un veinticinco por ciento (25%) del valor del bien inmueble. Pueden realizarse ampliaciones por porcentajes mayores, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a) El monto de la ampliación no supere el cien por ciento (100%) del valor de la última valoración anual del inmueble.
- b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea general de aportantes.
- c) No pueden ser financiados con cargo al fondo durante el período de construcción.
- d) La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar mediante la suscripción de un contrato que reconozca las áreas ampliadas.
- e) Se cuenten con los estudios de factibilidad y viabilidad financiera, así como con los permisos municipales correspondientes.

En caso de que el fondo deba realizar mejoras a sus inmuebles deberá contar con una cobertura a todo riesgo de construcción basada en el valor total del contrato incluyendo al menos responsabilidad civil, incendio, rayo, terremoto, inundación, huelga, disturbios, conmoción civil, remoción de basura y periodo de mantenimiento prolongado.

Los procesos, actividades y áreas críticas de las reparaciones, remodelaciones y mejoras serán realizados por personas físicas o jurídicas externas libres de conflicto de interés a la sociedad como contratistas, subcontratistas, consultores o empresas especializadas. Los mismos serán seleccionados a través de un proceso formal de concurso privado en el que se valorarán las ofertas recibidas. El Comité de Inversiones es quién realizará la selección de las empresas para reparaciones, remodelaciones y mejoras de bienes inmuebles. Estos participantes deben demostrar ser de reconocida trayectoria y experiencia en el área.

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la sociedad administradora, sus accionistas, miembros del consejo de administración, funcionarios y dependientes, así como a las personas que formen parte de su grupo financiero o económico. No podrán ser realizadas por inquilinos del inmueble o inmuebles de propiedad del fondo o de otros fondos cerrados inmobiliarios administrados por la misma sociedad administradora. Además debe presentar una declaración jurada bajo la forma de compulsión notarial o acto bajo firma privada, debidamente notarializada y legalizada su firma por la Procuraduría General de la República del constructor que acredite experiencia superior a cinco (5) años en el sector de la construcción y en obras de similar envergadura.

Lineamientos sobre la creación y uso de reservas

Para mitigar los riesgos propios en la administración de la cartera inmobiliaria, el Fondo creará “reservas”, entendiéndose como reservas, aquellas cuentas con saldo acreedor, que se crean o incrementan con el objeto de hacer frente a las eventualidades que pudieran presentarse, ya sea por pérdidas futuras o por depreciaciones de los bienes inmuebles que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

La creación de las reservas tendrá un fin único y específico, que será contribuir a la administración de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los inversionistas un rendimiento determinado. El propósito de las reservas es:

- Aumentar la durabilidad dentro del ciclo productivo de los bienes que componen la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Mantener buenas condiciones de los componentes constructivos que forman parte de las edificaciones que presentan los bienes de la cartera inmobiliaria del Fondo.
- Uso de recursos para futuros cambios importantes en el inmueble de tal forma que al final de su vida productiva, se le pueda dar mejor uso.
- Costos de mantenimiento y reparaciones para mantener o incrementar la productividad del activo (ejemplo: reparación de las instalaciones eléctricas, de puertas, llavines y divisiones internas entre otras).

No existe monto mínimo ni máximo de reservas. Se estima una provisión de US\$20,000.00 anual, el cual podrá ser variable a razón de que esto dependerá de la cantidad de inmuebles que tenga el Fondo.

El monto de la reserva será provisionado contablemente de manera diaria registrando el gasto contra una cuenta por pagar; al cierre de cada año el monto no consumido se reversará contra el gasto y se vuelve a iniciar con el nuevo período fiscal.

El uso de las reservas no incurrirá en un exceso de los límites de inversión establecidos para el mantenimiento de saldos en cuentas corrientes o de ahorro.

La creación de reservas no constituye un mecanismo que pretenda garantizar al inversionista un rendimiento determinado.

Limitaciones de inversión

El Fondo no está facultado para:

1. Adquirir inmuebles sin tener por lo menos dos tasaciones por profesionales independientes aceptados por el comité de inversiones.
2. Invertir directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia
3. Adquirir propiedades hipotecadas.
4. Invertir en commodities o contratos a futuro.
5. Emitir garantías o fianzas.

Ver demás limitaciones en la sección sobre Prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables a las inversiones del Fondo de Inversión.

Políticas de venta de activos inmobiliarios

Los bienes inmuebles que directa o indirectamente conformen parte del patrimonio del fondo no podrán ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período de dos años, salvo autorización en contrario por parte de la Superintendencia.

El Comité de Inversión deberá evaluar y aprobar la venta de cada activo inmobiliario, basándose en las condiciones económicas y de mercado, así como de otros factores que considera de importancia. Una vez el Comité de Inversión tome



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

la decisión de vender el activo, la Sociedad Administradora en representación del fondo tendrá la facultad de venderlo. La política general será que las ventas se hagan en efectivo.

El objetivo al vender cada activo inmobiliario es lograr la mayor apreciación de capital posible, aunque este objetivo no puede asegurarse o garantizarse.

La venta de los inmuebles se deben sustentar en tasaciones realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valorización de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV.

Los informes derivados de la tasación elaborados por los tasadores designados, en los que se sustenten el precio de las enajenaciones efectuadas, deben ser puestos en conocimiento de la Superintendencia del Mercado de Valores, del Ejecutivo de Control Interno y del Representante de la masa de Aportantes, por parte de la sociedad administradora, al día siguiente hábil de éstos haber sido recibidos. Los activos serán vendidos en dólares estadounidenses.

Para los fines de la ejecución de las ventas de los inmuebles del Fondo, se podrá contratar los servicios de un agente especializado en estas funciones con cargo al Fondo.

En caso de que las condiciones de mercado no permitan liquidar los activos del Fondo en condiciones aceptables previo al vencimiento del Fondo, la Sociedad Administradora podrá liquidar las cuotas del fondo con la transferencia de los activos del fondo a los aportantes, quienes deberán aprobarlo a través de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria. La distribución de los activos se realizara en base a la proporción de la inversión de cada aportante.

En caso de que la Asamblea de Aportante no apruebe transferencia de los activos del fondo a los aportantes como liquidación de las cuotas, entonces deberá aprobar una prórroga para la liquidación del Fondo y solicitarla a la SIMV. Prorroga que deberá contemplar hasta que sean liquidados los activos del Fondo en el mercado a los precios vigentes independientemente de la ganancia o pérdida que pueda generar.

En los casos que existan más activos que aportantes o más aportantes que activos se otorgarán los activos mediante sorteos ante la presencia de un notario público y del Representante de la Masa de Aportantes que conste la transparencia del proceso y el resultado de las asignaciones. En caso de existir más activos que aportantes, uno o varios aportantes podrían recibir más activos en cantidad aunque no necesariamente en monto. En adición, uno o varios aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos. En caso de que existan más aportantes que activos, uno o varios aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos.

Políticas sobre exceso de inversión

Si un fondo tuviere determinados valores o activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la sociedad administradora informará a la Superintendencia sobre los excesos o inversiones no previstas que se produzcan, al día hábil siguiente de ocurrido el hecho, debiendo enajenarse los valores o activos como sigue: En caso de activos inmobiliarios, dentro de un plazo no mayor a diez (10) meses; es preciso destacar que por la naturaleza de los activos inmobiliarios se puede tomar varios meses para venderles. En caso de activos financieros, dentro de un plazo no mayor a tres (3) meses. Si así no ocurriere, se citará a asamblea general de aportantes, a celebrarse dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo en que debieron enajenarse los respectivos valores o instrumentos, la cual, con los informes escritos de la administradora resolverá sobre los mismos.

Si los valores o activos recuperaren su calidad de inversión permitida dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, cesará la obligación de enajenarlos.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la sociedad administradora, deberá eliminarse dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito. La sociedad administradora podrá requerir excepcionalmente a la Superintendencia un plazo mayor para la subsanación, antes del vencimiento del plazo, por un período adicional de igual duración que el plazo estipulado para cada caso, y por única vez, el cual será autorizado a criterio de la Superintendencia. En tanto el exceso o inversión no prevista, no sea subsanado dentro del plazo concedido, la sociedad administradora deberá adquirir los valores en exceso o las inversiones no previstas al mayor valor registrado en su valoración en el fondo cerrado, durante la etapa del exceso o de la inversión no prevista.

Para el caso de las inversiones en instrumentos representativos de Renta Fija de oferta pública, así como en certificados financieros y de depósito, la sociedad administradora deberá subsanar los excesos de inversión o las inversiones no previstas en la política de inversión, originada por causas atribuibles a ella, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el exceso una propuesta para proceder a corregir dicho exceso o inversión no prevista, dentro del plazo estipulado.

La Sociedad Administradora podrá requerir excepcionalmente a la Superintendencia del Mercado de Valores un plazo mayor para la subsanación, antes del vencimiento del plazo, por un período adicional de igual duración que el plazo estipulado para cada caso, y por única vez, el cual será autorizado a criterio de la Superintendencia. En tanto el exceso o inversión no prevista, no sea subsanado dentro del plazo concedido, la sociedad administradora deberá adquirir los valores en exceso o las inversiones no previstas al mayor valor registrado en su valoración en el fondo cerrado, durante la etapa del exceso o de la inversión no prevista.

Se entiende que los excesos de inversiones no previstas se originan por causas atribuibles a la sociedad administradora, cuando éstos se producen directamente por actos de gestión de la propia sociedad administradora.

Los excesos de inversión del Fondo, que invierta sus recursos predominantemente en bienes inmuebles, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión de este fondo, se sujetan a las siguientes reglas:

a) En caso de que los excesos de inversión del fondo, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, hayan sido ocasionados por causas no imputables a la sociedad administradora:

i. La sociedad administradora deberá convocar a asamblea general de aportantes a fin de aprobar las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, dentro de los treinta (30) días calendario de haberse producido.

ii. De acordar la asamblea general de aportantes las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, al día siguiente, la sociedad administradora deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones.

iii. De no existir acuerdo de la asamblea general sobre las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, la sociedad administradora, deberá informar este hecho a la Superintendencia, dentro de los ocho (8) días calendario de realizada la referida asamblea general de aportantes y presentar, para su evaluación, un plan para su regularización, el mismo que será aprobado por la Superintendencia en función a las características y naturaleza de cada fondo.

b) En caso de que los excesos de inversión del fondo, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, hayan sido ocasionados por causas imputables a la sociedad administradora:



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

i. Deberán ser subsanados en un plazo que no exceda de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo. Para tal efecto, la sociedad administradora deberá presentar a la Superintendencia, al día siguiente de ocurridos los mismos, una propuesta para proceder a la subsanación correspondiente.

ii. Si al vencimiento del plazo de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, no se hubiesen subsanado los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, la sociedad administradora deberá adquirir tales inversiones al valor de mercado del día de la adquisición.

iii. La sociedad administradora está obligada a restituir al fondo y a los aportantes las pérdidas derivadas de la realización de las inversiones señaladas en el numeral ii), sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por la comisión de dicha infracción.

c) Si los instrumentos o derechos sobre bienes recuperasen su calidad de inversión permitida, cesará la obligación de enajenarlos.

Los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo deben ser señalados en las comunicaciones que periódicamente se hagan llegar a los aportantes.

La sociedad administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de las entidades involucradas en el exceso o inversión no prevista, ni realizar operaciones que incrementen su exposición financiera teniendo como contraparte a estas entidades, hasta que se regularice su situación. La sociedad administradora deberá subsanar el déficit o exceso de los porcentajes mínimos y máximos de liquidez, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia al día siguiente de ocurrido el hecho una propuesta para proceder a corregir dicho déficit o exceso, dentro del plazo estipulado

La sociedad administradora deberá restituir al fondo cerrado y a los aportantes que correspondan, los perjuicios que ocasionen las variaciones resultantes del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma. Se considera perjuicio, el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de liquidación o venta de la inversión y la valoración de ésta señalada en el párrafo siguiente.

Los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo cerrado originados por causas atribuibles a la sociedad administradora, deberán valorarse al mayor valor entre el monto invertido y el valor de mercado vigente.

f) Criterios de valorización de las Inversiones del Fondo.

i. Valoración de los activos financieros del fondo

El criterio de valorización de las inversiones del Fondo de Inversión corresponderá a lo establecido por la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 08 de agosto de 2014 (R-CNV-2014-17-MV) que aprueba la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos. Este punto se modifica automáticamente ante cualquier modificación o sustitución de la Norma.





ii. **Valoración de los activos inmobiliarios del fondo**

La valorización de los inmuebles que se encuentren en el portafolio del fondo cerrado se realizará conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 40 Inversiones Inmobiliarias) para la determinación de su valor razonable. Siendo la metodología para determinar el valor razonable de los inmuebles una (1) tasación realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valorización de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores(CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido. Los bienes inmuebles se tasarán el último trimestre del año. Cabe destacar que los trimestres considerados son los siguientes: enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre y octubre-diciembre.

La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. Los activos del fondo de inversión deberán estar íntegramente pagados al momento de su adquisición.

g) Prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables a las inversiones del Fondo de Inversión, de acuerdo a lo establecido en la legislación y normativa aplicable:

El Fondo no podrá invertir en otros activos que no sean los establecidos en el objeto del fondo, la política de inversiones y los criterios de diversificación:

Por mandato de la Resolución R-CNV-2017-35-MV, las inversiones nacionales de los fondos de inversión cerrados, deben diversificarse en función de los criterios y límites siguientes:

- a) No podrán adquirir más del cuarenta por ciento (40%) de una emisión de valores de Renta Fija de oferta pública.
- b) No podrán adquirir más del treinta por ciento (30%) de una emisión de oferta pública de valores de fideicomiso de Renta Fija y de valores titularizados de Renta Fija.
- c) No podrán poseer valores de fideicomiso de Renta Variable y valores titularizados de Renta Variable de oferta pública por encima del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión del fondo.
- d) No podrán poseer valores de Renta Variable de oferta pública de una misma sociedad por encima del veinte por ciento (20%) del capital suscrito y pagado de dicha sociedad. La adquisición de valores representativos de Renta Variable de oferta pública de una misma sociedad no debe superar el quince por ciento (15%) del portafolio de inversión de cada fondo cerrado administrado.
- e) No podrán poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión del fondo. En adición no podrán invertir en cuotas de participación de fondos cerrados administrados por su misma Sociedad Administradora.
- f) No podrán poseer más del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión, en valores vigentes emitidos por un mismo emisor, grupo financiero o económico, cualquiera que sea su naturaleza.
- g) Podrán poseer hasta el cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión, en valores de Renta Fija emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

h) Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto, siempre y cuando no sea administrado por su misma sociedad administradora y hasta un veinte por ciento (20%) del portafolio del fondo de inversión.

i) No podrán invertir en valores representativos de deuda ni en valores de Renta Variable de Oferta Pública emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.

j) No podrán invertir en valores de Renta Variable de Oferta Pública de una sociedad administradora de fondos de inversión.

k) Podrán poseer hasta el cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión en valores de Renta Variable de Oferta Pública emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora.

l) Podrán poseer hasta el cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores de oferta pública emitidos por el gobierno central o el Banco Central de la República Dominicana.

En adición a lo anterior, en cuanto a los bienes inmuebles, el Fondo no está facultado para:

1. Adquirir inmuebles sin tener por lo menos dos tasaciones por profesionales independientes aceptados por el comité de inversión.
2. Adquirir propiedades hipotecadas.
3. Invertir en commodities o contratos a futuro.
4. Emitir garantías o fianzas.
5. Invertir directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia
6. Podrá Invertir hasta un máximo de un veinte por ciento (20%) del portafolio del fondo en instrumentos financieros , en caso de que se presente un exceso, el mismo deberá ser subsanado dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, exceptuando los instrumentos de Renta Fija de oferta pública, o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito
7. Invertir directa o indirectamente en un único bien inmueble más del sesenta y cinco por ciento (65%) del portafolio del fondo. La inversión en un mismo bien inmueble como porcentaje del activo total del fondo . Para estos efectos, el conjunto de unidades inmobiliarias que formen parte de un edificio, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características serán considerados como un mismo bien inmueble, aun cuando se encuentren registrados de forma independiente en el Registro inmobiliario.
8. Enajenar los bienes inmuebles que directa o indirectamente conformen parte del portafolio del fondo sin que haya transcurrido el período establecido en el presente reglamento interno, contenido en el acápite I, literal c sobre el vencimiento del fondo, salvo autorización en contrario por parte de la Superintendencia.



h) Normas respecto a las operaciones del Fondo de Inversión con activos pertenecientes a personas vinculadas con la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora contempla como una exigencia de conducta, que las personas que participan en la gestión del Fondo de Inversión se obligan a priorizar en todo momento los intereses del mismo, así como el de los aportantes, sobre sus propios intereses.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión se compromete a cumplir con las siguientes restricciones establecidas por la regulación:

- a) El Fondo de Inversión podrá poseer hasta el cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión, en valores de Renta Fija emitidos por personas vinculadas a su Sociedad Administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión, aplicando esto siempre y cuando los miembros del comité de inversiones no formen parte de estas personas vinculadas. En el caso de que el comité de inversiones cuente con una o varias personas vinculadas a la sociedad administradora de conformidad a lo establecido en el Artículo 213 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores 664-12 (Personas Vinculadas), a el Fondo no le será aplicable lo acá dispuesto y no podrá invertir en valores objeto de oferta pública en personas vinculadas a la sociedad administradora.
- b) El Fondo de Inversión podrá poseer y percibir rentas de hasta el 60% del portafolio de inversión en activos inmobiliarios pertenecientes a personas vinculadas.
- c) El Fondo de Inversión no podrá invertir en valores de Renta Variable de Oferta Pública emitidos por personas vinculadas a su Sociedad Administradora.
- d) La sociedad administradora y las personas vinculadas a éstas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos del Fondo.

Las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión no podrán estar afectadas por gravámenes o prohibiciones de ninguna especie ni podrán ser enajenados a plazos, a condición ni sujetos a otras modalidades.



II – Normas Generales del Fondo de Inversión

- a) **Procedimiento para la Valoración de las Cuotas del Fondo y Asignación del Valor Cuota de los Aportes Realizados.**

La asignación del valor cuota para el Fondo de Inversión se debe efectuar mediante los siguientes criterios:

El valor de la cuota del Fondo de Inversión se determinará después del cierre operativo de cada día, de acuerdo a lo establecido por la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos R-CNV-2014-17-MV aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores.

El valor cuota a una fecha determinada “t” se establece dividiendo el valor del patrimonio neto del Fondo de Inversión, calculado al final del cierre contable de cada día natural, entre la cantidad de cuotas en circulación.

Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

$$VC_t = \frac{PN_t}{\#C_t}$$

PN_t: Patrimonio Neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del valor cuota.

#C_t: Número de cuotas en circulación, consideradas de acuerdo al método de asignación del valor cuota empleado.

Por ejemplo:

$$VC_t = \frac{502,870,818.89}{500,000} = 1,005.74$$

PN_t: 502,870,818.89

#C_t: 500,000 cuotas



El patrimonio neto transitorio (PN_t) se calculará de la siguiente manera:

$$PN_t = PN'_t - G_{\text{día}}$$

PN'_t: Patrimonio Neto pre-cierre considerando el método de asignación del valor cuota empleado.

G_{día}: **Monto cargado al patrimonio** neto de pre-cierre del fondo por comisiones y gastos diarios **cargados al Fondo, establecidos en el reglamento interno, incluyendo los impuestos correspondientes.**

El patrimonio neto pre-cierre se calculará de la siguiente manera:

$$PN'_t = A'_t - P'_t$$

A'_t: Activo total del fondo valorizado al cierre del día "t".

P'_t: Pasivo del día "t" sin incluir los gastos por comisiones o gastos e impuestos del día "t".

1. En primer lugar, para calcular el activo total del fondo se deberán sumar las partidas siguientes:

- El efectivo del fondo en caja y bancos;
- Las inversiones que mantenga el fondo, valorizadas según las reglas aplicables para cada activo;
- Los dividendos por cobrar e intereses vencidos y no cobrados;
- Todas las demás cuentas de activo indicadas en el balance de comprobación del fondo de inversión.

2. De la cifra obtenida conforme a lo dispuesto anteriormente se deducirán:

- Las obligaciones que puedan cargarse al fondo, tales como comisiones, remuneraciones y otros gastos siempre que hayan sido previstos en el Reglamento Interno;
- Los dividendos por pagar;
- Las demás cuentas de pasivo del fondo, que señale en el Reglamento Interno.

La valorización de las cuotas deberá realizarse de manera diaria incluyendo sábados, domingos y feriados desde el día que se reciba el primer aporte. Asimismo, el valor de la cuota del fondo será expresado en la misma moneda en que se determinó el valor de su patrimonio.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Los aportes por compra de cuotas en el mercado primario, presentados desde la hora de corte del día “t”, inclusive, hasta antes de la hora de corte del día calendario siguiente, se les deben asignar un mismo valor de cuota.

La asignación del valor cuota para fondos cerrados se debe efectuar mediante el siguiente criterio: asignación a valor cuota del día calendario anterior, es decir, el patrimonio neto de pre-cierre (PN't) y el número de cuotas en circulación (#Ct), deberán considerar los aportes por compras de cuotas en el mercado primario presentadas en el día “t”, asignándolas al valor cuota del día calendario anterior “t -1”.

Las cuotas de fondos cerrados tendrán también un valor de cuota de mercado, a partir del momento en que son negociados en el mercado secundario.

b) Normas sobre la asamblea general de aportantes, precisando como mínimo las atribuciones de dicha asamblea, diario en que se publicará el aviso de convocatoria, quórum necesario para su convocatoria y adopción de acuerdos.

La asamblea general de aportantes se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual para aprobar los reportes de la situación financiera del fondo cerrado.

La Asamblea General de Aportantes del Fondo podrá ser ordinaria o extraordinaria, en función de las condiciones de la convocatoria y/o los temas a tratar en ella. Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes de Fondos Cerrados las siguientes:

a) Asamblea General de Aportantes Ordinaria:

1. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
2. Designar a los Auditores Externos de los propuestos por la sociedad administradora; y,
3. Remover y asignar al Representante de la masa de Aportantes.



b) Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:

1. Aprobar las modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en el mismo y presentadas por la sociedad administradora, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la legislación y normativa aplicable;
2. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora;
3. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la sociedad administradora u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los Aportantes;
4. Aprobar la fusión con otro u otros Fondos Cerrados;
5. Conocer las modificaciones a los gastos; y
6. Conocer sobre cualquier hecho o situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes Ordinaria.

Los avisos de convocatoria de las Asambleas Generales de Aportantes serán realizados en un medio de prensa escrito de circulación nacional de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades Comerciales respecto de las Asambleas Generales de Obligacionistas.

La Asamblea General de Aportantes se reunirá a convocatoria efectuada por la sociedad administradora o por el Representante de la masa de Aportantes.

Uno o varios de los Aportantes que representen no menos de la décima (1/10) parte de las cuotas del Fondo colocadas a su valor nominal, podrán exigir a la sociedad administradora, o al Representante de la masa de Aportantes, que convoque a la

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Asamblea General de Aportantes. Si la Asamblea General de Aportantes no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar a la SIMV la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud de la SIMV deberá estar acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

La SIMV podrá convocar a la Asamblea General de Aportantes u ordenar su convocatoria a la sociedad administradora o al Representante de la masa de Aportantes, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los Aportantes o que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Representante de la masa de Aportantes, o que se revoque su nombramiento.

Asimismo, la SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea General de Aportantes o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la ley, las disposiciones reglamentarias, normativas o el presente Reglamento. Asimismo, la SIMV podrá participar en cualquier Asamblea General de Aportantes a través de un representante debidamente acreditado, con derecho a voz pero sin voto y en ella su representante resolverá administrativamente sobre cualquier cuestión que se suscite, sea con relación a la calificación de poderes o a cualquier otra que pueda afectar la legitimidad de la Asamblea General de Aportantes o la validez de sus acuerdos.

La sociedad administradora o el Ejecutivo de Control Interno, de ser el caso, deberá convocar a la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, dentro de los diez (10) días hábiles del hecho que genere la causa de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora.

Existirá quórum en las Asambleas Generales Ordinarias de Aportantes si estuvieran presentes o representadas aportantes titulares de al menos el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de las cuotas efectivamente colocadas. Para las extraordinarias, será necesaria la presencia o representación de aportantes titulares de al menos las dos terceras (2/3) partes de las cuotas efectivamente colocadas.

En los casos en que en la primera convocatoria, no se reuniera el quórum necesario para realizar la Asamblea, se deberá convocar una nueva asamblea, la cual debe ser convocada con una diferencia de 6 días, entre el día de la publicación de la segunda convocatoria y la realización de la Asamblea, la cual se encontrará habilitada para deliberar válidamente, cualquiera que sea la porción presente o representada del total de las cuotas efectivamente colocadas.

Cada aportante tendrá derecho de participar en las decisiones y dispondrá de igual número de votos al de las cuotas que posea.

Los Aportantes o sus representantes deberán acreditarse ante la sociedad administradora con la presentación de su documento de identidad personal vigente, poder legal especial debidamente certificado en caso de los apoderados, y la certificación del órgano societario correspondiente en caso de que represente una sociedad.

Los asuntos tratados y las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes, ya sea ordinaria o extraordinaria, constarán en acta, que deberán encontrarse certificadas y visadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea, acorde al proceso seguido para las Asambleas de Obligacionistas establecido por la Ley 479-08, además de contar con la nómina de asistencia que debe contener el nombre y las firmas de los asistentes. Dichas actas estarán suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá reposar en el archivo del domicilio social de la administradora y estar a todo momento a disposición de la SIMV, para cuando ésta lo estime necesario.

Las decisiones que adopte la Asamblea General de Aportantes, ya sea de carácter ordinaria o extraordinaria, deberán ser remitidas a la SIMV para su registro y verificación de que las decisiones se adoptaron dentro de los lineamientos establecidos por la regulación vigente.

Los aportantes podrán hacerse representar ante las Asambleas Generales de Aportantes mediante un apoderado, el cual puede ser aportante o no.



c) Normas que regulan las formas de designación y remoción del Representante de la Masa de Aportantes.

La designación y remoción del Representante de la Masa de Aportantes será decida y conocida en la Asamblea General de Aportantes Ordinaria. Este Representante de la Masa de Aportantes puede ser removido por voluntad de la Asamblea General de Aportantes, sin expresión de causa; y/o solo podrá renunciar por voluntad propia de su cargo por causas justificadas. La Superintendencia del Mercado de Valores, a través de normas de carácter general, regulará las causas de la renuncia del Representante de la Masa de Aportantes. El nuevo representante podrá desempeñar sus funciones a partir del momento que exprese su aceptación, con previa aviso a la Superintendencia.

El Representante de la Masa de Aportantes debe velar por los derechos e intereses de los aportantes del Fondo, y se regirá por la norma de carácter general del Representante de la Masa de Obligacionistas, en lo que aplique. Especialmente, corresponde al Representante de la Masa de los Aportantes el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

Asimismo, el Representante de la Masa de Aportantes está sujeto a la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, aprobada por la quinta resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores del tres (03) de marzo de dos mil dieciséis (2016) R-CNV-2016-14-MV. Además, en lo que aplique, en la Ley de Sociedades, Ley 479-08 y sus modificaciones, el Reglamento 664-12, la Resolución R-CNV-2017-35-MV y su modificación, las normas que al efecto establezca la SIMV, a las que le corresponden como mandatario, de conformidad con lo previsto en el Código Civil de la República Dominicana (en lo adelante Código Civil), al presente Reglamento Interno, el Prospecto del Programa de Emisiones, el Contrato de Representante de la Masa de Aportantes y las Asambleas Generales de Aportantes.

La sociedad administradora ha designado a BDO Auditoría, S.R.L. como Representante de la Masa de Aportantes a través del contrato suscrito al efecto entre dicha entidad y la sociedad administradora, el cual se anexa al presente Reglamento y forma parte integral del mismo, y podrá ser removido y reemplazado en cualquier momento por la Asamblea General de Aportantes previo cumplimiento de la normativa vigente.

El Representante de la Masa de Aportantes no se encuentra, ni podrá encontrarse, inhabilitado o impedido para desarrollar sus funciones de conformidad con lo establecido en el Artículo 332 de la Ley No. 479-08 modificada conforme a la Ley No. 31-11, en el Artículo 60 del Reglamento 664-12 y en el artículo 181 de la Resolución R-CNV-2017-35-MV.

El Representante de la Masa de los Aportantes debe: a) ser una persona que puede acreditar cinco (5) años con experiencia laboral y especialización en el sistema financiero en general y/o auditoría y contabilidad o, en general, en el ámbito societario comercial; y b) no puede tener ningún tipo de vinculación con la sociedad administradora ni el grupo al que pertenece ésta última, no pudiendo ser elegido los accionistas, ni directores, ni gerentes ni funcionarios de la sociedad administradora. Así como cualquier otra persona que actúe en representación de éstos, sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad.

El Representante de la Masa de Aportantes tendrá las siguientes funciones:

- a) Vigilar que la sociedad administradora cumpla con lo estipulado en el presente Reglamento Interno, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;
- b) Verificar que la información proporcionada por la sociedad administradora a los Aportantes sea veraz, suficiente y oportuna;
- c) Verificar las acciones seguidas respecto a las observaciones y recomendaciones de los auditores externos;
- d) Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Aportantes;
- e) Representar a los Aportantes en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a la sociedad administradora o a terceros, cuando corresponda;



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- f) Supervisar que los reclamos, las consultas y el servicio brindado por la sociedad administradora a sus Aportantes se ajuste a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en el reglamento interno;
- g) Convocar y presidir la asamblea ordinaria y extraordinaria de Aportantes, en la cual intervendrá con voz pero sin voto, salvo en su condición de Aportante;
- h) Solicitar a la sociedad administradora, los informes y las revisiones que considere necesario de los libros de contabilidad y demás documentos del Fondo;
- i) Verificar que la sociedad administradora, los miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora cumplan las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables;
- j) Informar a los Aportantes y a la SIMV sobre cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el Fondo;
- k) Informar en forma inmediata a la SIMV sobre cualquier situación o evento que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los Aportantes o con la sociedad administradora. Esto también deberá ser informado a la Asamblea General de Aportantes;
- l) Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como Representante de la Masa de Aportantes, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados;
- m) Abstenerse de dar cualquier tratamiento preferencial a un Aportante o a un grupo de Aportantes;
- n) Emitir informe sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea General de Aportantes o la sociedad administradora;
- o) Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada;
- p) Los demás deberes y obligaciones estipulados en el Contrato de Representante de la Masa de Aportantes suscrito entre el Representante de la Masa de Aportantes y la sociedad administradora; y,
- q) Otras funciones que sean establecidas en el presente Reglamento Interno, así como aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General de Aportantes.

El Representante de la Masa de Aportantes tendrá derecho a ser informado plena y documentadamente, en cualquier momento, por la sociedad administradora, el Ejecutivo de Control Interno de la sociedad administradora, el Comité de Inversiones, y la entidad que presenta servicios de custodia, acerca de aquellos asuntos que considere necesarios para cumplir cabalmente con las funciones que le son propias. La sociedad administradora deberá proporcionar al Representante de la Masa de Aportantes la misma información pública que se encuentra obligada a presentar a la SIMV, en las mismas condiciones y plazos.

Asimismo, el Representante de la Masa de Aportantes podrá requerir a la sociedad administradora los informes que sean necesarios para la adecuada protección de los intereses y educación de sus representados, debiendo ser informado y documentado, en cualquier momento, de todo lo relacionado con los cambios administrativos y operativos que se relacionen con el Fondo.

Adicionalmente, el Representante de la Masa de Aportantes tendrá la obligación de comunicar a los Aportantes toda aquella información relativa al Fondo que considere pertinente poner en conocimiento de éstos, particularmente aquella referida a cualquier hecho o acontecimiento que afecte significativamente a la situación patrimonial, financiera o legal del Fondo o de la sociedad administradora. La sociedad administradora, en relación con las funciones del Representante de la Masa Aportantes, está sujeto, en adición a lo establecido en la normativa vigente, a los deberes y obligaciones siguientes:

- a) Suministrarle la información financiera, técnica, contable, o de cualquier naturaleza que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de sus funciones.
- b) Informarle todo hecho o circunstancia que implique el incumplimiento del reglamento interno y Contrato de Representante de la Masa Aportantes.
- c) Pagarle sus honorarios en ocasión de sus funciones de conformidad a lo establecido en el Contrato de Representante de la Masa Aportantes.

Toda la información utilizada por el Comité de Inversiones para la toma de decisiones de inversión estará disponible para conocimiento del Representante de la Masa Aportantes.

Adicionalmente, la Sociedad Administradora informará al Representante de la Masa de Aportantes cualquier cambio o modificación al Reglamento del Comité de Inversiones.



Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Si en el ejercicio de las funciones del Representante de la Masa de Aportantes surgieren relaciones entre éste y el Fondo o la sociedad administradora que implicaren conflictos de intereses, el Representante de la Masa de Aportantes deberá abstenerse de continuar actuando como tal y renunciará a sus funciones ante la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes e informará esta circunstancia como hecho relevante a la SIMV.

En el caso de que la sociedad administradora o el Representante de la Masa de Aportantes tuvieran conocimiento de alguna situación que, a su juicio, signifique un conflicto de intereses, deben notificar la misma a la SIMV, a más tardar el día hábil siguiente de la fecha que haya tenido conocimiento o que debió tener conocimiento.

Los gastos y honorarios del Representante de la Masa de Aportantes serán con cargo al Fondo, quien debe recibir la suma de hasta **USD 20,000.00**, más el Impuesto de Transferencia de Bienes y Servicios Industrializados (ITBIS). Los honorarios por celebración de las Asambleas Generales de Aportantes serán considerados en una facturación adicional, con iguales condiciones a los honorarios por las revisiones trimestrales del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, los aportantes del fondo de inversión cerrado se reunirán en la asamblea general de aportantes, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.

d) Normas y procedimientos relativos a las modificaciones del Reglamento Interno

La Asamblea General de Aportantes tendrá la función de aprobar las modificaciones al presente Reglamento y al Prospecto de Emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas, siempre que estas últimas sean presentadas por la sociedad administradora, debiendo la decisión ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes, que deberán representar al menos las dos terceras (2/3) partes de las cuotas efectivamente colocadas.

Toda modificación posterior introducida al presente Reglamento, al Prospecto de Emisión y, en general, a todos los documentos presentados a la SIMV en el proceso de inscripción del Fondo en el RMV, así como de autorización de la oferta pública de sus cuotas, será sometida a la Superintendencia del Mercado de Valores para fines de registro y verificación. Se remitirá un borrador en físico de los fragmentos del documento a ser modificado con un respaldo digital en formato Microsoft Word. La Superintendencia dispondrá de un plazo de quince (15) días calendario para pronunciarse sobre las modificaciones.

Una vez que la Asamblea General de Aportantes apruebe las modificaciones, la sociedad administradora procederá a informar como hecho relevante a la SIMV y al mercado en general. La sociedad administradora deberá publicar, por su cuenta, las modificaciones en un diario de amplia circulación nacional, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación de venta de sus cuotas en mercado secundario que les asiste a los aportantes que no estén de acuerdo con las modificaciones realizadas, al menos, treinta (30) días calendario antes de su entrada en vigencia. Adicionalmente esta información debe ser notificada a los aportantes en su dirección electrónica, al menos, treinta (30) días antes de la entrada en vigencia de las modificaciones.

La sociedad administradora deberá remitir a la Superintendencia dos (2) ejemplares actualizados de los respectivos documentos modificados, dentro de los quince (15) días calendario de efectuada la comunicación a los aportantes.

La Superintendencia informará a la sociedad administradora cuando pueda prescindir de la publicación en el diario y la notificación del derecho de venta que le asiste al inversionista, cuando se determine que los cambios realizados a uno de estos documentos no afecta las condiciones bajo las cuales el aportante realizó su inversión.



e) Políticas y límites a cumplir respecto a la concentración y participación de los aportantes.

Respecto a la concentración de los aportantes:

No se establecen tope ni límites a los aportantes en cuanto a la cantidad de cuotas del Fondo que pueden adquirir.

f) Derechos y obligaciones de los aportantes

Los derechos de los Aportantes al Fondo de Inversión son los siguientes:



- Concurrir y votar en la Asamblea General de Aportante, cuando esta sea convocada.
- Tener acceso a los informes periódicos preparados por la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión respecto al estado de los fondos invertidos, incluyendo la rentabilidad integrada a los mismos.
- Recibir y que se les explique el reglamento interno y el prospecto de emisión actualizado del Fondo de Inversión a cada uno de los potenciales aportantes, antes de la efectiva primera compra de cuotas del Fondo de Inversión.
- Presentar a la Sociedad Administradora las transferencias de cuotas por sucesión, por causa de muerte, o por adjudicación de las cuotas que se poseían en régimen de copropiedad o indivisión (mancomunidad); o por adquisición mediante compra-venta debidamente instrumentada por la vía contractual o por donación.
- Reclamar en forma individual o colectiva y tienen el derecho de recibir de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios, quien debe resolver la reclamación en el plazo máximo de los quince (15) días calendarios posteriores a su recepción. Si la Sociedad Administradora declara improcedente el reclamo formulado o no lo resuelve dentro del plazo establecido al efecto, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia del Mercado de Valores en el plazo de los veinte (20) días calendarios siguientes a la comunicación de la improcedencia del reclamo o de transcurrido el plazo para su pronunciamiento.
- Solicitar a la Sociedad Administradora la devolución de los importes indebidamente cobrados y pagados.
- Ejercer todos los derechos establecidos por la Ley, su Reglamento de Aplicación y demás Normas expedidas por las autoridades del mercado de valores facultadas.
- Percibir el rendimiento obtenido conforme a lo establecido en el prospecto de emisión, reglamento interno y otros documentos constitutivos del fondo de inversión.
- Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del patrimonio autónomo conforme al prospecto de emisión y reglamento interno.

Las obligaciones de los Aportantes son las citadas a continuación:

- Revisar el prospecto de emisión, reglamento interno y cualquier otro documento que sirva para vincularle con el Fondo de Inversión y su relación con la Sociedad Administradora, debiendo evaluarlo cuidadosamente en su totalidad.
- Pagar íntegramente las cuotas al momento que debe realizar los aportes.
- Pagar íntegramente las tasas, comisiones o cualquier tipo de gasto o costo que le corresponda por el servicio que le pueda ser ofrecido.
- Informar inmediatamente a su intermediario de valores sobre cualquier cambio de dirección y/o de domicilio social y suministrar los nuevos datos.
- Notificar inmediatamente a su intermediario de valores sobre cambios en representantes autorizados (si el aportante es persona jurídica) o apoderados.
- Hacer la debida diligencia para estar informado sobre la inversión que ha realizado, así como para la permanencia en el Fondo de Inversión.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- Cumplir con las reglas establecidas en el presente Reglamento Interno, en el Prospecto de Emisión y en las disposiciones legales aplicables.
- Cualesquiera otras obligaciones o prohibiciones establecidas en el Reglamento Interno y la normativa legal vigente en la materia.
- Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la Ley para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas y cumplimiento de acuerdos como FATCA.

g) Patrimonio neto mínimo y número mínimo de cuotas que deben ser suscritas o colocadas para iniciar la etapa operativa del Fondo

El patrimonio neto, el número mínimo de cuotas que deben ser suscritas para el Fondo de Inversión, y el número mínimo de aportantes para iniciar la etapa operativa serán de dos millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD2,000,000.00), dos mil (2,000) cuotas y 15 aportantes, respectivamente, lo cual no impide que guarde concordancia con el objeto y las políticas de inversión del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez cumplido los requisitos de inscripción, registrado el Fondo de Inversión en el Registro del Mercado de Valores y autorizada la oferta pública de sus cuotas, el funcionamiento del fondo se realizará en las siguientes dos (2) etapas:

i) Etapa Pre-Operativa. Esta etapa tendrá una duración máxima de hasta seis (6) meses, la que podrá ser prorrogada por la Superintendencia del Mercado de Valores por única vez por otro período igual, previa solicitud debidamente justificada de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión realizada con al menos quince (15) días hábiles previos al vencimiento del plazo máximo de duración señalado. La fecha de conclusión de esta etapa será comunicada por la Sociedad Administradora a la Superintendencia del Mercado de Valores como hecho relevante.

A la conclusión de la etapa pre-operativa la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión deberá contar con el patrimonio mínimo y el número mínimo de aportantes ya establecidos. En caso de no alcanzar el patrimonio neto mínimo y el número mínimo de aportantes para iniciar las actividades del fondo o en el caso de que en el periodo de tiempo

establecido para que el fondo esté completamente adecuado al presente Reglamento Interno se procederá al procedimiento para la liquidación del fondo y devolución de los aportes que correspondieron para la adquisición de las cuotas, sin penalidad alguna para la Sociedad Administradora, no correspondiendo compensación alguna para los aportantes, a excepción de la retribución proporcional que correspondería según la participación de cada aportante en razón de los rendimientos generados por el fondo en la etapa pre-operativa. Los gastos incurridos se cargarán al fondo según establece dicho procedimiento.

El proceso a seguir para la liquidación del fondo en la etapa pre-operativa, no requerirá de la aprobación de la Asamblea de Aportantes, por no haber pasado a la etapa operativa, debiendo la Administradora fungir como la entidad liquidadora, y para liquidar el Fondo realizará lo siguiente:

1. La elaboración del balance general del fondo cerrado al inicio del proceso de liquidación.
2. La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes.
3. La venta de todos los valores y activos del fondo cerrado en el más breve período de tiempo posible.
4. La elaboración del balance final del fondo cerrado;
5. La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea;
6. La distribución efectiva del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Durante la etapa pre-operativa la Sociedad Administradora deberá mantener invertidos los recursos del Fondo de Inversión en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión, instrumentos representativos de estos o en valores de Renta Fija de Oferta Pública emitidos por el Gobierno Central y/o el Banco Central de la República Dominicana.

ii) Etapa Operativa. Para iniciar esta etapa, la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión deberá haber satisfecho los requisitos de la etapa pre-operativa.

El período de tiempo en el cual el Fondo de Inversión estará completamente adecuado a lo establecido en este reglamento interno es de un (1) año. Este período de tiempo se computará a partir de la fecha de inicio de la etapa operativa, y su fecha de conclusión será comunicada por la Sociedad Administradora a la Superintendencia como hecho relevante.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión realizará la valoración del Fondo de Inversión tanto en la etapa pre-operativa como en la etapa operativa.

En caso de que no exista disponibilidad de instrumentos financieros que se ajusten a la política de inversión del Fondo de Inversión, sus recursos se mantendrán en depósitos y certificados a plazo de entidades de intermediación financiera nacionales que tengan una calificación nacional igual o mayor a BBB- o cualquier nomenclatura homogénea, que signifique una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio. Si esta situación persiste por un período de seis (6) meses, la Sociedad Administradora podrá liquidar el Fondo de Inversión sin penalidad alguna para la Sociedad Administradora, quien deberá proceder cumpliendo con los plazos y la forma.

Antes de proceder a la liquidación la Administradora deberá realizar una solicitud de aprobación a la Superintendencia del Mercado de Valores, la cual deberá contener un informe detallado de los hechos que motivan la solicitud así como evidencias de la gestión realizada.

h) Normas generales sobre la distribución de beneficios del Fondo de Inversión.

El Fondo genera beneficios de dos maneras principalmente, a través de los intereses generados por los instrumentos financieros y las rentas recibidas del alquiler de los activos inmobiliarios; y a través de las ganancias de capital generadas por la venta de los activos tanto inmobiliarios como financieros que han incrementado su valor. Dichas ganancias serán devengadas diariamente, acumulándose y reflejándose en el valor cuota de manera inmediata al momento de la valoración de las cuotas diariamente.

El fondo podrá pagar beneficios de manera trimestral en caso de que se generen. Cabe destacar que los trimestres considerados son los siguientes: enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre y octubre-diciembre. Los beneficios se pagarán dentro de los 15 días calendario posteriores a la terminación de cada trimestre. Si el último día es no laborable, se deberá pagar al siguiente día laborable.

Independientemente de que en el primer pago de intereses que corresponda no haya un trimestre completo, se pagará dentro de los 15 días calendarios posteriores al cierre trimestre que corresponda contado a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del programa de emisiones.

El comité de inversión puede determinar si los beneficios serán pagados de manera total o parcial, con miras a cumplir con el objetivo de inversión del fondo y buscar el beneficio del inversionista al largo plazo. Una vez el comité de inversión tome su decisión sobre distribuir o no distribuir beneficios, se notificará como hecho relevante a los aportantes y a los futuros inversionistas.

El fondo pagará beneficios en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.



El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y origen de la misma. Esto significa en primer lugar que si no se generó beneficios el fondo no pagara distribución a los Aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Las rentas regulares obtenidas de los activos del Fondo estarán reducidas por los gastos operativos y administrativos incurridos para su efectiva administración, las reservas en caso de que corresponda, según y en caso de tomar endeudamiento, por los gastos financieros, se establece en el prospecto de emisión y en el presente reglamento interno, esta diferencia representará el beneficio neto del Fondo. Estos beneficios podrían variar de un trimestre a otro.

La forma de pago será a través de transferencias a nombre del aportante. La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará a través de CEVALDOM mediante transferencias bancarias.

Formula a ser utilizada para la determinación de la tasa de rendimiento a pagar:

$$\text{Rend. Período} = ((V_{\text{cuota2}} - V_{\text{cuota1}}) + (\text{Dividendos Distribuidos}/\text{Cantidad de Cuotas})/V_{\text{cuota1}}) * (365/\text{Plazo}).$$

Leyenda:

Vcuota 1 = es el valor cuota del fondo correspondiente al primer día del mes del trimestre objeto de pago.

Vcuota 2 = Es el valor cuota del fondo correspondiente al último día del mes del trimestre objeto de pago.

Rcobrados= Rendimientos (dividendos) efectivamente cobrados por el aportante durante el periodo P.

Cantidad de Cuotas = Total de Cuotas al corte del trimestre de pago.

P= Plazo en días transcurridos entre el VCuota2 y el VCuota1; En base a P=90 ó P=91. (Considerando que el trimestre puede tener 90 ó 91 días calendarios)

Ejemplo:

El día 10 de octubre el comité de inversiones se reúne para evaluar los beneficios generados por el fondo durante el trimestre Julio-Septiembre 2018; los cuales conforme al Estado Resultado indican que el total de ingresos es de US\$126,648.60.

1. El comité de inversiones decide si distribuirá de forma total o parcial los beneficios del trimestre.
2. El área de fondos procede aplicar la fórmula de la tasa de rendimiento a pagar conforme a la decisión del Comité de Inversiones del Monto a Distribuir.



$$\text{Rend. Período} = ((V_{\text{cuota2}} - V_{\text{cuota1}}) \div (\text{Dividendos Distribuidos} / \text{Cantidad de Cuotas}) / V_{\text{cuota1}}) * (365 / \text{Plazo}).$$

$$\text{Rend. Período} = (((1,038.254220 - 1,041.261372) + (100,369.05 / 5,938)) / 1,038.254220) * (365 / 91).$$

Rend. Período = 5.35%

Nota = El denominador *91* en la 2da parte de la Ecuación representa el plazo transcurrido desde el 1ro de Julio de 2018 al 30 de Septiembre de 2018.

- **Monto Total de Beneficios a ser Distribuidos** = US\$126,648.60 ó US\$10.61 por cuota



III – Información sobre el Régimen Tributario

Conforme a lo establecido en la Ley no. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el Fondo de Inversión, en su función de fideicomiso de inversión, está sujeto al régimen fiscal siguiente:

Para el caso del presente Fondo de Inversión, estará exento del pago de cualquier impuesto sobre constitución, modificación o renovación del patrimonio separado que significa el Fondo de Inversión (Art.45 de la Ley 189-11), del impuesto por traspaso de activos e impuestos sucesorales (Art.46 de la Ley 189-11) y del Impuesto sobre la Renta en los términos establecidos por el Artículo 47 de la Ley 189-11.

Por otro lado, se debe considerar lo establecido por la Norma General sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión, No 05-2013 emitida por la Dirección General de Impuestos Internos, que taxativamente indica lo siguiente:

“Artículo 10. Establecimiento del Régimen Tributario. Los fondos de inversión tanto cerrados como abiertos a los fines tributarios tendrán el tratamiento establecido en el artículo 57 párrafo I de la Ley no. 189-11.

Artículo 11. Impuesto sobre la Renta (ISR). Las rentas obtenidas por parte de los fondos de inversión abiertos y cerrados no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente. Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) a modo informativo.

Párrafo I. Los beneficios obtenidos por los fondos de inversión no estarán sujetos a retención del ISR.

Párrafo II. No obstante lo establecido en el dispositivo del presente artículo, los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios de los fondos abiertos y cerrados, estarán sujetos al pago del ISR.

Párrafo III. Las administradoras de fondos de inversión deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas del fondo de inversión, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.

Artículo 12. Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) e Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria. La transferencia de bienes en la etapa operativa de los fondos de inversión está sujeta al pago del Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria y al Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) en la forma y plazo establecido en el Código Tributario y la normativa tributaria vigente, según corresponda.

Artículo 13. Cheques y Transferencias Electrónicas. La transferencia de dinero que realice el aportante mediante cheques o transferencias electrónicas para adquirir cuotas de los fondos de inversión está sujeta al pago del impuesto 0.0015, en virtud al artículo 382 del Código Tributario.

Párrafo I. El aportante es el sujeto de hecho del impuesto. Este debe ser retenido de la cuenta bancaria del aportante por la entidad de intermediación financiera para declararlo e ingresarlo al fisco. Las transacciones que realice el fondo de inversión para las actividades para lo que fue creado no estarán sujetas al impuesto 0.0015. Para estos fines, la cuenta bancaria a nombre del fondo de inversión deberá estar aprobada previamente por el Ministerio de Hacienda para que no se cargue dicho impuesto.

Párrafo II. Cuando el fondo de inversión distribuya beneficios a través de transferencia electrónica o emisión de cheques al aportante de la cuota, no estará sujeto al pago del 0.0015. No obstante, si el aportante establece como beneficiario otra persona, el fondo estará sujeto al pago del 0.0015.”.

Disposiciones del Artículo 12 de la Ley No. 253-12 para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado promulgada el 9 de noviembre del 2012.

Las disposiciones de los Artículos 306 y 306 bis del Código Tributario no se aplicarán a los intereses pagados o acreditados a títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana y los negociados a través de la bolsa de valores y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, previo a la promulgación de la Ley no. 253-12.

En ningún caso los emisores de los valores en que invierte el Fondo de Inversión ni la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión ni el Fondo de Inversión mismo serán responsables de impuestos o gravámenes que correspondan a los Aportantes del Fondo de Inversión.

La información expuesta es enunciativa y no limitativa, pudiendo el inversionista requerir mayor información o asesoría tributaria profesional para analizar su caso en particular.

Aspectos Tributarios Ley No. 249-17 del Mercado de Valores

- 1- Los rendimientos y las transacciones realizadas en el mercado de valores se encuentran sujetas al régimen ordinario de tributación establecido en el Código Tributario, salvo las excepciones contenidas en la Ley 249-17.
- 2- La transferencia de bienes o activos de un patrimonio autónomo, no estará sujeta al impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria.
- 3- Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.

Nota: Las normas tributarias que afectan al Fondo de Inversión o a los aportantes del mismo son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.



IV– Derechos y obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión

a) Derechos de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión

Entre los principales derechos de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión se encuentran los siguientes:

- Cobrar una comisión por la administración del Fondo de Inversión; y,
- Subcontratar a terceros para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras personas físicas o jurídicas en las áreas administrativas, de uso de redes de distribución y colocación y otras áreas similares. Los gastos que pudiesen producirse por estas contrataciones serán cubiertos por la Sociedad Administradora.

b) Obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión debe dar cumplimiento a las siguientes obligaciones en el marco de la administración del Fondo de Inversión:

1. Abonar en las cuentas bancarias del fondo de inversión, los recursos provenientes de la colocación en mercado primario de cuotas de fondos cerrados, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del fondo de inversión.
2. Asegurarse de que los valores adquiridos en mercado primario o secundario para el portafolio de inversión de los fondos de inversión administrados, así como el resto de las inversiones que conformen el portafolio de inversiones sean registradas a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
3. Contabilizar las operaciones de los fondos de inversión en forma separada entre sí y de las operaciones de la sociedad administradora, conforme a lo establecido por el Manual de Contabilidad y Plan de Rubros depositado en la Superintendencia.
4. Verificar que el nombre del fondo de inversión deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
5. Comunicar a la Superintendencia al día hábil siguiente a su ocurrencia, los casos en que sus ejecutivos y empleados presenten cualquier tipo de vinculación conforme a lo establecido en el artículo 213 (*Personas vinculadas*) del Reglamento, con otras personas físicas o jurídicas y que puedan generar conflictos de interés.
6. Exigir a la empresa de auditoría externa que lleve a cabo las labores de auditoría financiera anual sobre los estados financieros de la sociedad administradora y de sus fondos de inversión, dando cumplimiento a las instrucciones que para tal efecto establezca la Superintendencia.
7. Cobrar y registrar contablemente de acuerdo al método del principio devengado, cumpliendo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), en forma oportuna, los vencimientos de capital, dividendos, intereses y cualquier otro rendimiento de los valores e inversiones del portafolio del fondo de inversión, cuando corresponda.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

8. Realizar en forma obligatoria todas las transacciones con valores de oferta pública por cuenta de los fondos, a través de Bolsas de Valores y otros mecanismos centralizados de negociación autorizados por la Superintendencia.
9. Presentar a la Superintendencia, las modificaciones que se introduzcan en el indicador comparativo de rendimiento del fondo (benchmark), para que dicha autoridad emita su autorización previa, con conocimiento de las implicaciones que esto conlleva. La sociedad administradora deberá sustentar y justificar técnicamente su solicitud.
10. Entregar y explicar el reglamento interno y el prospecto de emisión actualizado del fondo de inversión a cada uno de los potenciales aportantes, antes de la efectiva primera inversión o compra de cuotas de cada fondo, o asegurarse de que cumplan con esta obligación los promotores de fondos de inversión y las entidades de distribución de cuotas o los agentes colocadores, según corresponda.
11. Proporcionar a los aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al fondo de inversión o a la propia sociedad administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión administrados.
12. Publicar diariamente en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información de cada fondo administrado:
 - a. La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
 - b. La duración promedio ponderada de los valores de Renta Fija que componen el portafolio de inversión.
 - c. El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma R-CNV-2017-35-MV. En adición, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota.
 - d. La tasa de rendimiento de los fondos determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV. Para tales efectos se empleará la fórmula establecida en el Anexo XIII de la Norma R-CNV-2017-35-MV.
 - a. En los casos que aplique, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días.
 - b. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.
13. Publicar en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información de cada fondo administrado:
 - a. Para el caso de los fondos de inversión cerrados inmobiliario y fondos de inversión cerrados de desarrollo inmobiliario, se deberá incluir una fotografía de los inmuebles o del proyecto de desarrollo, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- b. La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del fondo.
14. Publicar en su página web el listado de promotores de fondos de inversión de la sociedad administradora inscritos en el Registro.
15. Remitir a la Superintendencia copia de todo material publicitario que se utilice respecto del fondo, a más tardar, el segundo día hábil siguiente de su difusión.
16. Remitir a la Superintendencia y publicar en su página web la memoria anual del fondo, según las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XI y XII de la Norma R-CNV-2017-35-MV, dentro del plazo requerido mediante norma de carácter general para la remisión de la información anual para los fondos de inversión. La memoria anual podrá ser remitida mediante respaldo digital a la Superintendencia y al aportante previo aprobación de este último a través del contrato de suscripción de cuotas, para el caso de los fondos abiertos y por los medios establecidos por la sociedad administradora a través del reglamento interno para los fondos cerrados.
17. . La Sociedad Administradora tendrá la responsabilidad custodiar y salvaguardar los títulos físicos de los inmuebles en que invierte el fondo, así como los seguros de dichos inmuebles y los contratos de alquiler.
18. Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores, las contrataciones de terceros que lleve a cabo la Sociedad Administradora, previa al inicio de prestación del servicio.



V – Información sobre el Comité de Inversiones

Los miembros del Comité de Inversiones⁴, designados por el Consejo de Administración, son:

Comité de Inversiones	Jesús Cornejo Bravo	Gerente General JMMB SAFI
	Paul A. Gray	Miembro
	Isaac Castañeda	Miembro
Administrador del Fondo	Daniel Martínez Espinal	Derecho a voz pero sin voto en el Comité de Inversión.

a) Objetivo del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones es el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo de Inversión, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo de Inversión.

⁴ Para más información sobre los miembros de Comité de Inversiones y del Administrador del Fondo, favor dirigirse al inciso 6.2 del capítulo VI del Prospecto de Emisión del presente fondo de inversión, donde se desarrollan los antecedentes de cada miembro y del Administrador del Fondo.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

b) Funciones y responsabilidades del Comité de Inversiones

Las atribuciones o funciones del Comité de Inversiones son indelegables, comprendiendo al menos las siguientes:

- 1) Modificar y controlar las políticas de inversión del fondo, cuando corresponda.
- 2) Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites, si estos ocurrieren.
- 3) Definir los tipos de riesgo a los que se encuentran sujetas las inversiones del Fondo de Inversión y los mecanismos para su cuantificación, administración y control.
- 4) Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
- 5) Supervisar las labores del Administrador del Fondo de Inversión en lo referente a las actividades de inversión.
- 6) Proponer modificaciones al reglamento interno del Fondo de Inversión en lo referente a la política de inversiones.
- 7) Aprobar los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del Fondo de Inversión sobre la base de las políticas de inversión establecidas en este Reglamento Interno.
- 8) Identificar y analizar las oportunidades de inversión de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversión del Fondo de Inversión.
- 9) Autorizar la utilización de los servicios de asesoría financiera y de inversión y la(s) persona(s) a ofrecer dichos servicios.
- 10) Adoptar las estrategias y/o lineamientos de inversión acogiéndose a los principios de autonomía (implica que la toma de decisiones de inversión se realice exclusivamente por los miembros del Comité de Inversiones sin presencia de otras personas, salvo los profesionales a los que se refiere el párrafo del artículo 44 (Comité de inversiones) de la Norma y sin subordinación a intereses de terceros. Para estos efectos, se entiende por toma de decisiones de inversión a la adopción del acuerdo de adquirir, mantener o enajenar activo(s) del portafolio de inversión del fondo), independencia (significa que los miembros del Comité de Inversiones no podrán ser miembros del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del mercado) y separación (implica que el espacio físico u otros medios que se utilicen para llevar a cabo las sesiones del Comité de Inversiones, deben mantener condiciones de hermetismo, reserva y exclusividad durante el ejercicio de dichas funciones. El mismo criterio será de aplicación en las comunicaciones requeridas para ejecutar las decisiones de inversión del fondo).
- 11) Evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el portafolio de inversión del Fondo de Inversión.
- 12) Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- 13) Rendir cuentas de sus actuaciones al consejo de administración de la Sociedad Administradora.
- 14) Otros que sean expresamente determinados por las normas internas de la Sociedad Administradora.



c) Procedimiento de selección del Comité de Inversiones

Los miembros del Comité de Inversiones serán designados por la asamblea de accionistas de la Sociedad Administradora o por el consejo de administración si esa responsabilidad le hubiere sido delegada por la asamblea de accionistas.

d) Periodicidad mínima con que se reunirán los miembros del Comité de Inversiones

El comité de inversiones se reunirá por lo menos una vez de cada mes mientras se mantenga la vigencia del Fondo de Inversión, sin perjuicio de que puedan reunirse de modo extraordinario.

VI Responsabilidad de otras instituciones

Entidad que ofrecerá los servicios de Depósito Centralizado de Valores	Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM)
Tipo de contrato o convenio celebrado	JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. suscribe con CEVALDOM un contrato de servicios, denominado como “CONTRATO DE SERVICIO DE DEPOSITO PARA ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSION”, que tiene como objeto lo que el mismo establece, a saber “ <i>CEVALDOM se compromete a prestar al DEPOSITANTE el servicio de custodia, registro y transferencia de los valores en los que se inviertan los fondos de inversión administrados por el DEPOSITANTE, así como la compensación y liquidación de operaciones que sean realizadas con dichos valores, conforme a los términos del Reglamento General y el Manual de Procedimientos, así como las disposiciones de la Ley y sus normas complementarias</i> ”.
Vigencia del contrato	Duración indefinida. Las partes podrán dar por terminado el contrato en cualquier momento y sin incurrir en responsabilidad alguna. En caso de ser CEVALDOM la parte que decida terminar el contrato dispondrá de sesenta (60) días para designar un nuevo depositario de valores. En caso de ser la Sociedad Administradora, deberá informarlo con al menos treinta (30) días de antelación.
Tipo de servicios y responsabilidad de CEVALDOM que comprende el contrato	En el contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, así como en el Reglamento General de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores se estipulan las informaciones a que la Administradora tiene derecho a recibir de CEVALDOM y las responsabilidades del mismo, así como las obligaciones por parte de la Administradora. Las obligaciones a las que se compromete la Administradora de Fondos son contractuales entre ella y CEVALDOM y pueden ser modificadas por CEVALDOM mediante su reglamento interno.
Asesores legales	Market Advisory (MARKAD) firma relacionada de Serulle & Asociados
Tipo de servicios y responsabilidad de Market Advisory (MARKAD), firma relacionada de Serulle & Asociados	<p>El alcance de los servicios es ofrecer asistencia legal en todo lo referente al proceso de autorización del Fondo ante las autoridades del mercado de valores.</p> <p>La responsabilidad de la parte será la de asegurarse en todo momento que la Sociedad Administradora se encuentra en el cumplimiento de sus requerimientos normativos e internos en cuanto a la adquisición de instrumentos de inversión, propiedades inmobiliarias, debida diligencia de contrapartes, organización de asambleas de aportantes, entre otras.</p> <p>MARKAD RNC: 1-3099276-2</p> <p>Teléfonos: 809-227-0785 y 809-227-0086</p> <p>Web de Serulle & Asociados: www.serulleyasociados.com.do</p>



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Vigencia del contrato	Duración indefinida. Las partes podrán dar por terminado el contrato en cualquier momento y sin incurrir en responsabilidad alguna. En caso de ser MARKAD la parte que decida terminar el contrato dispondrá de sesenta (60) días para designar un nuevo depositario de valores. En caso de ser la Sociedad Administradora, deberá informarlo con al menos treinta (30) días de antelación.
Auditor Externo del Fondo	Deloitte RD, S.R.L.

Funciones y obligaciones de Deloitte RD, S.R.L. como Auditor Externo del Fondo

<p>Realizar un examen de las operaciones contables, financieras y de la estructura interna y del control interno relacionado exclusivamente con la administración del Fondo, para satisfacerse sobre la integridad y razonabilidad de la información financiera presentada en los estados financieros y notas adjuntas del Fondo, en interés de emitir una opinión profesional e independiente sobre los mismos. El plazo de duración de los contratos es de 1 año calendario, y a la culminación, el mismo será renegociado en cuanto a condiciones y servicios. Esta función implica de manera enunciativa y no limitativa:</p> <p>a) Examinar con el máximo de diligencia si los diversos tipos de operaciones realizadas por JMMB exclusivamente en la administración del Fondo están reflejadas razonablemente en la contabilidad y estados financieros de este;</p> <p>b) Señalar a JMMB, exclusivamente en sus funciones de gestión del Fondo, las deficiencias que se detecten respecto a prácticas contables, sistema administrativo contable y financiero, cumplimiento de normas, políticas y disposiciones de control interno; y</p> <p>c) Revelar cualquier falla del control interno que, en lo referente de forma exclusiva a la gestión del Fondo, exponga a la entidad al fraude y otras irregularidades que puedan afectar la presentación justa de la posición financiera o de los resultados de las operaciones del Fondo. Asimismo, deberá opinar sobre el ambiente de control de la sociedad y los riesgos a que está expuesta, en lo que concierne de forma exclusiva a la gestión del Fondo.</p>	
Firma Calificadora de Riesgos	Feller Rate, S.R.L.
Funciones Principales de Feller Rate, S.R.L.	<ul style="list-style-type: none"> - Calificar el Riesgo de la Sociedad Administradora y de las cuotas, en su calidad de valores objeto de oferta pública. - Fundamentar sus evaluaciones principalmente en la determinación de la solvencia de quienes están obligados ante el Fondo, la liquidez de las cuotas, las características del instrumento, así como otras variables que puedan incidir en la calificación de las cuotas. - Revisar las calificaciones de riesgos del Fondo de forma trimestral y de JMMB, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, anualmente.
Representante de la Masa Aportantes	BDO Auditoría, S.R.L.
Plazo de Duración del Contrato	El plazo de duración de los contratos es de 1 año calendario, y a la culminación, el mismo será renegociado en cuanto a condiciones y servicios.
Funciones principales de BDO Auditoría, S.R.L.	Se puede consultar en el punto II letra c) de este Reglamento.
Agente Colocador de las Cuotas del Fondo	JMMB Puesto de Bolsa, S.A. La duración de este contrato será por el plazo total de vigencia del Fondo
Funciones principales de JMMB Puesto de Bolsa, S.A.	<p>El tipo de contrato con el ente colocador es "Con Base en Mejores Esfuerzos"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actuar como mandatario de la Administradora, para llevar a cabo las gestiones de colocación primaria "Con Base en mejores esfuerzos" de las cuotas del Fondo;



	<ul style="list-style-type: none">- Podrá contratar con otros puestos de bolsa, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, para que actúen como agentes de distribución de las cuotas del Fondo;- Ofrecer información verdadera a los posibles adquirientes de las cuotas del Fondo, poniendo a disposición de los mismos el Reglamento Interno del Fondo, el Prospecto de Emisión, sin perjuicio de hacer completar los formularios que se anexan a los documentos mencionados, necesarios para la correcta determinación del perfil de los inversionistas, la de “conozca su cliente” y cualquier otro que exija la regulación;- Depositar los recursos captados en razón de las cuotas que resulten colocadas mediante su gestión directamente en una cuenta bancaria a favor del Fondo.- Remitir a la Administradora, todos y cada uno de los documentos que avalan las operaciones en que haya participado, conjuntamente con una relación detallada del desglose de dichas operaciones, con especificaciones de los nombres de los aportantes, montos, plazos, precios de compra de las cuotas suscritas, dentro de las setenta y dos (72) horas del momento en que se haya realizado el depósito de las respectivas inversiones en la cuenta del Fondo.
--	---

VII Aspectos administrativos

La Sociedad Administradora se responsabiliza de publicar diariamente en un lugar visible de cada oficina autorizada y su página web (www.jmmb.com.do) el valor de la cuota, sin perjuicio de ofrecer a los aportantes toda la información establecida en la regulación del mercado de valores, en la forma y tiempo requerido y que corresponda.

a. Disposiciones sobre suministro de información periódica, hechos relevantes y publicidad del Fondo de Inversión:

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión será responsable de la elaboración de la información financiera relativa al Fondo de Inversión, de conformidad con el Manual de Contabilidad y el Plan de Rubros que aprobaren las autoridades del mercado de valores, la Norma que establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben remitir periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores y las demás disposiciones de carácter general que emita dicha entidad de supervisión, así como el Consejo Nacional del Mercado de Valores.

Los estados financieros del Fondo de Inversión que administre la Sociedad Administradora deben ser siempre remitidos a la Superintendencia del Mercado de Valores una vez aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.

El Fondo de Inversión deberá ser auditado anualmente, para tales fines, la Sociedad Administradora debe contratar los servicios de un auditor externo que se encuentre inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores, para la realización de auditorías al Fondo de Inversión, con cargo al mismo.

Los estados financieros del Fondo de Inversión deberán ser remitidos a la Superintendencia del Mercado de Valores acompañados de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.





Remisión Periódica:

La sociedad administradora deberá remitir al Registro del Mercado de Valores la información respecto de los fondos que administre con la periodicidad requerida en la normativa aplicable sobre la remisión de información periódica R-CNV-2016-15-MV.

La Sociedad Administradora debe publicar diariamente en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como la reiteración de remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores, la siguiente información del Fondo de Inversión:

La composición del portafolio de inversión; la duración promedio ponderada de los valores de Renta Fija del portafolio de inversión; el valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior; el rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, debiendo dichos cálculos ser de acuerdo a las disposiciones establecidas por la regulación del mercado de valores; Las comisiones que se cobran al Fondo de Inversión en términos monetarios y/o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.

Sin perjuicio de lo anterior, la información a ser publicada, no deberá tener una antigüedad mayor a los dos (2) días calendarios posteriores a su obtención.

Hechos Relevantes: La Sociedad Administradora está obligada a informar a la Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general todo hecho relevante, o sea, el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión o cualquier participante del mercado que tenga conocimiento de un hecho relevante relacionado con el Fondo de Inversión, está obligado a divulgarlo al mercado, mediante comunicación escrita a la Superintendencia del Mercado de Valores, previo a su difusión por cualquier medio. Esta comunicación debe remitirse inmediatamente o a más tardar el día hábil siguiente después de haberse producido o haberse tenido conocimiento del hecho, haberse adoptado la decisión o haberse firmado el acuerdo o contrato con terceros.

La Sociedad Administradora deberá cumplir con lo indicado por la normativa, reglamentos y leyes vigentes respecto a Hechos Relevantes, establecido en la norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNV-2015-33-MV y la Circular que establece el formato para la remisión de los hechos relevantes C-SIMV-2018-09-MV.

Publicidad del Fondo de Inversión: La publicidad que por cualquier medio o soporte haga la Sociedad Administradora deberá cumplir con lo indicado por la normativa vigente.

b. Política y procedimiento para la selección y renovación de la empresa de auditoría externa del Fondo

Por otro lado, la política y procedimiento que se aplica para la selección y renovación de la empresa de Auditoría Externa del Fondo de Inversión consiste en lo siguiente:

El Consejo de Administración de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá seleccionar un auditor externo del Fondo.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

El proceso de selección debe cumplir con las fases siguientes:

1. Exposición técnica de los auditores externos;
2. Recepción de propuestas;
3. Preselección de, al menos, dos (2) auditores externos de parte del Consejo de Administración, que se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la SIMV;
4. Selección del auditor externo para el fondo;
5. Confirmación del acuerdo y suscripción de los contratos correspondientes.

El auditor externo del fondo debe ser elegido por unanimidad.

Al auditor externo se le debe exigir que lleve a cabo las labores de auditoría financiera anual sobre los estados financieros de la sociedad administradora y del Fondo de Inversión, dando cumplimiento a las instrucciones que para tal efecto establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

El auditor externo no podrá tener interés en la entidad auditada, por consiguiente, deberá realizar sus funciones en condiciones que garanticen una relación de independencia acorde con las Normas Internacionales de Auditoría y apego al código de ética del Instituto de Contadores.

El auditor externo seleccionado por la Sociedad Administradora es Deloitte RD, S.R.L.

Una vez colocado el Fondo, la asamblea general de aportantes ordinaria será la encargada de designar a los Auditores Externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de la sociedad administradora.

VIII – Información sobre comisiones y gastos

a) Comisión de administración y gastos que asume el fondo

i. Comisión de administración máxima

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. cobrará una comisión máxima anual de administración de hasta 3.00% sobre el valor del patrimonio del fondo administrado, más los impuestos correspondientes estipulados en la sección Información sobre el Régimen Tributario. Esta comisión se devenga diariamente y se paga mensualmente. Incluye los 365 días del año (366 días en años bisiestos), es decir, días hábiles y sábado, domingo y días feriados. La comisión por administración será determinada sobre la base del patrimonio neto del fondo del día anterior conforme a lo establecido en la norma de fondos. No existe una comisión por la compra o venta de cuotas del Fondo por parte de la sociedad administradora. Las comisiones se cobrarán a partir de la etapa operativa de manera equitativa y de aplicación homogénea a cada aportante.

La Sociedad Administradora deberá informar como Hecho Relevante el incremento de las comisiones dentro del rango establecido con una anticipación no menor a veinte (20) días calendario de su entrada en vigencia, sin perjuicio de que puede variar por debajo de este máximo.

Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de las comisiones, implicarán la modificación del reglamento interno y prospecto del fondo. Dicha modificación deberá aprobarse por la asamblea general de aportantes y seguirse todas las formalidades establecidas para tal efecto en la normativa vigente.

A modo de ejemplo, se determina que la composición de activos y pasivos al pre-cierre de cierto día es la siguiente:



Activos

Tipo de Activo	Valor Total (Valor de Mercado + Cupón Corrido)
Balances en Cuentas Corrientes	101,000,000.00
Inversiones en Certificados de Depósitos	203,000,000.00
Instrumentos de Renta Fija	80,000,000.00
Activos Totales del Fondo	384,000,000.00

Pasivos

Tipo de Pasivo	Valor Total
Comisión por Pagar a la Administradora	(40,000.00)
ITBIS por Pagar	(7,200.00)
Gastos de Auditoría Amortizados	(75,175.00)
Total de Pasivos del Fondo	(122,375.00)

Si tomamos los activos del fondo y sustraemos el total de pasivos a esa fecha, (RD\$384,000,000.00 – RD\$122,375.00) determinamos que el patrimonio pre-cierre del fondo es de RD\$383,877,625.00. Sobre este monto procedemos a cobrar la comisión por administración de la SAFI cargada al Fondo; $(RD\$383,877,625.00 \times 2.00\%) / 365 = RD\$21,034.39$. El día que se determina este valor será considerado como un gasto para el Fondo, y agregado a la cuenta de Comisión por pagar a la Administradora al día siguiente, así como por igual su correspondiente ITBIS.

a) Gastos que asume el aportante directamente con CEVALDOM

Dentro de los gastos que asume el inversionista directamente con CEVALDOM, están los siguientes:

Concepto	Comisión	Periodicidad	Comisión Mínima
Custodia			
Custodia de Valores depositados en la cuenta del aportante	RD\$0.063 por cada mil custodiado	Mensual	-
Operaciones			
Transferencia de Valores entre Cuentas de un mismo Titular	RD\$150.00	Cada vez que ocurra	-
Liquidación de Operaciones bajo la modalidad Entrega Libre de Pago	RD\$3,000.00	Cada vez que ocurra	-
Servicios de Información			
Emisión de Certificaciones de Tenencia	RD\$350.00	Cada vez que ocurra	-
Emisión de estados de cuentas adicionales / Comunicaciones confirmación de valores	RD\$250.00	Cada vez que ocurra	-

Estas tarifas publicadas por CEVALDOM podrían ser modificadas por esta entidad, siempre y cuando tenga la previa autorización de parte de la Superintendencia del Mercado de Valores. El fondo no se hace responsable de cualquier modificación tarifaria por parte de esta entidad autorizada para ofrecer servicios de depósito centralizado de valores.



b) Gastos que asume el fondo de inversión

Además de la comisión de administración cancelada a la Sociedad Administradora, otros gastos en que podría incurrir el Fondo son:

Gastos por Administración de Valores:

Administración de Valores			
Comisión por pago / cobro de principal o amortización	RD\$500.00 por cada millón pagado	Cada vez que ocurra	RD\$500.00 por solicitud
Comisión por pago / cobro de intereses y dividendos	RD\$500.00 por cada millón pagado	Cada vez que ocurra	RD\$500.00 por solicitud

Gastos por única vez estimados:

Descripción	Gasto Máximo sobre el Patrimonio del Fondo*	Periodicidad
SIMV – Depósito de documentos	USD 421.05	Una sola vez
SIMV - Inscripción en el Registro Mercado de Valores	USD 2,000.00 (0.008% sobre monto del programa de emisiones)	Una sola vez
Redacción legal, constitución y registro mercantil del Fondo	USD 12,000.00	Una sola vez
BVRD - Inscripción como Emisor	USD 526.32	Una sola vez
BVRD - Inscripción Emisión	USD 11,250 (0.045% sobre monto del programa de emisiones)	Una sola vez
CEVALDOM – Registro de Emisión	USD 526.32	Una sola vez
Total de Gastos Iniciales Estimados	USD 26,723.69	Pagos únicos - iniciales

*Se ha tomado como referencia un patrimonio del fondo total de US\$25,000,000.00 y una tasa aproximada de 47.5 pesos por 1 dólar.

Gastos recurrentes estimados:

Descripción	Gasto Máximo sobre el patrimonio del fondo	Porcentaje máximo anual sobre patrimonio del fondo estimado*
BVRD - Mantenimiento de la inscripción de una emisión	USD 7,500.00	0.03%
	USD 300.00 ⁵	0.0012%

⁵ Se toma como supuesto un valor transado de US\$2,000,000.00 y una comisión de la BVRD de 0.015% tal y como lo estipulan en su página web www.bvrd.com.do

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

BVRD - Comisión por operaciones en el mercado secundario		
CEVALDOM - Mantenimiento Emisión	USD 1,263.16	0.0051%
CEVALDOM - Gastos por concepto de servicios de custodia de valores	USD 1,750.00	0.007%
CEVALDOM - Comisión por pago / cobro de principal o amortización. (Liquidación del Fondo)	USD 12,500.00	0.05%
CEVALDOM - Comisión por pago / cobro de intereses y dividendos	USD 1,000.00 ⁶	0.004%
Comisión por colocación primaria (Puesto de Bolsa)	USD 12,500.00	0.05%
Comisión por intermediación de valores (Puesto de Bolsa)	USD 300.00 ⁷	0.001%
Calificación de Riesgo del Fondo	USD 10,000.00	0.04%
Auditoría Externa del Fondo	USD 10,000.00	0.04%
Representante de la Masa Aportantes	USD 20,000.00	0.04%
Mercadeo, aviso y publicidad	USD 5,000.00	0.02%
Impresión de prospectos e informes	USD 5,000.00	0.02%
Citación y organización asambleas	USD 8,000.00	0.03%
Tasaciones y valoraciones financieras de los inmuebles	USD 30,000.00	0.12%
Seguros	USD 250,000.00	1.00%
Gastos Legales y administrativos relacionados a títulos de propiedad, transferencia de bienes inmuebles, contratos de alquiler, contratos de compra.	USD 35,000.00	0.14%
Estudios para la toma de decisiones de inversión del fondo	USD 2,000.00	0.01%
Intereses y demás costos financieros por operaciones simultáneas y transferencias de efectivo y valores. También para cubrir costos de operaciones de crédito previamente autorizadas	USD 12,000.00	0.05%
Honorarios Comité de Inversión	USD 6,000.00	0.024%
Total gastos recurrentes estimados	USD 430,113.16	1.67%

Gastos recurrentes por regulación y supervisión

<i>Tarifa Supervisión y Regulación</i>	<i>Receptor</i>	<i>Valor</i>	<i>Base del Cálculo</i>	<i>Frecuencia de Pago</i>
<i>Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión del Fondo</i>	<i>SIMV</i>	<i>0.03% anual</i>	<i>Promedio diario de los activos administrados**</i>	<i>Trimestral</i>
<i>Tarifa B por Supervisión a la custodia</i>	<i>Deposito Centralizado de Valores</i>	<i>0.00100% por cada DOP 1 Millón de valor cuota custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera.</i>	<i>Valor custodiado</i>	<i>Mensual</i>

⁶ Se asume un pago anual de 8% sobre el patrimonio administrado correspondientes a intereses. Esto representa US\$2,000,000.00 anuales. Utilizando esa base se calcula el gasto por comisión por pago / cobro de intereses y dividendos de CEVALDOM correspondiente a un 500 sobre cada millón.

⁷ Se toma como supuesto un valor transado de US\$2,000,000.00 y una comisión del Puesto de Bolsa de 0.015% por valor transado.

**Reglamento Interno
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**

Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.00100% por cada DOP 1 Millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Fija.	Por Registro del Pacto	Trimestral
		0.00050% por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Variable.		

***La base para el cálculo para la tarifa B por mantenimiento y supervisión de los fondos de inversión es el promedio diario de los activos administrados, es decir, los activos totales del fondo. Al promedio diario de los activos totales del fondo de cada trimestre será aplicado el coeficiente de la tarifa anual correspondiente dividida entre cuatro (4) periodos. El resultado se pagará en los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente al trimestre reportado, conforme lo establece el literal d) del artículo 8 (Periodicidad de pago), del Reglamento de tarifas de la SIMV.*

***Tarifas imputables a los aportantes: La Tarifa B por Supervisión a la custodia y la tarifa C en las negociaciones de las cuotas de los Fondos en el mercado secundario en lo aplicable, le aplicaran de igual manera a los aportantes. En ambos casos, el agente de retención será el Depósito Centralizado de Valores.*

Gastos extraordinarios estimados anuales:

Descripción	Gasto Máximo sobre el patrimonio del fondo	Porcentaje máximo anual sobre patrimonio del fondo estimado*
Mantenimiento y reparaciones menores de los inmuebles	USD 1,250,000.00	5%
Gestión de cobros de atrasos de alquileres.	USD 57,500.00	0.23%
Comisión por intermediación por venta de inmuebles a agencias inmobiliarias.	USD 750,000.00	3%
Comisión por intermediación por arrendamiento de inmuebles a agencias inmobiliarias.	USD 239,583.33	0.96%
Reparaciones, remodelaciones y mejoras.	USD 6,250,000.00	25%
Gastos extraordinarios estimados anuales	USD 8,547,083.33	34%

Notas:

- a) Los gastos por custodia de cuota de aportantes pagados a se realizarán a través de facturas presentadas por los puestos de bolsa y no de CEVALDOM directamente ya que CEVALDOM facturará el cargo al puesto correspondiente. No obstante, el puesto de bolsa podrá optar por asumirlos o transferirlos directamente a sus clientes inversionistas.



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- b) Los gastos por mantenimiento y reparaciones menores de los inmuebles incluyen los servicios de administración de propiedades por cobertura general y cualquier cobertura adicional requerida según la facturación del proveedor. Así como los gastos de mantenimiento y reparaciones menores de los inmuebles y sus mejoras.
- c) Los gastos de reparaciones, remodelaciones y mejoras podrá provenir de las reservas especificadas en la política de inversión del presente documento, en el apartado titulado “*Lineamientos sobre la creación y uso de reservas*”, en caso de que el fondo cuente con las reservas suficientes para estos fines. Esto no impide que si las reservas no cubren el monto total a reparar, remodelar y mejorar, el Fondo pueda incurrir en el gasto utilizando su flujo de caja habitual.
- d) Estos gastos no incluyen ITBIS, se les aplicará el ITBIS correspondiente en donde aplique.
- e) Los gastos de constitución, registro y los requeridos previo al inicio de las operaciones del Fondo serán cubiertos por la Sociedad Administradora y serán reembolsados por el Fondo en un período no mayor a seis meses a partir del momento que tenga disponibilidad en la etapa operativa, sin poner en detrimento la ejecución de la estrategia de inversión.
- f) El Fondo cubrirá los impuestos correspondientes que graven directamente los activos e ingresos del fondo, tal y como se estipula en el título Información sobre el Régimen Tributario Aplicable del Prospecto y Reglamento Interno del Fondo.

Los gastos reales incurridos en cada trimestre se pueden consultar en los informes trimestrales del fondo.

Cualquier tipo de gasto no contemplado en el presente artículo o no autorizado expresamente por el presente reglamento interno, será directamente asumido por la sociedad administradora.

Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de los gastos, así como la inclusión de otros gastos no previstos implicarán la modificación del reglamento interno del fondo de conformidad a lo establecido para tal efecto en la normativa vigente.

IX – Liquidación, fusión y transferencia del Fondo de Inversión

a) Liquidación del Fondo



La liquidación del Fondo de inversión podrá darse de manera excepcional por alguna de las siguientes causas:

- 1) Vencido su plazo de duración o vigencia.
- 2) En caso de requerirse la transferencia del Fondo a otra sociedad administradora y hayan transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario sin que exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia.
- 3) Por decisión de la Asamblea General de Aportantes reunida de manera extraordinaria con aprobación de por lo menos las dos terceras partes (2/3) de los Aportantes.
- 4) Si habiendo vencido el plazo establecido para la etapa pre-operativa no hubiera cumplido con el patrimonio mínimo y el número mínimo de aportantes establecidos en su reglamento interno. La presente causal no requerirá aprobación de la Asamblea de Aportantes.
- 5) Si vencido el plazo dentro de su etapa operativa para estar completamente adecuado a la política de inversión establecida en su reglamento interno, el fondo de inversión no se encontrase adecuado a la misma.
- 6) Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en su reglamento interno, el fondo de inversión no hubiese subsanado el mismo.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

- 7) Por la revocación de la autorización de funcionamiento del fondo de inversión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores. Dicha revocación no requerirá aprobación de la asamblea de aportantes.

En los casos en que la causa de liquidación no sea la indicada en el numeral 2 del listado anterior, la sociedad administradora o el Representante de la Masa de Aportantes, de ser el caso, deberá convocar a la asamblea general extraordinaria de aportantes, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al hecho que genere la causa de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora o presentar la existencia de alternativas para la continuidad del fondo de inversión, entre las que se encuentran, modificación al reglamento interno, fusiones con otros fondos y transferencia a otras sociedades administradoras.

Las causales de liquidación indicadas en los numerales (4) y (7) no requerirán la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

Una vez celebrada la Asamblea General de Aportantes Extraordinarias, el Representante Común de los Aportantes deberá remitir a la SIMV los siguientes documentos:

- Acta de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria donde se acuerde la liquidación
- Razón y objeto social, domicilio y representante legal de la entidad liquidadora, en caso de ser diferente a la Sociedad Administradora.
- Borrador de aviso para publicación como Hecho Relevante del acuerdo de liquidación, en donde se señale la cause de liquidación y la entidad liquidadora designada.

b) Liquidación del Fondo por vencimiento de su plazo de duración



En calidad de fondo cerrado, el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario tiene un plazo de duración de 10 años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión que se genere del programa de emisiones. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión deberá planificar la liquidación escalonada de los activos que componen el Fondo, para que una vez llegado el vencimiento se cuente con la liquidez necesaria para realizar al repago de las cuotas de participación, más los rendimientos netos generados por los activos, después de aplicarle los gastos y comisiones contemplados.

La liquidación de las cuotas de participación del Fondo se realizará en la fecha de vencimiento del mismo a través del agente de pago, CEVALDOM, a través de transferencias bancarias. En caso de que el pago se coincida con día sábado, domingo o feriado, el mismo se aplicará al día hábil inmediatamente posterior. En esa fecha se deberá certificar mediante Acto Notarial la cancelación de las cuotas y del macro título custodiado con el Agente de Custodia, comunicándose esto a la SIMV como hecho relevante y publicándose en la página web de JMMB SAFI.

La Sociedad Administradora deberá convocar y realizar una Asamblea General de Aportantes a más tardar 60 días previos a la fecha de vencimiento en la cual se informará el vencimiento del Fondo y la forma de liquidación de las cuotas. En

dicha asamblea se informará del estatus del portafolio de inversiones, el proceso de liquidación de las inversiones y el valor a la fecha de las inversiones que aún permanecen en el portafolio.

En caso de que las condiciones de mercado no permitan liquidar los activos del Fondo en condiciones aceptables previo al vencimiento del Fondo, la Sociedad Administradora podrá liquidar las cuotas del fondo con la transferencia de los activos del fondo a los aportantes, quienes deberán aprobarlo a través de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria. La distribución de los activos se realizará en base a la proporción de la inversión de cada aportante.

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

En caso de que la Asamblea de Aportante no apruebe transferencia de los activos del fondo a los aportantes como liquidación de las cuotas, entonces deberá aprobar una prórroga para la liquidación del Fondo y solicitarla a la SIMV. Prorroga que deberá contemplar hasta que sean liquidados los activos del Fondo en el mercado a los precios vigentes independientemente de la ganancia o pérdida que pueda generar.

En los casos que existan más activos que aportantes o más aportantes que activos se otorgarán los activos mediante sorteos ante la presencia de un notario público que conste la transparencia del proceso y el resultado de las asignaciones. En caso de existir más activos que aportantes, uno o varios aportantes podrían recibir más activos en cantidad aunque no necesariamente en monto. En adición, uno o varios aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos. En caso de que existan más aportantes que activos, uno o varios aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos.

Las cuotas de participación a la fecha de vencimiento y liquidación del fondo se valorarán elaborando el balance general del fondo al inicio del proceso de vencimiento; aplicando el cobro de los créditos exigibles del Fondo, así como el pago de las obligaciones del fondo frente a terceros; vendiendo todos los valores y activos del Fondo; y elaborando el balance final del fondo. El valor cuota corresponderá al monto resultante de dividir el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas.

c) Proceso y plan de Liquidación

La entidad liquidadora deberá asegurarse siempre de que toda información acerca del proceso de liquidación, sea comunicada a la Superintendencia y a todos los aportantes de forma apropiada y oportuna, así como de los cambios que se presenten en el proceso de liquidación.

Durante el proceso de liquidación la entidad liquidadora deberá elaborar un plan de liquidación el cual deberá contener como mínimo lo siguiente:

a) La razón para liquidar el fondo de inversión;

b) Si se nombrará a otra entidad para efectuar la liquidación del fondo de inversión, la designación de una entidad liquidadora dependerá de la sociedad administradora o de la asamblea de aportantes, cuando aplique;

c) Detalle de los costos estimados de la liquidación del fondo de inversión;

d) La duración estimada del proceso de liquidación y cómo la información será comunicada a los aportantes durante el mismo; La elaboración del balance general del fondo de inversión al inicio del proceso de liquidación;

f) La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes;

g) La venta de todos los valores y activos del fondo de inversión en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en el reglamento interno del fondo de inversión;

h) El procedimiento a llevar a cabo con la venta de los valores o activos que no tengan transacción bursátil;

i) La elaboración del balance final del fondo de inversión; y,

j) La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.



Del mismo modo la entidad liquidadora deberá convocar la asamblea general de aportantes extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del fondo y la propuesta de distribución del patrimonio neto.

d) Penalidad por liquidación anticipada o transferencia del Fondo

En ocasión de la liquidación anticipada o transferencia del Fondo a otra Sociedad Administradora por decisión de la ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES, el Fondo tendrá que pagar a la Sociedad Administradora en modo de penalidad y como compensación al trabajo realizado por la Sociedad Administradora, el 50% de las comisiones por administración que la Administradora hubiese devengado sobre el patrimonio del Fondo vigente a la Fecha de Liquidación correspondiente al período comprendido entre la fecha de la liquidación y la fecha de vencimiento del Fondo, calculado sobre la base de la comisión de administración definida en el prospecto de emisión y el reglamento interno.

La penalidad a favor de la Sociedad Administradora explicada en el párrafo anterior no aplicará cuando la liquidación anticipada o transferencia del Fondo a otra Sociedad Administradora sea por disolución de la Sociedad Administradora o exista un pronunciamiento de que la Sociedad Administradora haya cometido negligencia o dolo en sus funciones como administrador del Fondo.

El monto a pagar por este concepto es en adición a los montos devengados y por pagar por el Fondo a la Sociedad Administradora por concepto de administración del Fondo a la fecha de liquidación del Fondo.

En el caso de que durante el período pre-operativo del Fondo y durante la etapa de adecuación del período operativo, su primer año, no existan inversiones que se ajusten a la estrategia de inversión, y se determine que la situación persistirá, lo cual haría necesaria la liquidación del Fondo, esta penalidad no aplicará. De igual modo, en caso de disolución de la sociedad administradora, esta penalidad no aplicará.

e) Fusión del Fondo

La Sociedad Administradora, previa aprobación de la SIMV y de la Asamblea de Aportantes Extraordinaria, podrá fusionar la totalidad del patrimonio del fondo de inversión con el de otro y otros fondos de similares características que también administre. La transferencia de un fondo de inversión a otra Sociedad Administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en norma de carácter general que establezca la SIMV o el Consejo Nacional del Mercado de Valores a tal efecto.

f) Transferencia a otra Sociedad Administradora

La transferencia de un fondo de inversión a otra sociedad administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en la norma de carácter general que establezca la Superintendencia o el Consejo a tal efecto.





X– Información sobre las consultas, reclamos y solución de conflictos.

10.1 Atención de consultas

Los aportantes podrán realizar sus consultas de forma escrita o verbal a través de los medios siguientes:

1. Llamada telefónica a la sociedad u promotor de fondos a cargo.
2. Dirigiéndonos un correo electrónico a la dirección safi@jmmb.com o info@jmmb.com.do.
3. O accediendo a nuestro portal web – sección **contáctanos** en donde podrá completar su información, y digitar su solicitud.
4. O podrá visitar las instalaciones de la sociedad de forma presencial para ser asistido por un promotor de fondos o personal correspondiente.

Toda solicitud recibida por los medios descritos anteriormente será canalizada por el personal correspondiente en un plazo no mayor a 48 horas laborables, salvo que la misma sea de respuesta inmediata.

10.2 Atención de quejas y reclamaciones de los aportantes

Los aportantes del Fondo de Inversión podrán reclamar en forma individual o colectiva y tienen el derecho de recibir por parte de la Sociedad Administradora la debida atención y procesamiento de sus consultas y reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. Asimismo, el aportante puede solicitar a la Sociedad Administradora la devolución de los importes indebidamente cobrados y pagados, siempre y cuando sea demostrado por quien lo alega y tenga un interés legítimo.

Las reclamaciones que los aportantes presenten ante la Sociedad Administradora deberán ser acompañadas de las documentaciones que acrediten el derecho del reclamante indicando además que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de conocimiento o fallo ante los tribunales judiciales, ni un proceso de arbitraje o un laudo o convenio arbitral.

Los reclamos podrán ser presentados en forma escrita física o electrónica u verbal dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes al conocimiento del hecho, acto u omisión que la motiva, por los medios establecidos por la sociedad administradora.

El aportante que desee realizar una queja o reclamación deberá dirigirse a la página web de la sociedad: <https://do-funds.jmmb.com/es/>, he ingresar al **Buzón de Sugerencias** en donde deberá completar sus informaciones, seleccionar la opción de quejas o reclamaciones y el nombre de la entidad, finalmente digitar su solicitud de igual modo podrá remitir dicho reclamo mediante correo electrónico a las direcciones safi@jmmb.com, info@jmmb.com.do o presentarse de forma personal a las oficinas de la sociedad en donde será atendido por un promotor de fondos a cargo.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión registrará e individualizará el reclamo asignándole un número correlativo que será puesto en conocimiento de quien presentó la reclamación la cual se documentara en un registro de quejas y reclamos de los aportantes del Fondo de Inversión, detallando el nombre, fecha, motivo



Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

de la queja, monto y solución de las mismas, si fuese el caso. Estos registros estarán a disposición de los aportantes del fondo

La sociedad administradora atenderá y dará respuesta a las reclamaciones presentadas por los aportantes de los fondos administrados en el plazo, máximo, de quince (15) días calendarios posteriores a la notificación por escrito por la parte interesada. Al término de dicho plazo, la Sociedad Administradora deberá comunicar la respuesta al aportante sobre el reclamo presentado por escrito con las motivaciones pertinentes sobre la decisión adoptada, las medidas correctivas a aplicar y la fecha de aplicación de las mismas, cuando proceda.

En caso de proceder el reclamo, la sociedad administradora deberá enmendar la situación objeto del mismo en un plazo máximo de quince (15) días calendarios, contados a partir de la notificación realizada por la sociedad administradora al aportante indicado anteriormente.

La sociedad administradora comunicará al reclamante la resolución que resuelve el reclamo presentado dentro de los ocho (8) días calendario siguiente de haber enmendado la situación.

El ejecutivo de control interno de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión es quien tiene la función de supervisar que los reclamos, las consultas y el servicio brindado a los aportantes del Fondo de Inversión, se ajusten a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en el presente reglamento.

Si la sociedad administradora declara improcedente el reclamo formulado o no lo resuelve dentro del plazo establecido al efecto o el aportante no está conforme con la resolución que resuelve su reclamo, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia en el plazo de los veinte (20) días calendario siguientes a la comunicación de la improcedencia del reclamo o de transcurrido el plazo para su pronunciamiento o la comunicación de la resolución que resuelve el reclamo.

El aportante debe presentar su reclamación ante la Superintendencia del Mercado de Valores de manera escrita, acreditando que con anterioridad realizó la reclamación directamente a la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión, mediante la presentación del número asignado en dicha entidad regulada o, en su defecto, expresando las razones que hubieran impedido obtenerlo.

El aportante podrá acompañar las pruebas documentales de que intentare valerse y también podrá señalar aquellas pruebas específicas no documentales que presentará posteriormente en el proceso durante el período de prueba.

Acorde a la regulación vigente, la Superintendencia del Mercado de Valores, dentro de los veinte (20) días calendarios siguientes a la presentación de reclamo, sujetándose a un procedimiento flexible y no estrictamente rígido podrá adoptar todas las medidas que considere convenientes para solucionar el reclamo, incluyendo la mediación entre las partes. No será procedente la mediación cuando existan razones de orden público, debiendo la Superintendencia del Mercado de Valores informar esta circunstancia a las partes. Si hubiere avenimiento parcial, el procedimiento continuará únicamente sobre los puntos no resueltos mediante el avenimiento.

En caso de no lograr avenimiento entre las partes, la Superintendencia del Mercado de Valores, en un plazo máximo de los diez (10) días calendarios siguientes al plazo para la presentación de la reclamación, se debe pronunciar sobre:

- a) El rechazo de la reclamación cuando sea manifiestamente infundada o se hubiera presentado a la sociedad administradora fuera del plazo establecido para tal efecto, o se la hubiera presentado de manera directa a la Superintendencia del Mercado de Valores.



b) La formulación de cargos por incumplimientos contra la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión.

La Superintendencia del Mercado de Valores deberá comunicar la reclamación y los cargos imputados a la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión, a fin de que ésta presente sus justificativos y descargos que acompañen la prueba correspondiente, dentro del plazo máximo de los quince (15) días calendarios siguientes a su notificación.

En caso de que la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión no responda en el plazo establecido, se deberán dar por admitidos los cargos y como aprobado el reclamo. La Superintendencia del Mercado de Valores podrá requerir información adicional para resolver la reclamación a las partes o a cualquier tercero, persona física y/o jurídica, acerca de hechos que contribuyan a resolver la reclamación presentada. La información requerida deberá ser presentada en el plazo máximo de quince (15) días calendarios siguientes al requerimiento. Este plazo podrá ser prorrogable tres (3) días calendario atendiendo a causas justificadas.

La Superintendencia, contestada la reclamación por la sociedad administradora, podrá disponer la apertura de un plazo para aportar pruebas nuevas que no excederá de diez (10) días calendario. La carga de la prueba corresponderá a la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión.

La Superintendencia del Mercado de Valores, producida la prueba o vencido el plazo para su producción, decretará la clausura del período probatorio y pondrá las actuaciones a disposición de las partes para que tomen vista del expediente y aleguen sobre lo actuado, dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes a su notificación.

La Superintendencia del Mercado de Valores deberá resolver la reclamación declarándola fundada o infundada:

- a) Dentro de los ocho (8) días calendarios siguientes a la contestación de la reclamación por la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión o de vencido el plazo establecido al efecto, cuando no se hubiera abierto un período de prueba; o
- b) Dentro de los diez (10) días calendarios siguientes al vencimiento del período de prueba.

Las reclamaciones colectivas serán resueltas en una misma resolución, disponiéndose la acumulación de las reclamaciones presentadas.

El Superintendente de Valores, en la misma resolución que declare fundada la reclamación, deberá:

- a) Ordenar el cumplimiento de las normas legales y contractuales infringidas.
- b) Disponerá, de ser el caso, que la Sociedad Administradora cumpla con restituir al aportante el importe correspondiente considerando los intereses generados.
- c) Impondrá al responsable la sanción que corresponda.

Las reclamaciones que se presenten ante la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión o ante la Superintendencia del Mercado de Valores deberán ser acompañadas de la documentación que acredite el derecho del reclamante indicando además que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de

Reglamento Interno

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

conocimiento o fallo ante los tribunales judiciales, ni un proceso de arbitraje o un laudo o convenio arbitral.

10.3) Procedimientos a ser utilizados en caso de presentarse conflictos entre la Sociedad Administradora y los aportantes:

Cualquier controversia o conflicto entre la Administradora y los aportantes, relacionado, directa o indirectamente con el presente Reglamento, inclusive asuntos sobre su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución y terminación del mismo; o por causa o en ocasión de las actividades de la Administradora y siempre que no sea sobre materia disciplinaria que afecte directamente a la Administradora, se someterá a arbitraje, en última instancia, ante el Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, cuyo laudo será de cumplimiento obligatorio, definitivo, ejecutorio y vinculante para las partes en Litis, según las normas procesales y reglas de derecho, la Ley 489-08 sobre Arbitraje Comercial de la República Dominicana, la Ley 50-87 sobre Cámaras de Comercio y Producción, el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo y aplicarán las siguientes normas:

- a) El Tribunal Arbitral estará integrado por el número de árbitros que designen las partes, en todo caso el número deberá ser impar,
- b) Los aportantes del Fondo renuncian a la jurisdicción ordinaria y se obligan a acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral;
- c) Se otorga facultad al Tribunal Arbitral de ordenar medidas cautelares, bajo las condiciones establecidas por la Ley de Arbitraje Comercial de la República Dominicana y el Reglamento del CRAC;
- d) El procedimiento arbitral será confidencial.

Las Partes acuerdan que el Laudo Arbitral podrá ser ejecutado contra las Partes del procedimiento de arbitraje, o a sus activos donde quiera que se encuentren localizados y que la sentencia derivada del laudo arbitral podrá ser ejecutada por el tribunal de Primera instancia del lugar donde se reputa emitido el Laudo Arbitral. Las Partes acuerdan tomar todas las acciones necesarias para permitir la ejecución del Laudo Arbitral de acuerdo a los términos establecidos en este Acuerdo.

El proceso de arbitraje deberá llevarse a cabo en idioma español, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente el aportante tendrá el derecho de asistir a los tribunales de la República Dominicana en caso de que no haya conciliación luego de agotar el proceso de reclamación.

