

## REGLAMENTO INTERNO DEL JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

Autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Tercera Resolución del 01 de Noviembre del año 2019 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el Número. SIVFIC-048. Registro Nacional de Contribuyente 1-32-05665-5

<b>Denominación del Fondo</b>		<b>JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II</b>		
<b>Objeto del fondo de inversión</b>		 <p>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.</p>		
<b>Tipo de Fondo</b>	Cerrado Inmobiliario	<b>Moneda para la inversión o compra de cuotas</b>	Dólares Estadounidenses (USD)	
<b>Cantidad de Cuotas</b>	120,000	<b>Monto total del Programa de Emisión Única</b>	USD 120,000,000.00.	
<b>Valor Nominal de las Cuotas</b>	US\$1,000.00	<b>Plazo de vencimiento del Fondo</b>	15 años, con vencimiento al 23 de marzo 2035	
<b>Sociedad Administradora del Fondo de Inversión:</b>		<b>Entidad que Ofrece los Servicios de Depósito Centralizado de Valores:</b>	<b>Calificación de Riesgo Inicial del Fondo de Inversión:</b>	<b>Audidores Externos:</b>
 JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.		 CEVALDOM Depósito Centralizado De Valores, S.A.	 Clasificadora de Riesgo Cuotas: BBBfa (N) Fecha de la calificación de riesgo: Enero 2020. Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.	 Deloitte RD, S.R.L.

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Borrador de Reglamento Interno  
2022-05-23 11:03  
02-2022-000879-01



*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.*

*“La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el registro del Mercado de Valores no implica certificación ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de los fondos de inversión inscritos en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de las cuotas de participación que se emitan con cargo a los mismo ni garantía sobre las bondades de dichos valores”*

*“El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente.”*

  
 Jesus Cornejo Bravo.  
 Responsable del Contenido del Reglamento Interno y Representante Legal  
 de la Sociedad Administradora



**Advertencias para el inversionista** 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.

Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del (JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048), por el tipo de inversiones en que participará el Fondo”.

**JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.** se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley núm. 249-17 sobre el Mercado de Valores, los reglamentos y resoluciones dictadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, el derecho común y los usos mercantiles conforme aplique cada caso.

En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública del **JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II** es de entera responsabilidad de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán, las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevara a la modificación automática del presente documento, debiendo **JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.** tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.

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





**INDICE**

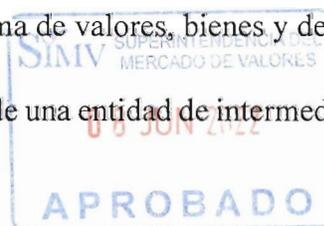
<b>GLOSARIO .....</b>	<b>5</b>
<b><u>4. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO DE INVERSIÓN.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
A) DATOS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN, DENTRO DE ELLO SU DENOMINACIÓN:.....	9
B) MONEDA DE DENOMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:.....	9
C) CANTIDAD DE CUOTAS DEL PROGRAMA: CIENTO VEINTE MIL (120,000.00) CUOTAS. ....	9
D) VALOR NOMINAL DE LA CUOTA: MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES USD 1,000.00. ....	9
E) TIPO Y OBJETO DEL FONDO: .....	9
F) CLASE DE INVERSIONISTAS AL QUE SE DIRIGE EL FONDO:.....	9
G) PERFIL DE RIESGO DEL FONDO DE INVERSIÓN .....	10
H) PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN: .....	13
I) BENCHMARK:.....	13
J) MARCO LEGAL APLICABLE .....	15
<b><u>5. NORMAS GENERALES DEL FONDO.....</u></b>	<b><u>15</u></b>
A) POLÍTICA DE INVERSIÓN .....	15
B) POLÍTICA DE LA LIQUIDEZ:.....	18
C) POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO: .....	19
D) POLÍTICA DE DIVERSIFICACIÓN RESPECTO AL PORTAFOLIO DEL FONDO.....	20
G) POLÍTICA DE VOTACIÓN: .....	35
H) POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE:.....	35
I) POLÍTICA DE GASTOS Y COMISIONES:.....	36
J) CONDICIONES Y PROCEDIMIENTO PARA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE CUOTAS:.....	42
K) NORMAS GENERALES SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS: .....	45
L) PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO Y LA ASIGNACIÓN DEL VALOR CUOTA:.....	47
M) CRITERIOS DE VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO.....	48
N) FASE PRE-OPERATIVA .....	49
O) FASE OPERATIVA:.....	50
P) NORMAS SOBRE LA ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES:.....	50
Q) DISPOSICIONES SOBRE SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA, HECHOS RELEVANTES Y PUBLICIDAD DEL FONDO DE INVERSIÓN: .....	52
R) DISPOSICIONES PARA REALIZAR MODIFICACIONES A LOS DOCUMENTOS DEL FONDO DE INVERSIÓN: .....	54
<b><u>6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES.....</u></b>	<b><u>55</u></b>
A) LOS DERECHOS DE LOS APORTANTES AL FONDO DE INVERSIÓN SON LOS SIGUIENTES:.....	55
B) LAS OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES SON LAS CITADAS A CONTINUACIÓN: .....	55

<b>7. IDENTIFICACIÓN, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....</b>	<b>56</b>
A) SOBRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA: .....	56
B) DERECHOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN.....	56
C) OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN .....	56
<b>8. COMITÉ DE INVERSIONES .....</b>	<b>57</b>
A) OBJETIVO DEL COMITÉ DE INVERSIÓN.....	57
C) FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ DE INVERSIONES .....	58
D) PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	59
E) PERIODICIDAD MÍNIMA CON QUE SE REUNIRÁN LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES .....	59
<b>9. RESPONSABILIDADES DE OTRAS INSTITUCIONES.....</b>	<b>59</b>
<b>10. AUMENTOS DE CAPITAL APROBADO.....</b>	<b>63</b>
<b>11. RECOMPRA DE CUOTAS .....</b>	<b>63</b>
<b>12. LIQUIDACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN .....</b>	<b>65</b>
A) LIQUIDACIÓN DEL FONDO POR VENCIMIENTO DE SU PLAZO DE DURACIÓN .....	65
B) PROCESO Y PLAN DE LIQUIDACIÓN.....	66
C) PENALIDAD POR LIQUIDACIÓN ANTICIPADA O TRANSFERENCIA DEL FONDO.....	67
<b>13. TRANSFERENCIA Y FUSIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN.....</b>	<b>67</b>
A) FUSIÓN DEL FONDO.....	67
B) TRANSFERENCIA A OTRA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	68
C) CAUSALES QUE PODRÍAN GENERAR LA TRANSFERENCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN A OTRA SOCIEDAD ADMINISTRADORA: .....	68
<b>14. INFORMACIÓN SOBRE LOS CANALES DE DENUNCIAS O CONSULTA .....</b>	<b>68</b>
A) ATENCIÓN DE CONSULTAS .....	68
B) ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMACIONES DE LOS APORTANTES .....	68
C) PROCEDIMIENTOS A SER UTILIZADOS EN CASO DE PRESENTARSE CONFLICTOS ENTRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y LOS APORTANTES: .....	69

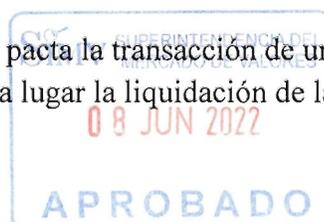


## Glosario

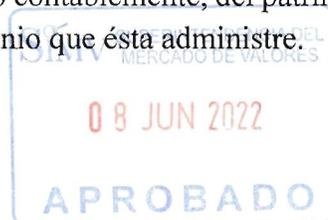
- a) **Administrador del Fondo de Inversión (en lo adelante "Administrador")**. Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido en la legislación vigente.
- b) **Administración de fondos de inversión**. Servicio 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 del Mercado de Valores 249-17 (en lo adelante "La Ley") y el Reglamento que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.
- 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 colocación requerirá de un aviso de colocación primaria de cuotas, dicho aviso deberá ser publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional impreso y en la página web de la sociedad administradora, del agente de colocación y del agente de distribución, un día hábil antes de la fecha inicio del periodo de colocación. Todo aviso indicará los detalles relativos a la colocación de uno o más Tramos de la emisión de los fondos de inversión cerrados.
- g) **Activo Inmobiliario**: son las edificaciones, locales, terrenos y/o todo tipo de inmueble, así como documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, y concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
- h) **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 portafolio de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.
- i) **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.
- j) **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.
- k) **Calificación de riesgo (a Fondo de Inversión)**. Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.
- l) **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.
- m) **Capacidad de pago de un emisor**: Solvencia económica y financiera que tiene una emisión para enfrentar oportunamente sus compromisos económicos y financieros.
- n) **Cartera de inversión**. Es el dinero y una diversa gama de valores, bienes y demás activos que conforman el patrimonio del Fondo.
- o) **Certificado de corto plazo**: Certificado de depósito de una entidad de intermediación financiera con vigencia menor a 30 días.



- p) **Comisiones:** Porcentaje o monto fijo que percibe la sociedad administradora o el fondo de inversión, de conformidad a lo previsto por la normativa vigente, el reglamento interno y Folleto Informativo Resumido del fondo de inversión.
- q) **Comisión de administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora con cargo al fondo de inversión, por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.
- r) **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.
- s) **Compra de cuotas de Participación:** Operación mediante la cual se adquieren cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.
- t) **Concesiones Administrativas:** facultad que el Estado otorga a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos. A cambio, el concesionario tendrá derecho a la recuperación de la inversión y la obtención de una utilidad razonable o el cobro a los usuarios de la obra, bien o servicio de una tarifa razonable para mantener el servicio en los niveles satisfactorios y comprometidos en un contrato con duración o plazo determinado, siguiendo la justificación y prioridad establecida por la planificación y el desarrollo estratégico del país.
- u) **Colocación:** Acto mediante el cual se pone a disposición del público valores objeto de una oferta pública ya autorizada y registrada para su adquisición o suscripción en el Mercado Primario
- v) **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 últimos derechos sobre el patrimonio del mismo.
- w) **Diversificación de riesgo.** Es la acción de distribuir los recursos de un Fondo en diferentes instrumentos, activos, emisores, sectores económicos; con el propósito de aminorar los riesgos de acuerdo al objetivo de cada Fondo.
- x) **Documento de Identidad:** Se reconocen en este Reglamento Interno como documentos válidos y aceptables, la cédula de identidad y electoral en el caso de ciudadanos dominicanos, la cédula de identidad o permiso de trabajo o residencia en el caso de extranjeros residentes, o el pasaporte vigente en caso de extranjeros no residentes.
- y) **Documentos que Representan Derecho de Usufructo:** consiste en el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo; pero conservando la sustancia de aquéllas. Puede establecerse sobre toda especie de bienes, muebles o inmuebles.
- z) **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.
- aa) **Fecha de Emisión:** Fecha en la cual los valores de una emisión empiezan a generar obligaciones y sus derechos de contenido económico.
- bb) **Fecha de Transacción:** es la fecha en la cual se pacta la transacción de un título valor.
- cc) **Fecha Valor:** es la fecha efectiva en la cual toma lugar la liquidación de la transacción de compra o venta de un título valor.



- dd) Fondo de inversión o Fondo.** Es un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiendo de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo.
- ee) Fondos de Inversión Cerrado (en lo adelante “fondo cerrado”).** Es el fondo de inversión que tiene un plazo definido 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.
- ff) 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.
- gg) Folleto Informativo Resumido:** Documento con la información más relevante sobre las características del fondo de inversión, proporcionado a los inversionistas potenciales y a los aportantes de los fondos.
- hh) 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.
- ii) JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II.** En lo adelante por su denominación completa o como “Fondo de Inversión” o “el fondo”.
- jj) 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.
- kk) Liquidez.** Comprende el efectivo, los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes al efectivo, estos últimos son inversiones a corto plazo de gran Liquidez y fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- ll) 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.
- mm) Mercado Primario de Valores:** 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.
- nn) Mercado Secundario de Valores:** Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
- oo) 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.
- pp) Patrimonio Autónomo.** 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.



- qq) 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.
- rr) 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 el Reglamento que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
- ss) 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 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.
- tt) Reglamento interno.** Norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración de cada fondo de inversión.
- uu) 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.
- vv) Tramo.** Cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado en una emisión.
- ww) 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.
- xx) Valor nominal:** El valor de las cuotas de los fondos cerrados para el primer tramo a colocar corresponderá a su valor nominal y deberá establecerse en el aviso de colocación primaria.
- yy) 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.
- zz) Venta de cuotas de Participación:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado en el mercado secundario a través de un intermediario de valores.



## 4. Características del Fondo de Inversión

### a) Datos generales del fondo de inversión, dentro de ello su denominación:

Nombre	JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II (en lo adelante el “Fondo de Inversión”)
Resolución de Autorización	Tercera Resolución del Aprobatoria de la Superintendencia del Mercado de Valores del 01 (1ro) de Noviembre del año 2019.
Número del Registro del Mercado de Valores (RMV)	SIVFIC-048
RNC	1-32-05665-5
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 Acto Auténtico a realizarse por la emisión única generada del presente programa de emisiones.

### b) Moneda de denominación de las cuotas de participación:

Las cuotas están denominadas en USD ó US\$ dólares estadounidenses. La moneda funcional del Fondo de Inversión será dólares estadounidenses, con la cual se llevará la contabilidad.

### c) Cantidad de cuotas del programa: Ciento Veinte Mil (120,000.00) cuotas.

### d) Valor nominal de la cuota: Mil dólares estadounidenses USD 1,000.00.

### e) Tipo y Objeto del Fondo:

Cerrado Inmobiliario- 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.

### f) Clase de inversionistas al que se dirige el Fondo:

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II es un fondo cerrado dirigido al público en general, inversionistas físicos o jurídicos, nacionales o extranjeros tales como;

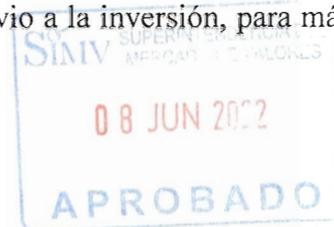
- **Instituciones Financieras:** Bancos Múltiples, Bancos de Ahorro y Crédito, Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Corporaciones de Ahorros y Crédito.
- **Inversionistas Institucionales:** Fondos de Pensiones, Puestos de Bolsa, Fondos de Inversión, Cooperativas.
- **Inversionistas Corporativos:** empresas 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 medio.



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.

Nivel de Riesgo del inversionista – Medio.

Este fondo presenta riesgos importantes a ser evaluados previo a la inversión, para más detalle ver el literal “g” sobre “perfil de riesgo del fondo”.



### g) Perfil de riesgo del fondo de inversión

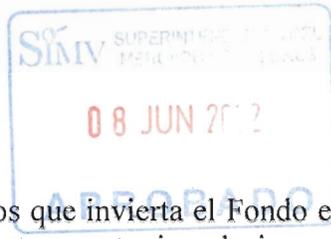
El fondo tiene un perfil de riesgo medio dada la naturaleza de los Activos Inmobiliarios y Activos Financieros en que puede invertir. A continuación, se presentan los principales factores de riesgos asociados con los activos que el Fondo podrá adquirir. A saber:

- **Riesgos de liquidez:** está ligado con la facilidad o no, en que las participaciones del Fondo se puedan convertir en dinero efectivo. La Negociación en mercado secundario es la única fuente de liquidez de las participaciones. Por lo tanto, el inversionista podría vender sus participaciones a un precio menor y experimentar una pérdida en su inversión. Adicionalmente, se debe considerar la imposibilidad de que las cuotas se vendan inmediatamente en el mercado secundario afectando la liquidez del instrumento.
- **Riesgo Operativo o de Administración:** se refiere al riesgo de pérdidas como resultado de procesos internos inadecuados, fallas en sistemas y personal de la institución, o debido a eventos externos. Podemos citar la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores, en el procesamiento de las operaciones, registro, administración, así como los siguientes factores de riesgo que son propios al riesgo operativo: riesgo de la administración de la cartera, riesgo de crédito.
- **Riesgos legales:** es el riesgo que existe ante la posibilidad de liquidar el fondo, lo que podría originar que el inversionista deba esperar un plazo determinado, para la venta de los activos del fondo, y traducirse eventualmente en una disminución del precio de la participación dependiendo de las condiciones de mercado de ese momento.
- **Riesgo de inflación:** es el riesgo asociado a las variaciones en el poder de compra del flujo de efectivo esperado. Pues, el poder de compra de un flujo de efectivo (producto de una inversión) se ve reducido ante una aceleración del proceso inflacionario.
- **Riesgo de excesos de inversión:** Posibilidad de disminución del valor cuota por obligación de vender instrumentos considerados como excesos de inversión
- **Riesgo de contraparte:** Posibilidad de que la contraparte de una operación incumpla su obligación de entregar el dinero o los valores, o no lo entreguen oportunamente, ocasionando pérdidas o disminución de la rentabilidad del FONDO.
- **Riesgos cambiarios:** es el riesgo de que el tipo de cambio varíe adversamente dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado. La magnitud del efecto depende de una depreciación/devaluación de la moneda en la cual se efectúan las transacciones y se encuentran denominados los valores del Fondo de Inversión, haciendo el Fondo una posibilidad de inversión menos atractiva para el inversionista.
- **Riesgo sobre Concesiones Administrativas:** Riesgo de que no se pueda recuperar la inversión y la obtención de una utilidad razonable o el cobro a los usuarios de la obra, bien o servicio de una tarifa razonable para mantener el servicio en los niveles satisfactorios y comprometidos en el contrato de concesión.
- **Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo:** existe la posibilidad que por diversos factores el fondo no pueda colocar el monto mínimo de participaciones y con ello lograr la política de inversión establecida en el Reglamento Interno del fondo ni cubrir sus costos de operación ocasionando atrasos en el proceso de adquisición y pago de inmuebles.

**Riesgos propios de los activos financieros:**

- **Riesgos de tasa de rendimiento y de precio:** es el riesgo asociado al precio del dinero en el tiempo. Los movimientos de la tasa de interés afectan la rentabilidad del Fondo en una doble vía: A) Efecto de Precio, un aumento en las tasas de interés reduce el precio de los títulos y valores con tasa fija que conforman la cartera del Fondo, al reducir el valor presente de los flujos futuros asociados a cada título, lo que podría provocar un descenso en el precio de la participación y una disminución en la rentabilidad e incluso una pérdida de parte del capital invertido. B) Efecto reinversión, la disminución de la tasa de interés de los títulos y valores que adquiere el Fondo, tendrá un efecto negativo sobre las reinversiones que deba efectuar el Fondo, en las nuevas condiciones de mercado, lo que motivará una disminución en el factor de ajuste diario en el valor de la participación.
- **Riesgos de liquidez:** es el riesgo que está ligado a la falta de demanda de un valor y como consecuencia a su dificultad de venta y a la probabilidad que por motivos de las condiciones de oferta y demanda en el mercado, el Fondo no pueda vender parte de su cartera de valores en el momento en que requiera dinero en efectivo.
- **Riesgos de crédito o no pago o cesación de pagos:** es el riesgo de que un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y la negociación de sus valores sea suspendida. Es decir, se atribuye a la posible falta de pagos del emisor al llegar el vencimiento del instrumento o durante el pago de sus flujos.
- **Riesgo sistémico:** está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. Este tipo de riesgo no es posible de diversificar por medio de la inversión en diferentes emisores, por cuanto no depende de la capacidad del emisor para hacer frente a sus obligaciones financieras. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado.
- **Riesgo no sistemático o riesgo diversificable:** este riesgo depende de las características específicas de la entidad o empresa emisora, la naturaleza de su actividad productiva, competencia de la Gerencia, solvencia financiera, etc., es conocido como no sistémico.
- **Riesgo Tributario:** es aquel proveniente de las modificaciones que pudieran surgir en el régimen tributario aplicable a los Fondos de Inversión y cualquier otro instrumento financiero que incida de manera directa o indirecta en el mismo, pudiendo afectar el valor de las inversiones realizadas, el valor de cuota de participación del fondo, e incluso el monto nominal de los dividendos de los inversionistas.
- **Riesgo País:** Dentro de la composición del portafolio de Inversión del FONDO existirán títulos valores emitidos por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda, por lo que un cambio drástico en la coyuntura económica y política del país, pudiera afectar el valor y la recuperación del capital de los instrumentos en que está invertido el FONDO.
- **Riesgo de tasa de interés:** posibilidad que disminuya el valor de las inversiones del FONDO, y por consiguiente el valor de la cuota, como consecuencia de aumentos en las tasas de rendimiento de mercado, pudiendo inclusive ocasionar pérdidas. El impacto de las variaciones en las tasas de interés de mercado dependerá de las características del instrumento, de su plazo a vencimiento, así como de la clasificación de riesgo, entre otras.
- **Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por JMMB SAFI:** dado que JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II invertirá parte de su patrimonio en instrumentos financieros y la sociedad administradora administra otros fondos de inversión con políticas de inversión similares, podría existir el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a transacciones de un mismo tipo de instrumento financiero respecta. Para un mayor entendimiento puede ser consultada la sección de manejo de conflicto de interés del presente Reglamento Interno.
- **Riesgo liquidez de Dólares Estadounidenses:** es el riesgo de que exista poca liquidez en moneda extranjera dólares estadounidenses en el mercado.
- **Riesgo de opciones de inversión:** es el riesgo de que existan pocas opciones de inversión que se ajusten a la política de inversión del fondo y se vea imposibilitado en invertir en los activos para los cuales fue concebido.





### Riesgos propios de activos inmobiliarios:

- **Riesgo de siniestros:** Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición, tiempo de espera por el pago de parte de la entidad aseguradora o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista.
- **Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles:** el Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto, las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, procurarán minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.
- **Riesgo de concentración por inmueble:** este riesgo se presenta al mantener toda la cartera de activos concentrada en unos pocos inmuebles, de tal manera que ante la ocurrencia de un evento que haga caer en forma drástica el valor de ese activo, la totalidad de la cartera se verá afectada, por su consecuente desvalorización.
- **Riesgo de concentración de las rentas de los arrendatarios (concentración por inquilino):** este riesgo se presenta cuando existe una alta concentración en uno solo o unos pocos arrendatarios, lo que implica un aumento en el riesgo de que el rendimiento líquido del Fondo se vea afectado por incumplimientos en el pago de alquileres o por tener que llevar a cabo procesos de desahucio y de cobro judicial, lo cual podría afectar de manera negativa los ingresos del Fondo. En el caso particular de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, no existe un límite máximo de concentración por inquilino, sino que queda a discreción del Comité de Inversiones, quien velará en todo momento por el mejor interés del Fondo y sus aportantes.
- **Riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de bienes inmuebles:** el Comité de Inversiones tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles de conformidad con lo establecido en la política del presente Reglamento Interno y la asesoría de expertos en bienes raíces, por lo que dichas decisiones podrían afectar los rendimientos del Fondo.
- **Riesgos propios de la cartera inmobiliaria:** los principales riesgos asegurables de la cartera inmobiliaria son los asociados a los siniestros naturales y artificiales tales como incendio, terremoto, conmoción civil o daños de personas malintencionadas.
- **Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios:** los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macro precios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio.
- **Riesgo de factores económicos- políticos –legales:** las potenciales variaciones en los impuestos que es parte del riesgo tributario, por cambios en las normativas podrían afectar los activos del fondo. En el caso de los bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios por posibles modificaciones en los impuestos que tienen un efecto directo sobre el inmueble, como lo es el impuesto a las propiedades.
- **Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por JMMB SAFI:** dado que JMMB Fondo de Inversión Inmobiliario es un potencial comprador de los bienes inmuebles, que pertenezcan a los fondos de desarrollo inmobiliario y a otros fondos inmobiliarios administrados por esta misma sociedad, por lo tanto, existe el riesgo de que se manifiesten conflictos de interés entre estos fondos, en lo que a sus respectivas políticas de precios se refiere, así como la decisión discrecional de JMMB SAFI para la colocación y selección de los bienes inmuebles, así como su perfil. Para un mayor entendimiento puede ser consultada la sección de manejo de conflicto de interés del presente Reglamento Interno. Las decisiones de inversión se deben realizar siempre conforme la política de inversiones del fondo.

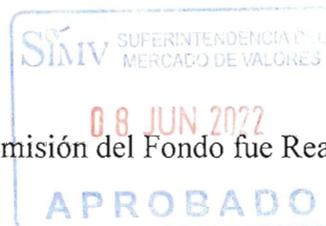
- **Riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo:** las valoraciones de las propiedades del fondo son realizadas en forma anual por profesionales en ingeniería, contratados con cargo al mismo por JMMB SAFI. Éstos tienen criterios y metodologías propias para su gestión, por lo cual, pueden incorporar o no variables diferentes en cada una de éstas, lo que, junto con la evolución de las variables consideradas, explica las diferencias que puedan surgir en las valoraciones entre un año y otro o entre el resultado de un perito y otro respecto al inmueble valorado, en el entendido que estas valuaciones influyen directamente en el valor de las participaciones del fondo de inversión y por ende en el rendimiento esperado del fondo.
- **Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler:** cuando existe mucha oferta de inmuebles de alquiler puede producirse un descenso en los precios de alquiler que motiven a inquilinos requerir modificaciones a sus contratos o a interrumpirlos para migrar a inmuebles similares con características y alquileres más bajos.
- **Riesgo por morosidad:** es el riesgo de atraso en los pagos de los inquilinos de los inmuebles que forman parte del portafolio de inversión del Fondo. El mismo puede repercutir en la rentabilidad del Fondo.

### Riesgos propios de eventos potenciales – Estados de Emergencia

- **Riesgo Sanitario:** se refiere a los posibles perjuicios para la salud de una población concreta derivados de la ocurrencia de una situación peligrosa, y estados de emergencia nacional. Pudiesen presentarse deterioros en la capacidad y tiempos de pago de una contraparte soberana o corporativa, en el caso de presentarse una situación adversa de este tipo. En tiempos recientes, experimentamos los efectos de una pandemia y sus importantes impactos en el aspecto económico.

#### h) Plazo de duración del fondo de inversión:

Quince (15) años, con vencimiento al 23 de Marzo 2035. La Primera Emisión del Fondo fue Realizada en fecha 23 de Marzo de 2020.



#### i) Benchmark:

Los rendimientos del Fondo serán comparados con la tasa **Mensual** Prime de Estados Unidos “Prime Rate History – Monthly”. 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. Dicha tasa de referencia se puede visualizar en la página ([http://www.fedprimerate.com/prime\\_rate\\_history-monthly.htm#current-monthly-prime-rate](http://www.fedprimerate.com/prime_rate_history-monthly.htm#current-monthly-prime-rate)) y también en ([online.wsj.com/mdc/public/page/mdc\\_bonds.html](http://online.wsj.com/mdc/public/page/mdc_bonds.html)).

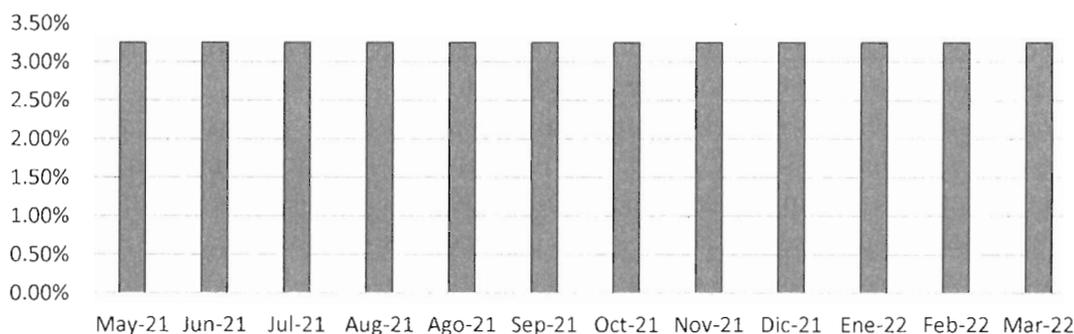
La comparación de los rendimientos del Fondo con la tasa Prime de los Estados Unidos de América **se realizará de manera mensual, dentro de los primeros quince (15) días posteriores al cierre de cada mes.** Esta información estará disponible en la página de internet de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (<https://do-funds.jmmb.com/es>) y en sus oficinas y será notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores como Hecho Relevante conjuntamente con una copia de la publicación del benchmark de referencia.

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 de rendimiento disponible vigente en el mes de los Fondos Federales (Fed Funds Rate) publicada por el Wall Street Journal (<https://www.wsj.com/market-data/bonds>) 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, dicha tasa es revisada en intervalos no regulares.

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”).

### Evolución del Benchmark (Fed Prime Rate)



### Gráfico de Desempeño del Benchmark de los Últimos Doce Meses

En la gráfica podemos verificar desde marzo 2021 a marzo 2022 se ha presentado una estabilidad de la Fed Prime Rate manteniéndose en 3.25%, La 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 utilizará la base de cálculo siguiente:

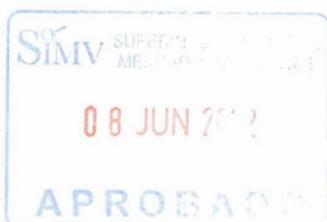
$$Tasa\ de\ rendimiento = \left( \frac{VCuota2 + RCobrados}{VCuota1} \right)^{actual/actual} - 1$$

Dónde:

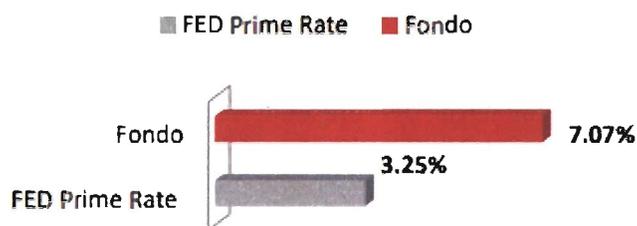
- VCuota2 = Es el Valor de Cuota del Fondo vigente al cierre de operaciones del último día del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.
- VCuota1= Es el Valor de Cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.
- RCobrados = Dividendos 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 cero (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:

La rentabilidad correspondiente al periodo del primero (01) al treinta y uno (31) del mes de enero 2021 del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II fue de 7.07% siendo esta superior al indicador comparativo de referencia del fondo, la tasa prime rate de los EE.UU. Publicada en el Wall Street Journal, Fed Prime Rate. 3.25% para el mes en cuestión:



### Indicador Comparativo de Referencia



#### j) Marco legal aplicable

De forma especial la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo del 2000, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNMV-2019-28-MV, de fecha 20 de noviembre de 2019. ., además de las normas de carácter administrativo, principalmente la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, No. R-CNV-2014-17-MV, Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores (R-CNV-2016-15-MV), Norma No. 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión y su modificación (Norma No. 02-20), Circular Instructivo C-SIMV-2020-01-MV, sin perjuicio, que también le aplica, en lo que corresponde, la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana No. 189-11 y sus reglamentos y Ley 163-21 sobre la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana., sin perjuicios de otras que puedan corresponder.

#### 5. Normas Generales del Fondo.

##### a) Política de inversión

##### i. Objetivo general de la política de inversiones:



JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II 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 de intermediación financiera o emisores 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 equivalentes.

##### ii. Activos en los que invertirá el fondo:

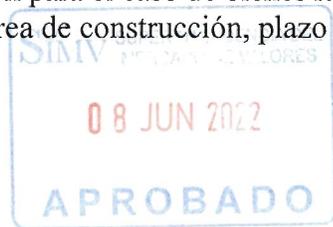
- **Activos inmobiliarios:** El Fondo invertirá principalmente en Activos Inmobiliarios (Edificaciones, Locales, Terrenos y/o Todo tipo de Bienes Inmueble y, en el caso de tratarse de edificaciones, deberán estar concluidos en su construcción, con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compra-venta, arrendamiento o leasing, Documentos que representen derecho de usufructo

sobre bienes inmuebles así como <sup>1</sup>concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.) que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía al largo plazo , con miras a proveer ganancias de capital.

**Activos Financieros y Calificación de Riesgo Requerida:** Según el literal aa) Política de diversificación del Portafolio en Activos Financieros del presente reglamento interno el fondo podrá invertir en instrumentos de renta fija, renta variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores, negociados en un mecanismo centralizado de negociación autorizados por la SIMV (Exceptuando los Fondos Abiertos) emitidos en el mercado local y certificados de depósitos en entidades del sistema financiero dominicano, en adición, podrá invertir en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera y cuotas de participación de fondos de inversión abiertos siempre y cuando las mismas no estén sujetas a Pacto de Permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo. Estos instrumentos financieros deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, es decir, equivalentes o superiores a BBB- para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 o sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalentes, exceptuando las cuotas de participación de fondos abiertos sin calificación de riesgo.

- **Vencimiento de los instrumentos financieros:** el fondo podrá invertir en cualquier tipo de instrumentos financieros sin importar la fecha de vencimiento, sujeto a los límites de participación indicados en la sección de política de diversificación del presente reglamento.
- **Moneda de los activos que debe invertir el Fondo:** Pesos Dominicanos (DOP) y Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD).

Este fondo no considera un porcentaje mínimo o máximo de inversión para el caso de bienes raíces (terreno, edificio, etc.), describir como mínimo por tipo, ubicación del bien, área de construcción, plazo mínimo de permanencia con el bien, riesgos de los tipos de bienes).



### iii. Duración del portafolio:

*“No aplica”, en virtud de que el Fondo no invierte al menos un sesenta por ciento (60%) en valores de renta fija, de conformidad a la clasificación requerida por el art. 77 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV*

### iv. Normas Respecto a las Operaciones del Fondo de Inversión con Activos Pertencientes 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 solo podrá poseer hasta el veinte por ciento (20%) 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.

<sup>1</sup> Facultad que el Estado otorga a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos

- b) El Fondo de Inversión solo podrá poseer hasta el veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión en valores de renta variable 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.
- c) La sociedad administradora, miembros del comité de inversión sus ejecutivos y empleados no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los valores o bienes, propiedad del fondo de inversión, ni enajenar o arrendar de los suyos a estos.
- d) Los fondos de inversión pueden poseer hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora.
- e) No podrá invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.

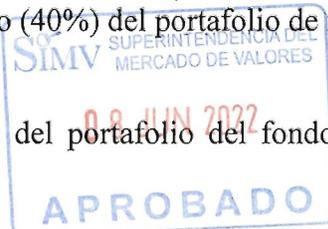
Las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión no podrán estar afectadas por gravámenes o prohibiciones de ninguna especie ni podrán ser enajenados a plazos, condición ni sujetos a otras modalidades.

**v. 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-CNMV-2019-28-MV, las inversiones nacionales consideras para el presente Fondo de Inversión estarán diversificadas en función de los riesgos propios del mismo bajo 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 cuarenta por ciento (40%) de una emisión de oferta pública de valores de fideicomiso de Renta Fija y de valores titularizados de Renta Fija respectivamente.
- c) No podrán poseer de forma individual valores de fideicomiso de Renta Variable y valores titularizados de Renta Variable de oferta pública por encima del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión del fondo.
- d) El Fondo no podrá poseer menos del sesenta por ciento (60%) del portafolio del fondo en Activos Inmobiliarios.
- e) No podrán poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del cuarenta por ciento (40%) 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 veinticinco por ciento (25%) del portafolio de inversión, en valores vigentes emitidos por un mismo emisor, cualquiera que sea su naturaleza.
- g) Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto, siempre y cuando no sea administrado por su misma sociedad administradora y hasta un cuarenta por ciento (40%) del portafolio del fondo de inversión.



- h) Podrán poseer hasta el cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión de activos financieros 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 en opciones de compra de bienes inmuebles si la prima supera el 5% del valor del bien, su vencimiento no es mayor a un año y exista impedimento a su libre transferencia.

**b) Política de la liquidez:**

El límite mínimo de liquidez es de 0.1% 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 de intermediación financiera regidas por la Ley Num. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora. También serán considerados como opciones de liquidez los certificados de depósito de corto plazo y las cuotas de participación de fondos de inversión abiertos siempre y cuando las mismas no estén sujetas a Pacto de Permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.

El Límite de concentración total en una institución financiera o fondos de inversión nunca deberá superar el 25%, del patrimonio neto del fondo, exceptuando en los casos de inversión en cuotas de fondos abiertos el cual no podrá exceder el 20%, es decir que si el fondo cuenta con inversiones en otros tipos de instrumentos tales como certificados de depósitos, descritos en su política de inversión, por un 25% en una misma institución financiera o fondo, 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	0.1%	40%
Certificados de Depósito de Corto Plazo	0%	40%
Cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a su sociedad administradora	0%	20%
Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos Emitidas por Entidades Vinculadas de corto plazo (siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo).	0%	20%



Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos de corto plazo (siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo).	0%	40%
---	----	-----

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.

Los excesos que se pudieran presentar a nivel de la liquidez les serán aplicables la Política sobre Regularización de Excesos de Inversión o Inversiones No Previstas del presente Reglamento Interno.



**c) Política de endeudamiento:**

Ante necesidades de dinero en efectivo ocasionadas por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida el fondo de inversión, podrá acceder a través de su sociedad administradora a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera del sistema nacional o internacional que en total no superen el cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio neto.

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 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 50% del patrimonio del fondo, deberá cubrir el pago de intereses correspondiente al exceso hasta que el endeudamiento sea subsanado, independientemente de las razones que hayan ocasionado el exceso.

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 independientemente del tipo de moneda en que se adquiera el endeudamiento. El fondo podrá endeudarse con entidades de intermediación financiera 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, o su equivalente en la jurisdicción internacional. Adicionalmente, el Fondo podrá acceder a financiamientos con entidades de intermediación financiera del Grupo JMMB.

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. El monto máximo a endeudarse sobre el patrimonio neto del fondo no podrá exceder el 50% y deberá realizarse bajo los parámetros de tasa y moneda definidos precedentemente. 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.

Cuando el exceso de endeudamiento se produzca por causa **Imputable** a la sociedad administradora deberá ser comunicado a la Superintendencia como hecho relevante a más tardar el día hábil siguiente de que la sociedad administradora haya tomado conocimiento de tal circunstancia, y remitir de manera confidencial el plan de regularización del exceso reportado el cual deberá detallar: la causa, (relación fundada de la situación o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencias), la fecha de ocurrencia y la fecha de regularización y la medida a ser adoptada para reforzar el sistema de control y gestión de inversiones, adicionalmente deberá ser notificado como hecho relevante. Este plan se ceñirá a los plazos y procedimientos ya aquí establecidos en el reglamento interno.

En caso de que la causa sea **No Imputable** solo deberá ser publicado en la página web de la sociedad.

La regularización de los excesos se deberá agotar de conformidad a los plazos establecidos en la sección 5 literal “e” Sobre Política de Regularización de Excesos de Inversión del presente Reglamento.

**d) Política de Diversificación Respecto al Portafolio del Fondo**

El Fondo Podrá Invertir hasta un máximo de un cuarenta por ciento (40%) del portafolio del fondo en activos financieros y un mínimo de 60% en activos inmobiliarios.,



**aa) Política de diversificación del Portafolio en Activos Financieros:**

- 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%	40%
Valores de Renta Variable	0%	40%
Certificados de Depósito	0%	40%
Depósitos en Cuentas Corriente o de Ahorro	0%	40%

- Respecto al plazo de los instrumentos financieros:**

Plazo (en base al plazo pendiente para vencimiento)	Porcentaje Mínimo Respecto a Portafolio de Inversión.	Porcentaje máximo Respecto al Portafolio de Inversión.
Hasta 90 días	0%	40%
Entre 91 y 180 días	0%	40%
Entre 181 días y 365 días	0%	40%
Entre 1 y 2 años	0%	40%
Entre 2 y 7 años	0%	40%
Más de 7 años	0%	40%



- 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%	40%

- Concentración Por Emisor:

Detalle	Porcentaje mínimo respecto al Portafolio de Inversión del fondo	Porcentaje máximo respecto al Portafolio de Inversión del fondo
Banco Central de la República Dominicana	0%	40%
Gobierno Central	0%	40%
Sector Real	0%	40%
Instrumentos emitidos por un mismo emisor	0%	25%
<sup>2</sup> Valores de Renta Fija y de Renta Variable de Oferta Pública Emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora.	0%	20%
Certificados de depósito (CD con duración de 31 a 365 días)	0%	40%

- Concentración por Tipo de Instrumento:

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%	40%
Valores de Renta Fija de Oferta Pública emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana	0%	40%
Letras del Banco Central de la República Dominicana	0%	20%
Certificados de Depósito en Instituciones Financieras	0%	40%
Cuotas de Participación de Fondos cerrados	0%	40%

<sup>2</sup> siempre y cuando estos valores cuenten con una calificación de riesgo grado de inversión y que las mismas no sean emitidas por personas vinculadas a los miembros del comité de inversión del fondo.

Cuotas de Participación de Fondos Abiertos ()	0%	40%
Valores titularizados de Renta Variable oferta pública autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores	0%	40%
Valores de fideicomiso de Renta Variable autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores	0%	40%
Valores Titularizados de Renta Fija de Oferta Publica	0%	40%
Valores de Fideicomiso de Renta Fija de Oferta Publica	0%	40%
Valores de Renta Fija de Oferta Pública	0%	40%

• **Concentración por Industria o Sector de la Industria; Grupo Económico y Financiero:**

Sector de la industria	Porcentaje Mínimo sobre el portafolio del fondo	Porcentaje máximo sobre el portafolio del fondo
Sector Gubernamental	0%	40%
Sector financiero	0%	40%
Sector Real	0%	40%
Grupo económico y financiero	0%	40%

• **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 valores de renta variable de oferta pública autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, Valores de fideicomiso de renta fija y renta variable de oferta pública autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.	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 Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.) C-1, C-2 y C-3 o sus equivalentes; (Fitch República Dominicana Calificadora de Riesgo, 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

**Las Cuotas de Fondos Abiertos no aplican a las condiciones indicadas precedentemente.**

**bb) Política de diversificación del Portafolio en Inversiones Inmobiliarias:**

- **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). En caso de ser Pesos Dominicanos (DOP), estos deberán estar indexados al precio del día de emisión de la factura en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD).

- **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 Inversiones Inmobiliarias:**

Detalle <sup>3</sup>	Porcentaje mínimo respecto al portafolio de inversión del fondo	Porcentaje máximo respecto al portafolio de inversión del fondo
Activos Inmobiliarios: (Edificaciones, Locales, Terrenos y/o Todo tipo de Inmueble, Documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles así como <sup>4</sup> concesiones administrativas sobre bienes inmuebles <sup>5</sup> ..)	60%	100%



<sup>3</sup> Estos porcentajes aplican bien sea de manera directa o indirecta.

<sup>4</sup> Facultad que el Estado otorga a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos

<sup>5</sup> Inversión relacionada a su objeto.

Contablemente y para fines de registro, el inmueble será reconocido como Activo Inmobiliario posterior a la firma del contrato de compraventa, tomando en consideración que los derechos económicos futuros son transferidos al Fondo y el costo del mismo es medido de forma fiable a través de las tasaciones y el precio acordado entre las partes. Por tanto, en este preciso momento se cumplen con las condiciones establecidas en la NIC 40 y lo requerido en el numeral 4 del artículo 35 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV para reconocer el inmueble como un activo.

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.

El fondo podrá poseer hasta un 10% del portafolio de inversión en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

La NIC 40 Propiedades de Inversión establece: “Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad;
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.”

• 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.

**El fondo podrá adquirir terrenos con fines de usufructuarlo, a los fines de obtener ganancias por plusvalía o ingresos por alquiler, sin embargo, por su naturaleza no podrá construir o dirigir sus fondos a construcción sobre estos, salvo en los casos que se necesiten ampliaciones u adecuaciones en las mejoras o infraestructuras que podrían tener dichos terrenos.**

e) Políticas sobre Regularización de Excesos de Inversión o Inversiones No Previstas:

La sociedad administradora informará a la Superintendencia sobre los excesos o inversiones no previstas **por causas imputables** a más tardar al día hábil siguiente de que la Sociedad haya tomado conocimiento de tal circunstancia (exceso o variación en la política de inversión), dicha notificación deberá realizarse mediante hecho relevante y deberá remitir de manera confidencial el plan de regularización del exceso reportado el cual deberá detallar: la causa, (relación fundada de la situación o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencias), la fecha de ocurrencia y la fecha de regularización y la medida a ser adoptada para reforzar el sistema de control y gestión de inversiones, adicionalmente deberá ser notificado como hecho relevante. Este plan se ceñirá a los plazos y procedimientos ya aquí establecidos en el reglamento interno

La regularización por causas **Imputables** se realizara de la manera siguiente: En caso de activos inmobiliarios o instrumentos que no posean transacción bursátil excepto los certificados de depósito y cuotas de fondos de inversión abiertos, dentro de un plazo no mayor a dieciocho (18) meses; es preciso destacar que esta plazo se ha establecido por la naturaleza de los activos inmobiliarios ya que se puede tomar varios meses para venderles o traspasar la titularidad. En caso de activos financieros e instrumentos de transacción bursátil inclusive certificados financieros, dentro de un plazo no mayor a tres (3) meses.

Se entiende que los excesos o variaciones en la política de inversión se originan por causas imputables a la sociedad administradora, cuando éstos se producen directamente por actos de gestión de la propia sociedad administradora.

En caso de excesos o variaciones en la política de inversión por causas No imputables a la Sociedad, los mismos deberán ser regularizados de la manera siguiente: En caso de activos inmobiliarios o instrumentos que no posean transacción bursátil excepto los certificados de depósito, dentro de un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses; es preciso destacar que este plazo se ha establecido por la naturaleza de los activos inmobiliarios ya que se puede tomar varios meses para venderles o traspasar la titularidad. En caso de activos financieros e instrumentos de transacción bursátil inclusive certificados financieros y cuotas de inversión de fondos abiertos, dentro de un plazo no mayor a seis (06) meses.

(Los excesos por causas **No Imputables** No requerirán ser reportados a la Superintendencia del Mercado, de Valores, sin embargo, deberán ser regularizados en los plazos previamente indicados y señalados en las publicaciones diarias en la página web de la Sociedad).

Diariamente la Sociedad Administradora Publicará en su página web un resumen de los excesos presentados por causas No Imputables.

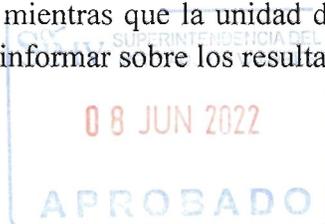
El comportamiento de los límites de inversión será monitoreado diariamente por el área de Riesgo de la Sociedad, la cual se encargara de preparar los reportes resultantes de las variaciones presentadas y llevará un registro histórico de los mismos dicho monitoreo entro en vigencia desde la finalización del período de adecuación a la etapa operativa del Fondo de Inversión.

La sociedad administradora deberá restituir al fondo de inversión las variaciones negativas (pérdidas) resultantes del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma.

#### **f) Política de Riesgo:**

JMMB SAFI ha establecido una unidad de riesgos especializada e independiente dentro de su estructura jerárquica, cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos de inversión por ella administrados. Para alcanzar estos objetivos, JMMB SAFI, utiliza diversas metodologías y herramientas.

En el caso del **riesgo de precio**, se utiliza el Valor en Riesgo, para lo cual el Comité de Inversiones de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., define las pautas generales según la naturaleza y el Folleto Resumido Informativo del fondo de inversión, mientras que la unidad de riesgos se encarga de monitorear en forma frecuente el nivel que presenta, así como **informar sobre los resultados** de esa medición.



En cuanto a los **riesgos de tasas de interés, y el riesgo por factores económicos, políticos y legales**, se mitigan dando un seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.

El **riesgo de liquidez** de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender sus necesidades particulares de liquidez, asimismo, la administración de riesgos se realiza procurando incorporar dentro de la cartera de inversión activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizan los análisis pertinentes.

El **riesgo de crédito y el riesgo no sistémico**, se gestionan manteniendo un seguimiento cercano a las calificaciones de riesgo que brindan las agencias calificadoras de riesgos a los emisores y sus valores, así como al monitoreo de los indicadores de gestión financiera.

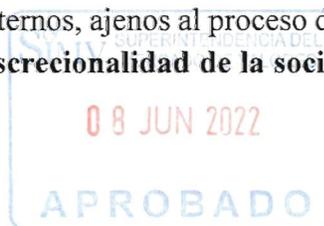
En referencia al **riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingreso y riesgo de desocupación de inmuebles**, el fondo se puede ver expuesto a la desocupación de inmuebles, se mitiga mediante la aplicación de las políticas de diversificación por centro de negocio, inmuebles y arrendatarios.

Para mitigar **riesgo cambiario**, los contratos de alquiler deberán contemplar rentas en dólares estadounidenses, o en su defecto en pesos dominicanos indexados a dólares. Las condiciones de indexación estarán estipuladas en cada contrato de alquiler.

Los **riesgos operativos y legales**, se gestionan mediante mapeos según tipo de evento, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité de Inversiones, correspondiéndole a la unidad de gestión de riesgo la realización de su monitoreo y reporte de resultados, lo que permitirá realizar ajustes en la administración si se presentan desviaciones con respecto a los niveles considerados adecuados.

Para la **gestión del riesgo de liquidación del fondo**, debido a que la normativa estipula en forma explícita una serie de condiciones para que los fondos se mantengan en operación, la sociedad administradora en forma frecuente informa al Comité de Inversiones sobre la situación de cada parámetro. Las razones y el proceso de liquidación se encuentran detallados en la sección 12 del presente Reglamento. El **riesgo sistémico** se asocia a factores de política económica, sobre los cuales JMMB SAFI no tiene ningún grado de control, aunque la administración del fondo procura mantener una vigilancia sobre las principales variables macroeconómicas, así como un análisis constante de las decisiones de política económica, con el objetivo de ajustar las decisiones de inversión en el fondo, ante los cambios que se observen en el entorno económico y así disminuir su efecto sobre el valor de los activos inmobiliarios.

El fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos, donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial, con lo cual se **mitiga la exposición al riesgo por la discrecionalidad de la sociedad administradora para la compra de los bienes inmuebles**.



Para reducir el **riesgo por Conflicto de Interés entre Fondos Administrados por JMJB SAFI**: el fondo tiene establecido una serie de requisitos para la selección de inmuebles y procedimientos que regulan la negociación y adquisición de los mismos donde se establecen puntos de control y la decisión de compra del inmueble es determinada por órganos administrativos internos, ajenos al proceso de análisis financiero y pericial. La decisión de compra de instrumentos financieros está determinada a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento.

En cuanto al **riesgo por variaciones en la estructura de costos del fondo**, se debe indicar que los costos son revelados en el presente Reglamento Interno, y que el detalle de los mismos se incluye en el informe trimestral de fondos de inversión. Cualquier costo adicional que no se haya estipulado en el Reglamento Interno se puede incorporar mediante una modificación al mismo por medio de Hecho Relevante, según lo establecido en la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.

Para administrar el **riesgo de no colocación del capital autorizado** en el tiempo establecido, JMJB SAFI realiza un estudio sobre la demanda de posibles inversionistas para determinar cuál es el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.

Para gestionar el **riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones** para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo, JMJB SAFI como administrador del fondo realiza estudios de mercado macroeconómicos, demanda de inversionistas del fondo entre otros, que permitan tener una seguridad razonable de la ejecución del proyecto.

#### **Política de 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 tomará 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.

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
- Certificado de Propiedad Inmobiliaria (Coloquialmente IPI)
- 2 tasaciones con vigencia menor de tres (3) meses.
- Estatus fiscal del inmueble.
- Certificación de impuestos al día del vendedor.
- Planos arquitectónicos y estructurales
- Póliza de seguro de resguardo de los inmuebles ante siniestros
- Contratos de alquiler (Si se encuentra disponible al momento de la adquisición)
- Cualquier otro documento considerado pertinente.



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 en 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, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia). 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 no mayor de diez (10) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir las valoraciones respectivas a la Superintendencia, 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

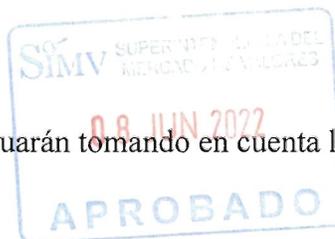
La Sociedad Administradora deberá tener control del inmueble en nombre del Fondo, mediante las siguientes acciones:

- 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:

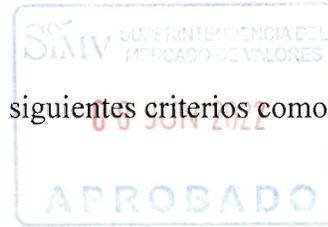
- Buró de Crédito.



- 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
- Estado de cuenta bancario de los últimos 6 meses y/o cualquier otro documento que pueda evidenciar su capacidad financiera tales como (Declaración de Impuestos, estados financieros personales, carta de trabajo, certificación de ingresos u otro).



No existe una concentración máxima de ingresos provenientes de un solo inquilino, esto quedará a discreción del Comité de Inversión.

### **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 y como excepción pudieran estar en pesos dominicanos. 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 por el equivalente del valor de una renta mensual y/o rentas pagadas por anticipado por el equivalente del valor de un mes de renta, 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. Al vencimiento del contrato de alquiler el Fondo devolverá el monto del depósito o rentas pagadas por anticipado para estos fines, al inquilino, deduciendo los gastos de reparación en caso de que existan.

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.

### **Plazo de los contratos de alquiler**

Los contratos de alquiler, formalizados con los inquilinos que ocupan los inmuebles propiedad del Fondo deberán ser vigentes. Se renovaran de manera automática manteniendo su vigencia hasta que haya una desestimación de la relación contractual entre las partes.

### **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. El Fondo podrá no aplicar el cargo por mora y penalidades en base a la negociación con cada cliente.

### **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, hasta un 100% de cobertura excluyendo el caso de terrenos y parqueos los cuales no aplican ser asegurado, 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 actualizará 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:

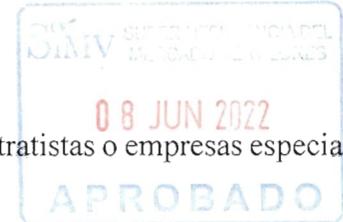
- La Sociedad Administradora deberá solicitar al menos 3 cotizaciones a empresas que se dediquen a la administración y mantenimiento de inmuebles.
- Se presentarán las tres opciones ante el comité de inversión.
- El comité de inversión evaluará las ofertas recibidas y seleccionará la que considere pertinente.

El comité de inversión podrá elegir varias empresas para el mantenimiento de los inmuebles.

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 debe acreditar una experiencia superior de 5 años en el sector de la construcción y en obras de similar envergadura.

### **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 setenta y cinco por ciento (75%) del valor del inmueble ni al setenta y cinco por ciento (75%) del valor del activo del fondo. La mejora, reparación o remodelación no podrá estar en el contexto de desarrollo inmobiliario.

La sociedad administradora puede realizar ampliaciones con cargo al fondo hasta por un setenta y cinco (75%) 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 de la última valoración anual realizada al 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 compulsas notarial o acto bajo firma privada, debidamente notariada 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.

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.

### **Políticas de venta de activos inmobiliarios**

Los bienes inmuebles que conformen parte del patrimonio del fondo podrán ser enajenados en cualquier momento que el comité de inversiones determine.

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 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.

Las ventas 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.

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.



### g) Política de votación:

La Sociedad Administradora deberá participar en representación del Fondo en la Asamblea de Aportantes o tenedores de cualquier vehículo en el cual el fondo participe en calidad de inversionista, en la misma deberá acogerse a las reglas de votación definidas en los documentos reglamentarios del mismo.

La Sociedad Administradora actuará en beneficio del fondo, por lo cual deberá abstenerse en aquellas decisiones donde no haya mayoría de votos, siempre que la mismas no estén alineadas los objetivos del Fondo y/o vaya en perjuicio del mismo.

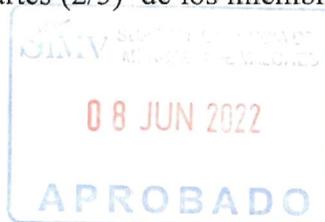
La Sociedad Administradora deberá verificar la información proporcionada previa a decidir en representación del Fondo, a los fines de validar que la misma no se preste a confusión y/o actos que puedan poner en peligro la inversión realizada por el Fondo.

La Sociedad Administradora deberá verificar que las Asambleas a las que asista en representación del fondo cumplan los requisitos previstos en la ley y los quorum requeridos para su celebración.

Lineamientos de Votación del comité de inversión:

Sin detrimento de lo previsto en el Reglamento del funcionamiento del comité de inversión se consideran los siguientes lineamientos:

El comité de inversiones deberá conocer los emisores de valores en los cuales serán invertidos los recursos del fondo, así como también las propiedades adquiridas y los potenciales inquilinos de las mismas, a los fines de evaluar si son aptas para el Fondo y que se cumplan las características de inversión establecidas en el presente reglamento interno. Las propuestas de inversión deberán ser presentadas previo a su negociación y cierre por el Administrador de Fondos en la sesión ordinaria o extraordinaria del comité de inversiones, para lo cual se requerirá el voto a favor o en contra de las dos terceras partes (2/3) de los miembros de comité de inversiones del Fondo.



### h) Política de Inversión Responsable:

El fondo de inversión se acoge a las estrategias de inversión responsable integradas en la cultura empresarial de JMMB Group la cual está adaptada en los procesos y procedimientos operativos de la Sociedad.

- Nuestra inversión responsable se rige bajo los siguientes lineamientos: Nuestras inversiones son honrosas y amigables con el medio ambiente y coexistentes con los nuevos retos que afronta el planeta.
  - Perseguimos realizar inversiones con un impacto positivo que fomente el eficiente uso de los recursos del fondo de inversión.
  - Entendemos el valor del papel social de nuestras inversiones al fomentar la creación de plazas de empleo, igualdad de género, oportunidades y el crecimiento intelectual de cada colaborador del equipo.
- Nos aseguramos de que la composición del Consejo de Administración, la independencia de los mismos y la representación efectiva de los accionistas sean objetivos esenciales de la buena gestión y dirección de nuestras inversiones, resaltando los Códigos Éticos que faciliten una gestión transparente, honesta y democrática.

**i) Política de Gastos y Comisiones:**

- I. **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 activo administrado, (sin perjuicio de que puede variar por debajo de este máximo). 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 activo administrado del día anterior del Fondo conforme a lo establecido en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV) art. 41 párrafo I. 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 fase operativa de manera equitativa y de aplicación homogénea a cada aportante.

La Sociedad Administradora deberá informar como Hecho Relevante el incremento de las comisiones por encima del rango establecido con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigencia, conforme lo establecido en el presente reglamento, salvo que la Superintendencia autorice un plazo menor. Conforme solicitud debidamente fundamentada por la Sociedad Administradora en virtud de un hecho que lo justifique. En el caso de la disminución del porcentaje de comisión por administración, esté deberá ser notificado a más tardar un día antes de su entrada en vigencia.

Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de las comisiones, implicaran la modificación del Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido 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)
Disponibilidades	579,588.26
Inversiones en Instrumentos Financieros	4,843,006.20
Intereses por cobrar en inversiones en Inst. Financieros	38,407.96
Arrendamientos por cobrar	177,702.64
Otras cuentas por cobrar	701.03
Propiedades de Inversión	13,718,216.66
Documentos que Representan Derecho de Usufructo	7,724,158.20
Otros activos	55,000.00
<b>Activos Totales del Fondo</b>	<b>US\$27,136,780.95</b>

**Pasivos**

Tipo de Pasivo	Valor Total
Comisión por Pagar a la Administradora	(40,000.00)
ITBIS por Pagar	(7,200.00)
Depósitos por Arrendamientos	(50,175.00)
Gastos de Auditoría Amortizados	(25,000.00)

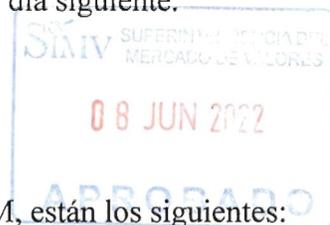
Total de Pasivos del Fondo	US\$(122,375.00)
----------------------------	------------------

Si tomamos los activos del fondo a esa fecha, (US\$27,136,780.95) sobre este monto procedemos a cobrar la comisión por administración de la SAFI cargada al Fondo;  $(US\$27,136,780.95 \times 2.00\%) / 365 = US\$1,1486.94$  (corresponde a un (1) día de comisión). 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.

El Fondo no cobra comisión por éxito.

**i. 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
<b>Custodia<sup>6</sup></b>			
Custodia de Valores	0.0061 por cada mil custodiado (Monto Promedio Mensual de custodia registrado en cuentas bajo su administración)	Mensual	-
Certificaciones y Constancias	RD\$300.00 (Por cada certificación generada)	Cada vez que ocurra	
Cambios de titularidad	RD\$5,000.00 (Por cada certificación registrada)	Cada vez que ocurra	
Transferencia entre Cuentas de un mismo Titular	RD\$300.00 (Por cada operación registrada)	Cada vez que ocurra	
Certificación con Reserva de Prioridad	RD\$600.00 (Por cada operación registrada)	Cada vez que ocurra	
<b>Liquidación de Operaciones</b>			
Liquidación de Operaciones bajo la modalidad Entrega Libre de Pago (FOP)	0.0020% (Tarifa a calcularse por el monto a liquidar de la operación)	Cada vez que ocurra	-
Liquidación de Operaciones bajo la modalidad Entrega Contra Pago o Entrega contra Entrega (DVP)	0.0020% (Tarifa a calcularse por el monto a liquidar de la operación)	Cada vez que ocurra	
<b>Pagos de Derechos</b>			
Pago de Derechos de Valores Locales	0.0500% (Monto de derechos a pagar)	Cada vez que ocurra	
Gestión de Pago por Ausencia de Cuenta	2,700 (Por cada retención realizada por falta de cuenta bancaria)	Cada vez que ocurra	

CEVALDOM podrá modificar sus tarifarios conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente. El fondo no se hace responsable de cualquier modificación tarifaria por parte de esta entidad autorizada para

<sup>6</sup> Los gastos por concepto de transferencia de valores y Emisión de Certificado de Tenencia serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su intermediario de valores a través del cual se solicite el servicio.

ofrecer servicios de depósito centralizado de valores. Solo en el caso de que se solicite esta información directamente en las oficinas de CEVALDOM, los aportantes podrán a través de la página web de CEVALDOM ver su custodia en tiempo real sin costo adicional.

Dentro de los gastos que asume el inversionista directamente con Mecanismos Centralizados de Negociación, están los siguientes:

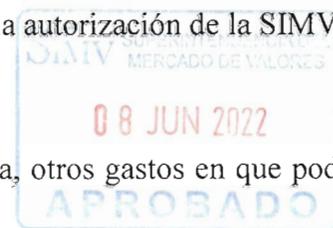
Concepto	Cobro por punta por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente en DOP	Periodicidad o Frecuencia de Pago
<b>Negociación y Operaciones</b>		
Renta Variable por Mecanismos Centralizados de Negociación (MCN)	RD\$ 5.00	Trimestral

La BVRD cobra al Puesto de Bolsa una comisión de RD\$150.00 por cada millón transado en mercado secundario. Queda a discreción del Puesto de Bolsa si asume el gasto o se lo transfiere al inversionista.

La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV

ii. **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- pagados directamente a CEVALDOM:

<b>Administración de Valores</b>			
Pago de Derechos de Valores Locales	0.0500% (Monto de derechos a pagar)	Cada vez que ocurra	
Gestión de Pago por Ausencia de Cuenta	RD\$2,700.00 (Por cada retención realizada por falta de cuenta bancaria)	Cada vez que ocurra	

Gastos por única vez cobrados<sup>7</sup>:

Descripción	Gasto Máximo sobre el Patrimonio del Fondo*	Periodicidad
SIMV – Depósito de documentos	USD 980.39	Una sola vez
SIMV - Inscripción en el Registro Mercado de Valores	USD 2,941.18 (0.008% sobre monto del programa de emisiones)	Una sola vez

<sup>7</sup> Estos gastos fueron aprobados y colocados mediante la normativa R-CNV-2017-35-MV y cobrados al fondo al entrar en etapa operativa, los mismos fueron cobrados al fondo por lo cual no se encuentran pendientes en la actualidad ni en el futuro de la vida del fondo.

Redacción legal, constitución y registro mercantil del Fondo	USD 15,000.00	Una sola vez
BVRD - Inscripción como Emisor	USD 490.20	Una sola vez
BVRD - Inscripción Emisión	USD 27,000.00 (0.045% sobre monto del programa de emisiones)	Una sola vez
CEVALDOM – Registro de Emisión	USD 2,450.98	Una sola vez
Total de Gastos Iniciales	USD 45,862.75	Pagos únicos - iniciales

\*fue tomado como referencia un total de activos administrados del fondo total de US\$60,000,000.00 y una tasa aproximada de 51.00 pesos por 1 dólar estadounidense.

### Gastos Anuales Recurrentes:

Descripción <sup>8</sup>	Gasto Máximo Anual sobre los Activos totales administrados del Fondo	Porcentaje máximo Anual sobre los Activos totales administrados del Fondo*
BVRD - Mantenimiento de la inscripción de una emisión	USD 1,800.00	0.0300%
BVRD - Comisión por operaciones en el mercado secundario	USD 562.5 <sup>9</sup>	0.0009%
CEVALDOM - Gastos por concepto de servicios de custodia de valores	USD 30,000.00	0.0070%
CEVALDOM – Mantenimiento de la emisión	USD 189.00	0.0003%
CEVALDOM - Comisión por pago / cobro de intereses y dividendos	USD 2,250.00 <sup>10</sup>	0.0038%
Comisión por colocación primaria (Puesto de Bolsa)	USD 30,000.00	0.0070%
Comisión por intermediación de valores (Puesto de Bolsa)	USD 9,375.00 <sup>11</sup>	0.0156%
Calificación de Riesgo del Fondo	USD 10,000.00	0.0167%
Auditoría Externa del Fondo	USD 15,000.00	0.0250%
Representante de la Masa Aportantes	USD 20,000.00	0.0333%

<sup>8</sup> Estos porcentajes o montos máximos pueden variar con respecto a la tarifa actualizada por el proveedor, y podrán ser consultadas en la página web de los mismos. En adición, CEVALDOM y la BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV.

<sup>9</sup> 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](http://www.bvrd.com.do)

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.

Mercadeo, Aviso y Publicidad, Impresión de Documentos e Informes.	USD 20,000.00	0.0333%
Citación y organización asambleas	USD 12,000.00	0.0200%
Tasaciones y valoraciones financieras de los inmuebles	USD 55,000.00	0.0917%
Seguros	USD 450,000.00	0.7500%
Gastos Legales y administrativos relacionados a títulos de propiedad, transferencia de bienes inmuebles, contratos de alquiler, contratos de compra.	USD 75,000.00	0.1250%
Estudios para la toma de decisiones de inversión del fondo	USD 10,000.00	0.0167%
Intereses y demás costos financieros por operaciones simultáneas y transferencias de efectivo y valores. También para cubrir costos de operaciones de crédito previamente autorizados por el Comité de Inversión.	USD 400,000.00	0.6667%
Honorarios Comité de Inversión	USD 12,000.00	0.0200%
<b>Total gastos recurrentes estimados</b>	<b>USD 1,433,176.50</b>	<b>2.3886%</b>

## 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>CEVALDOM para posterior pago a la SIMV</i>	<i>0.00120% 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>
<i>Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones</i>	<i>Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación</i>	<i>0.00120% por cada DOP 1 Millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Fija.</i>	<i>Por Registro del Pacto</i>	<i>Trimestral</i>
		<i>0.00056% por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta</i>		



		<i>negociada de Valores de Renta Variable.</i>	
--	--	--	--

*\*\*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 anuales:

Descripción	Gasto Máximo sobre el activos totales administrados	Porcentaje máximo anual sobre activos totales administrados
Mantenimiento y reparaciones menores de los inmuebles	USD 3,000,000.00	5.00%
Gestión de cobros de atrasos de alquileres.	USD 138,000.00	0.23%
Comisión por intermediación por venta de inmuebles a agencias inmobiliarias.	USD 1,800,000.00	3.00%
Comisión por intermediación por arrendamiento de inmuebles a agencias inmobiliarias.	USD 576,000.00	0.96%
Reparaciones, remodelaciones y mejoras.	USD 15,000,000.00	25.00%
<b>Gastos extraordinarios estimados anuales</b>	<b>USD 20,514,000.00</b>	<b>34.19%</b>

### Notas:

- 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.
- 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.
- Los gastos de reparaciones, remodelaciones y mejoras podrán 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) 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 Folleto informativo 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 Reglamento que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV

**j) Condiciones y procedimiento para colocación y negociación de cuotas:**

El período en el que se realizará la colocación primaria de los Tramos de una emisión del Fondo, será definido por la sociedad administradora y se especificará en el Aviso de Colocación Primaria, el cual no podrá ser superior a quince (15) días hábiles contados desde la fecha de inicio del periodo de colocación.

El valor de las cuotas del fondo de inversión del primer tramo colocado correspondió a su valor nominal el mismo fue establecido en el aviso de colocación primaria.

Para el caso de la colocación subsiguiente de cuotas a través de Tramos sucesivos de la emisión de cuotas de fondos de inversión cerrados, el precio de compra en el mercado primario será determinado por la sociedad administradora en su reglamento interno y en el aviso de colocación primaria.

Las cuotas de participación solo podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el periodo de colocación. El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios introducidos a los manuales y reglamentos de la BVRD.

El inicio del mercado secundario de las cuotas se producirá a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de finalización del periodo colocación, una vez se haya completado la compra de las cuotas del tramo correspondiente a cada inversionista y sea informado por la sociedad administradora a la Superintendencia como hecho relevante.

La Superintendencia podrá suspender un Tramo o emisión en cualquier momento si determina que no se cumple con el presente Reglamento.

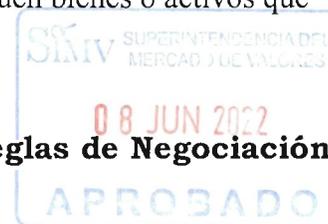
**Procedimiento de Emisión de Cuotas del Fondo:**



- Toda emisión de cuotas de fondos de inversión cerrados se hará dentro de una misma emisión. La emisión, en lo aplicable, será elaborada conforme lo establecido en el presente Reglamento y deberá sujetarse a las siguientes reglas específicas:
- La emisión será colocada en el mercado mediante acto sucesivos llamados Tramos hasta agotar el monto aprobado.

- Los Tramos a realizarse dentro de una misma emisión de cuotas de participación de fondos de inversión cerrados, podrán realizarse por el monto global aprobado de la emisión o por montos parciales del mismo, sin llegar a excederlo.
- El monto global aprobado de la respectiva emisión se disminuirá en el monto de cuotas que se coloquen con cargo a éste a través de Tramos.
- Dentro de la emisión se podrán colocar uno o más Tramos de forma sucesiva. Por lo tanto, los Tramos dentro de la emisión resultarán en el aumento del patrimonio del fondo dentro del monto aprobado.
- El patrimonio del fondo de inversión cerrado respaldará de manera indiferenciada a todas las cuotas emitidas dentro de la emisión, no pudiéndose incluir cláusulas que especifiquen bienes o activos que respalden determinada emisión o tramos en particular.

**Esta sección de colocación puede variar de conformidad a las Reglas de Negociación dictada por los Reglamentos Internos de La Bolsa de Valores.**



#### **Agente de Colocación y Procedimiento de colocación de las cuotas:**

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.

Las Cuotas de Participación de cada tramo que se genere del Programa de Emisión Única 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 esfuerzo para colocar cada tramo que se genere del programa de emisión única, 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 tramos 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 folleto informativo resumido 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 administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. 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 administrada por la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana, S.A. 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 contratadas por el emisor autorizado e inscrito 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 del primer tramo que se genere del programa de emisión única.

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 administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. 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 administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A 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 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. Las cuotas de participación solo podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el período de colocación.

Los aportantes del Fondo obtendrán sus recibos a través de los intermediarios de valores.

#### **Forma de pago de las cuotas adquiridas:**

Los aportantes podrán realizar sus aportes en mercado primario a través de él o los agentes colocadores autorizados por el Fondo o en mercado secundario a través de cualquier intermediario de valores adscrito a la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, 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. La transferencia de valores inscritos en el registro que realice el aportante mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir cuotas de los fondos de inversión no está sujeta al pago del Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario por aplicación del artículo 331 de la Ley Núm. 249-17 del Mercado de Valores.

Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, no están sujetas al Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas. Para estos fines, la cuenta bancaria a nombre del fondo de inversión deberá estar aprobada previamente por el Ministerio de Hacienda.



## Mercado Secundario y negociación a través de la Bolsas y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.:

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.

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.

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 administrada por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. 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 Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.

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.

**La información indicada precedentemente puede variar de conformidad a las Reglas de Negociación dictada por los Reglamentos Internos de La Bolsa de Valores.**



### k) Normas Generales Sobre la Distribución de Rendimientos:

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 del primer tramo que se genere del programa de emisiones. La fecha de corte de pago será un (1) día antes de la fecha efectiva del pago de los beneficios a los inversionistas. Este beneficio se pagara a los

aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo a la fecha indicada, es decir al cierre del día hábil anterior al pago efectivo de los dividendos.

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 pagará 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 folleto informativo resumido 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.

### **Ejemplo:**

El día 10 de enero de 2021, el comité de inversiones se reúne para evaluar los beneficios generados por el fondo durante el trimestre octubre-diciembre 2020; los cuales conforme al Estado Resultado indican que el beneficio neto es de US\$126,648.60.

1. El comité de inversiones decide sí distribuirá de forma total o parcial los beneficios del trimestre.

Tomando en consideración que se decida distribuir los beneficios totales correspondientes a US\$126,648.60

Se procede a determinar el dividendo por cuota a los fines de remitir las instrucciones de pago a CEVALDOM:

(Monto de beneficios a distribuir/ cuotas en circulación = Dividendo por Cuota)

Cantidad de cuotas en circulación: 12,000 cuotas

Monto total de Beneficios a ser distribuidos= US\$ 126,648.60

$(126.648.60 / 12,000 = 10.55)$

Dividendos por cuota: US\$10.55 por cuota.



El pago realizado a cada aportante reflejará el descuento del impuesto aplicable al momento de efectuarse el mismo por CEVALDOM.

A los fines de transparentar la tasa de rendimiento a pagar del período remitida a CEVALDOM debajo información.

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

$$\text{Tasa de rendimiento efectiva} = \left( \frac{VCuota2 + RCobrados}{VCuota1} \right)^{365/P} - 1$$

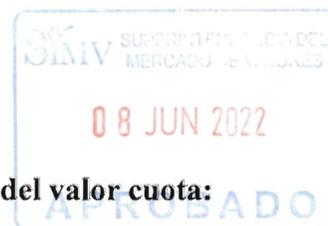
Dónde:

- VCuota2 = Es el Valor Cuota del Fondo para el día de cálculo del rendimiento.
- VCuota1 = Es el Valor Cuota del Fondo de hace P días calendarios.
- RCobrados = Rendimientos (dividendos) efectivamente cobrados por el aportante durante el periodo P por cuota. Para el caso de fondos de inversión que no distribuyan dividendos, este monto será igual a cero (0).
- P= Plazo en días calendario transcurridos entre el VCuota2 y el VCuota1, en base a P=30, P=90, P=180 y P=365

A continuación se muestra detalle para determinar la tasa de rendimiento a pagar durante el periodo planteado:

$$\text{Tasa de rendimiento} = (((1,041.261372 + 16.90) / (1,038.254220))^{(365/90)}) - 1$$

Tasa de rendimiento: 7.78%



#### **I) Procedimiento de valoración del patrimonio del fondo y la asignación del valor cuota:**

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

La vigencia del Valor Cuota será de (24) horas, el inicio de la misma será a partir de las 11:59 P.M hasta las 11:59 P.M. del día hábil siguiente.

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 y el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

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.

$$VC_t = PNT / \#Ct$$

PNT: Patrimonio Neto transitorio en el día “t” a ser utilizado para el cálculo del valor cuota.  
#Ct: Número de cuotas en circulación, consideradas de acuerdo al método de asignación del valor cuota empleado.

Por ejemplo:

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

PNT: 502,870,818.89

#Ct: 500,000 cuotas

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

$$PNT = PNT' - G_{\text{día}}$$

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

G<sub>día</sub>: 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:

$$PNT' = At' - Pt'$$

At': Activo total del fondo valorizado al cierre del día “t”.

Pt': Pasivo del día “t” sin incluir los gastos por Comisiones o gastos e impuestos del día “t”.

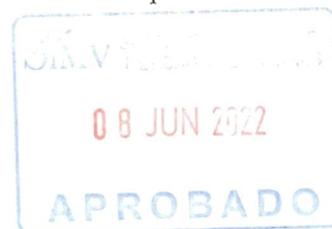
La valorización de las cuotas deberá realizarse de manera diaria incluyendo sábados, domingos y feriados desde el día que se reciba el primer aporte. Asimismo, el valor de la cuota del fondo será expresado en la misma moneda en que se determinó el valor de su patrimonio.

#### m) Criterios de valorización de las Inversiones del Fondo.

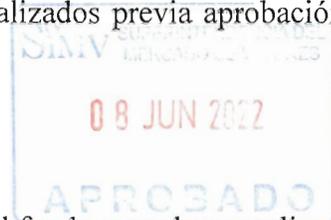
##### i. Valoración de los activos financieros del fondo

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.

Una vez elegido el tipo de metodología de valoración a utilizar para el reconocimiento inicial, es decir valor razonable o costo amortizado, no podrán realizarse cambios, excepto en aquellos casos que establece las NIIF.



Los cambios en la referencia de quien realiza la valoración serán realizados previa aprobación del comité de inversión a partir del análisis de un informe debidamente sustentado.



## 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, es decir (octubre-diciembre). No debe transcurrir más de un (1) año para la realización de la tasación.

Los documentos que representan derecho de usufructo y las concesiones administrativas sobre bienes inmuebles desde el punto de vista operativo y contable son derechos de comercialización que reciben tratamiento de activos intangibles. Por tanto, su reconocimiento y medición posterior deberá realizarse conforme el tratamiento establecido en la NIC 38 Activos Intangibles.

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.

## n) Fase Pre-Operativa

El patrimonio neto, el número mínimo de cuotas que fueron suscritas para el Fondo de Inversión, y el número mínimo de aportantes para iniciar la fase operativa fue 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 la fase pre-operativa y Fase Operativa esta última se indica en el literal “n”:

El fondo tubo una Fase Pre-operativa cuya duración máxima fue de hasta seis (6) meses, y podía 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 fase fue comunicada por la Sociedad Administradora a la Superintendencia del Mercado de Valores como hecho relevante en fecha 17 de abril de 2020

Durante la fase pre-operativa la Sociedad Administradora mantuvo invertidos los recursos del Fondo de Inversión en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional y valores de renta fija inscritos en el registro con calificación de riesgo de grado de inversión, instrumentos representativos de estos o en instrumentos de Renta Fija de Oferta Pública emitidos por el Gobierno Central y/o el Banco Central de la República Dominicana y cuyo vencimiento sea menos a un (1) año.

A la conclusión de la fase pre-operativa la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión contaba con un patrimonio mínimo administrado superior a US\$2MM y un más de 15 aportantes ya establecidos.

**o) Fase operativa:**

Para iniciar esta Fase, 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 estaría completamente adecuado a lo establecido en este reglamento interno fue de un (1) año. Este período de tiempo se computo a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, y su fecha de conclusión fue el 17 de abril de 2021.

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

**p) Normas sobre la Asamblea General de Aportantes:**

La asamblea general de aportantes se reunirá por lo menos una vez al año dentro del primer ciento veinte (120) días 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:

**1. Asamblea General de Aportantes Ordinaria:**

1. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
2. Remover o designar al Representante de la masa de Aportantes.



**2. Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:**

- Aprobar las modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto informativo resumido del Fondo, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la legislación y normativa aplicable; se excluyen de la aprobación de la Asamblea de Aportantes los cambios indicados en el numeral “3” sobre “Modificaciones y/o Cambios que no requerirán Aprobación de la Asamblea de Aportantes” siempre y cuando estos cambios no afecten el porcentaje del gasto máximo autorizado.
- Acordar la liquidación del Fondo de acuerdo a las causales indicadas en el título 12 del presente Reglamento.
- 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
- Aprobar la fusión con otro u otros Fondos Cerrados;
- Conocer las modificaciones a los gastos;
- Aprobar la recompra de cuotas del Fondo.
- Aprobar la Fusión con otros Fondos Cerrados.
- Aprobar la extensión del Vencimiento del Fondo.
- Aprobar el aumento de capital mediante la colocación de nuevas cuotas de participación.
- 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.

**3. Modificaciones y/o Cambios que no requerirán Aprobación de la Asamblea de Aportantes:**

Los cambios indicados a continuación no requerirán la autorización de la Asamblea de Aportantes, siempre y cuando no afecten el porcentaje del gasto máximo autorizado.

- Cambio de Custodio
- Modificación en la denominación de la Sociedad Administradora o Custodio.
- Modificación sobre información de accionistas, grupo económico, domicilio y la información de los otros fondos de inversión gestionados por la Sociedad Administradora.
- Cambio en los miembros del comité de inversión y administrador de fondos.
- Cambios en el régimen tributario.
- Cambios en la información del agente de colocación o Promotores de inversión según corresponda.
- Cambio de auditor externo
- Cambio de dominio de la página web.
- Actualización de referencias normativas.



#### 4. Convocatoria y Quorum Requerido en Asamblea de Aportantes:

Los avisos de convocatoria de las Asambleas Generales de Aportantes serán realizados en más de un periódico 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 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 al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden del día de la misma.

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.

Existirá quórum en las Asambleas Generales Ordinarias de Aportantes si estuvieran presentes o representadas en la primera convocatoria por los aportantes titulares de al menos la mitad (1/2), es decir el 50% del total de las cuotas efectivamente colocadas y en la segunda convocatoria con por lo menos la cuarta parte (1/4) del total de las cuotas efectivamente colocadas. Para las extraordinarias, en primera convocatoria será necesaria la presencia o representación de aportantes titulares de al menos las dos terceras (2/3) partes de las cuotas efectivamente colocadas y en la segunda convocatoria la mitad (1/2) de las cuotas efectivamente colocadas. La asamblea general ordinaria adoptará sus decisiones por mayoría de votos de los aportantes presentes o representados. La asamblea extraordinaria decidirá por mayoría de las dos terceras (2/3) partes de los votos de los aportantes presentes o representados.

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.,

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 y sus modificaciones, además de contar con la nómina de asistencia que debe contener el nombre y las firmas de

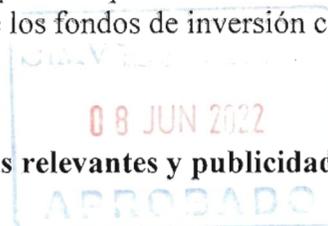
los asistentes. Dichas actas estarán suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá reposar en el archivo del domicilio social de 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.

La asamblea podrá también ser convocada por la sociedad administradora de fondos de inversión, según corresponda. La Superintendencia podrá establecer mayorías decisorias especiales para tratar temas específicos de relevancia según las características de los procesos de titularización o de los fondos de inversión cerrados y la importancia de las decisiones a tomarse.

**q) Disposiciones sobre suministro de información periódica, hechos relevantes y publicidad del Fondo de Inversión:**



JMMD 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 sujeto a las Normas Internacionales de Información Financiera., 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 auditados 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 y Asamblea de Aportantes.

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.

Las sociedades administradoras que consideren que la información proporcionada tiene carácter confidencial deberán remitirla indicando dicha condición, con las formalidades correspondientes según la normativa vigente, a los fines de que la Superintendencia haga un uso discrecional de la misma.

- **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 deberá remitir a la Superintendencia la información requerida por la Ley y el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV, en la forma y oportunidad que lo determine la Superintendencia mediante norma técnica u operativa, así como proporcionar toda la información que le sea requerida, sin ninguna limitación.

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 la siguiente información del Fondo de Inversión:

La composición del portafolio de inversión clasificado mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones ; la duración promedio ponderada expresada en días 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, así como gráfico de evolución histórica de la misma; la tasa de rendimiento del fondo determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, 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 calendarios, 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 porcentuales por concepto de administración, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendarios , de manera trimestral publicar la descripción de los activos inmobiliarios propiedad del fondo, la comparación mensual de la rentabilidad vs benchmark.

Adicionalmente la página web debe indicar el tipo de fondo de inversión, denominación del fondo, número de registro, moneda, fecha de vencimiento, valor del patrimonio neto, numero de aportantes, calificación de riesgo vigente y calificadora, volatilidad del valor diario de la cuota de participación en términos de 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 calendarios y listado de promotores.

La Sociedad Administradora deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores la información diaria del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el marco regulatorio aplicable.

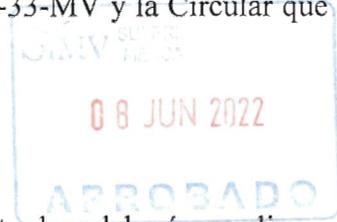
- **Hechos Relevantes:**

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 Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores, R-CNV-2016-15-MV, Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNV-2015-33-MV, El Reglamento que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV y la Ley del Mercado de Valores No. 249-17

- r) **Disposiciones para Realizar Modificaciones a los Documentos del Fondo de Inversión:**

La Asamblea General de Aportantes tendrá la función de aprobar las modificaciones al presente Reglamento y al Folleto informativo resumido del fondo de inversión, de acuerdo a las facultades otorgadas por el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV las cuales se encuentran indicadas en el literal “o” del presente Reglamento Interno, exceptuando aquellas modificaciones que no afecten el porcentaje de gasto máximo autorizado indicadas en el numeral “3” del literal “o” del presente reglamento, 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 Folleto informativo resumido del fondo de inversión 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 obtener la no objeción. Se remitirá un borrador 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.

La sociedad administradora deberá presentar a la asamblea de aportantes, y hacer constar en el acta correspondiente, la información referida a los riesgos e impacto de la modificación propuesta, para la correcta decisión de los aportantes y, una vez aprobada por la asamblea de aportantes, la sociedad administradora procederá a informar como hecho relevante al mercado y a los aportantes de acuerdo a los mecanismos de información utilizados por la Sociedad Administradora del fondo, pudiendo ser estos (correo electrónico, publicación en página web, publicación en medio escrito) la modificación realizada y la entrada en vigencia del mismo.

La sociedad administradora deberá publicar en su página web las modificaciones, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación del derecho de venta de sus cuotas de participación en el mercado secundario que 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.

La sociedad administradora deberá remitir a la Superintendencia un (1) ejemplar actualizado de las adiciones de los respectivos documentos modificados, dentro de los quince (15) días calendario de efectuada la comunicación a los



## 6. Derechos y obligaciones de los aportantes

### a) 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 folleto informativo resumido 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.
- 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 folleto informativo resumido, 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 folleto informativo resumido y reglamento interno.

### b) Las obligaciones de los Aportantes son las citadas a continuación:

- Revisar el folleto informativo resumido, 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.
- Cumplir con las reglas establecidas en el presente Reglamento Interno, en el folleto informativo resumido 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.

## 7. Identificación, Derechos y Obligaciones de la Sociedad Administradora

### a) Sobre la sociedad administradora:

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. constituida el 03 de junio del año 2013 bajo el RNC número 1-31-074146, como una sociedad anónima que se rige por las disposiciones de la ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, por la Ley de Mercado de Valores 249-17, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV y disposiciones complementarias.

Inscrita en el Registro del Mercado de Valores en segunda resolución de fecha 09/12/2014 con el No. SIVAF-010. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. tiene como objeto la administración de fondos de conformidad a lo establecido por la ley 249-17 y sus disposiciones complementarias. No obstante, para el cumplimiento del objeto único de la sociedad administradora, esta podrá celebrar los acuerdos que considere necesarios tendentes al alcance de su objeto social, siempre que sean permitidos por las disposiciones legales y normativa vigente y aprobados previamente por la SIMV.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. posee sus oficinas en la Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010, Piso 15, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: (809) 567-5662; Correo electrónico: [safi@jmmb.com.do](mailto:safi@jmmb.com.do) y sitio web: <https://do-funds.jmmb.com/es>

### b) Derechos de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión

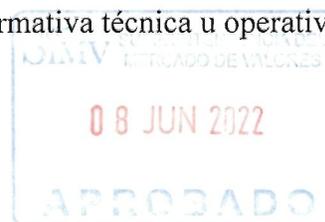
Entre los principales derechos de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión se encuentran los siguientes:

- Cobrar una comisión por la administración del Fondo de Inversión; y,
- <sup>12</sup>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.

### c) 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) Adoptar las decisiones de inversión y actuar por cuenta del fondo de inversión, en concordancia con las políticas, normas, así como el pago de los aportes establecidos en el reglamento interno del fondo de inversión.
- 2) Actuar en el mejor interés de cada fondo de inversión administrado.
- 3) Emplear métodos de valoración de las inversiones de acuerdo a la normativa técnica u operativa emitida por la Superintendencia.



<sup>12</sup> La contratación de servicios prevista en este numeral no implica en ningún caso la cesión ni la liberación de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden a la sociedad administradora de conformidad a lo establecido por la Ley, el Reglamento R-CNMV-2019-28 y demás disposiciones aplicables, en particular, las que regulan la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores Dominicano.

- 4) Registrar los valores y otras inversiones de propiedad del fondo de inversión, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos de este, a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
- 5) Velar porque todos los documentos que contengan información sobre las características y funcionamiento de los fondos de inversión ofrecidos, reglamentos internos, Folleto informativo resumido, estén redactados de manera clara y en concordancia con la Ley, el Reglamento y la norma técnica y operativa que emita la Superintendencia sobre este particular.
- 6) Velar porque las políticas de comercialización y publicad de los fondos de inversión aseguren que la oferta de las Cuotas de participación se realizara acorde al perfil del inversionista, y eviten que se induzca a error a los clientes respecto de la naturaleza, riesgos y características del fondo de inversión.
- 7) Velar porque la denominación de cada fondo de inversión tenga en consideración las características de este, tales como Duración y plazo del portafolio, porcentajes máximos a invertir en valores o bienes específicos, áreas geográficas, actividades y sectores económicos específicos, entre otros, evitando la confusión o error del público respecto de esas características.  
 Publicar diariamente en sus oficinas y en su página web toda la información concerniente al Fondo de inversión, conforme al contenido indicado en el literal “P” del presente Reglamento Interno.

## 8. Comité de Inversiones

### a) Objetivo del Comité de Inversión

El Comité de Inversiones es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos del fondo. Además, es el órgano responsable de monitorear las condiciones del mercado.

### b) Los miembros del Comité de Inversión, designados por el Consejo de Administración, son:

- **Jesús Cornejo Bravo – Gerente General JMMB SAFI**

*Miembro con voz y voto en el Comité de Inversiones*

Cuenta con más de 26 años de experiencia en el sector financiero, tanto en México como en República Dominicana, desempeñando funciones o gestionando diferentes áreas, incluyendo Tesorería, Negocios, Cumplimiento, Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, Crédito, Legal, Recuperación de Activos, Control Interno, Riesgo Operacional, Riesgo de Mercado & Liquidez, y Seguridad. Fue designado como Chief Risk Officer en varias entidades de intermediación financiera, así como Treasury & Client Relations Head en JMMB BDI Puesto de Bolsa. Ha participado en diversos procesos de Due Diligence y Auditorías de Negocios en Panamá, Venezuela, Puerto Rico, México, Perú y Colombia. Ingeniero Industrial, graduado de la Universidad Panamericana en Ciudad de México. MBA, por parte del EGADE – ITESM en Monterrey, México. Graduado del PADE – Programa de Alta Dirección de Empresas por parte de BARNA, República Dominicana. Cuenta con diversos estudios en materia de riesgo y negocios, incluyendo el CEO Management Program, por parte de Kellogg, escuela de negocios de la universidad de Northwestern.

Forma parte del comité de inversión del JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, JMMB Fondo Mutuo Mercado de Dinero en Dólares, JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible.



- **Paul Andrew Gray – Vicepresidente del Consejo de Administración JMMB SAFI.**

*Miembro con voz y voto en el Comité de Inversiones*

Una trayectoria de más de 30 años en el sector financiero de Jamaica y el Caribe, ha ocupado posiciones en el Grupo JMMB como Analista de Cuentas, Trader de Productos de Renta Fija, Gerente de Tesorería y Chief Investment Officer para todo el grupo JMMB. Entre sus tareas funciones más importantes están la de implementar estrategias que garanticen el crecimiento a largo plazo de los portafolios financieros de las distintas compañías del JMMB Holding Limited, SRL y de asegurarse que el Grupo JMMB cumpla con los más altos estándares de los reguladores de la industria.

Su experiencia como profesional abarca gran parte del sector financiero siendo Licenciado en Contaduría, pero también consiguiendo completar el CFA Nivel I y actualmente persiguiendo completar el CFA Nivel II. Recientemente completó el Nivel 2 del ACCA (Association of Chartered Certified Accountants).

Forma parte del comité de inversión del JMMB Fondo Mutuo de Mercado de Dinero, JMMB Fondo Mutuo Plazo 90 Días, JMMB Fondo Mutuo Mercado de Dinero en Dólares, JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades de Energía Sostenible

- **Isaac Castañeda – Miembro Externo Independiente.**

*Miembro con voz y voto en el Comité de Inversiones*

Actualmente Presidente del Consejo de Administración del grupo empresarial Alaska. Tiene más de 30 años de experiencia en gestión de fondos de inversión privada, operaciones de compra y venta de inmuebles tanto en Estados Unidos, República Dominicana y mercados emergentes. Licenciado en Economía y Filosofía en la universidad Columbia College y posee un MBA concentración en Finanzas en la Wharton School de la universidad de Pensilvania.

Es miembro externo independiente del comité de inversión del JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

- **Daniel Alberto Martínez Espinal – Administrador de Fondos –**

*Miembro con voz, pero sin derecho a voto en el Comité de Inversiones*

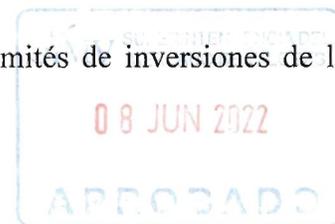
Cuenta con más de 18 años de experiencia en Finanzas Corporativas, más de 8 años de experiencia en el mercado de valores de la República Dominicana. Ha liderado equipos en estructuración de emisiones de deuda, capital y fideicomisos de oferta pública en el mercado de valores dominicana. Importante experiencia en gestión de portafolio de inversión y ha participado en fusiones y adquisiciones de empresas en el país. Licenciado en Economía de la PUCMM, Postgrado en Finanzas Corporativas en PUCMM, Master en Gestión y Dirección de Finanzas en la Escuela de Negocios EOI y MBA con concentración en Marketing y Finanzas en Barna Buiness School.

Actualmente funge como Administrador de Fondos y miembro de los comités de inversiones de los fondos denominados JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

### **c) Funciones y responsabilidades del Comité de Inversiones**

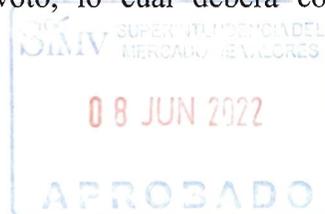
Las atribuciones o funciones del Comité de Inversiones son indelegables, comprendiendo al menos las siguientes:

- 1) Establecer las estrategias y los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del fondo de inversión sobre la base de la política de inversión establecida en el reglamento interno, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.



- 2) Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversión del fondo de inversión de que se trate.
- 3) Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- 4) Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los dividendos que serán distribuidos por el fondo de inversión a los aportantes, en el caso de los fondos de inversión cerrados.
- 5) Rendir cuentas de sus actuaciones al consejo de administración de la sociedad administradora.
- 6) Aprobar las propuestas de las modificaciones a la política de inversión.
- 7) Supervisar la labor del administrador de fondos de inversión.
- 8) Cualquier otra establecida en el reglamento interno y en el reglamento de funcionamiento general de los comités de inversiones de la sociedad administradora

Los miembros del comité de inversiones serán responsables por todos los actos que ejecuten en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil, administrativa o penal a que hubiera lugar por sus actos u omisiones, excepto en aquellos casos que hayan salvado su voto, lo cual deberá constar en las actas correspondientes.



**d) Procedimiento de selección del Comité de Inversiones**

Este comité de inversiones deberá estar integrado por un número impar de miembros con derecho a voto, no menor de tres (3) personas físicas, designados por el consejo de administración, quienes deberán acreditar su experiencia en el sector financiero, mercado de valores, de administración de carteras o de administración de recursos de terceros, o en áreas afines al tipo de fondo de inversión que administren. El o los administradores de los fondos de inversión que administre la sociedad administradora serán miembros del respectivo comité de inversiones, con carácter obligatorio y participarán con voz, pero sin derecho a voto. De cada sesión del Comité se levantará un acta que contará con los aspectos tratados durante la sesión y que deberá ser elaborada por el secretario del comité y firmada por todos los miembros presentes.

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

El comité de inversiones se reunirá por lo menos de manera ordinaria una vez cada dos (2) meses mientras se mantenga la vigencia del Fondo de Inversión, sin perjuicio de que puedan reunirse de modo extraordinario. Podrá convocar reunión extraordinaria en la medida que lo necesite debido a la naturaleza del Fondo de Inversión.

Las disposiciones de convocatoria y demás condiciones de funcionamiento del fondo se encuentran disponible en Reglamento de Funcionamiento.

**9. Responsabilidades 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</i> ”

	<i>de Procedimientos, así como las disposiciones de la Ley y sus normas complementarias”.</i>
Plazo de Duración del Contrato o Convenio	Duración indefinida. Las partes podrán dar por terminado el contrato en cualquier momento y sin incurrir en responsabilidad alguna.
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.
<b>Asesores legales</b>	<b>Market Advisory (MARKAD) firma relacionada de Serulle &amp; Asociados</b>
Tipo de Contrato o Convenio Celebrado	Contrato de Servicios y Asesoría Legal.
Plazo de Duración del Contrato o Convenio	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 notificarlo a la Sociedad Administradora. En caso de ser la Sociedad Administradora, deberá informarlo con al menos treinta (30) días de antelación.
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 &amp; Asociados: <a href="http://www.serulleyasociados.com.do">www.serulleyasociados.com.do</a></p>
	
<b>Auditor Externo del Fondo</b>	<b>Deloitte RD, S.R.L.</b>
Tipo de Contrato o Convenio Celebrado	Contrato de Servicios de Auditoría Externa para el Fondo de Inversión.
Plazo de Duración del Contrato o Convenio	Contrato Indefinido hasta tanto se acuerde sustitución de la firma de auditoría.
Funciones y obligaciones de Deloitte RD, S.R.L. como Auditor Externo del Fondo	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>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>
--	--

<b>Firma Calificadora de Riesgos</b>	<b>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo.</b>
--------------------------------------	---

Tipo de Contrato o Convenio Celebrado	Contrato de Servicios de Calificación de Riesgo.
---------------------------------------	--

Plazo de Duración del Contrato o Convenio	Indefinido hasta tanto se decida la sustitución de la Firma calificadora.
---	---

Funciones y Obligaciones Principales de Feller Rate, S.R.L.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Calificar el Riesgo de la Sociedad Administradora y de las cuotas, en su calidad de valores objeto de oferta pública.</li> <li>- 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.</li> <li>- Revisar las calificaciones de riesgos del Fondo de forma trimestral y de JMMB, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, anualmente.</li> </ul>
---	--

<b>Representante de la Masa Aportantes</b>	<b>BDO Auditoría, S.R.L.</b>
--	------------------------------

Tipo de Contrato o Convenio Celebrado	Contrato de Servicios de Representación de la Masa de Aportantes.
---------------------------------------	---

Plazo de Duración del Contrato o convenio	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 y Obligaciones principales de BDO Auditoría, S.R.L.	<p>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.</p>
---	--



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, la Resolución R-CNMV-2019-28-MV y 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 Folleto Resumido Informativo del Programa de Emisiones, el Contrato de Representante de la Masa de Aportantes y las Asambleas Generales de Aportantes.

<b>Agente Colocador de las Cuotas del Fondo</b>	<b>JMMB Puesto de Bolsa, S.A.</b>
Tipo de Contrato o Convenio Celebrado	Contrato de Servicios de Colocación Con Base en Mejores Esfuerzos.
Plazo de Duración del Contrato o convenio	La duración de este contrato será por el plazo total de vigencia del Fondo
Funciones y Obligaciones 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"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Ofrecer información verdadera a los posibles adquirientes de las cuotas del Fondo, poniendo a disposición de los mismos el Reglamento Interno del Fondo, el folleto informativo resumido, 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;</li> <li>- Depositar los recursos captados en razón de las cuotas que resulten colocadas mediante su gestión directamente en una cuenta bancaria a favor del Fondo.</li> <li>- 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.</li> </ul>

### Política y Procedimiento para la Selección, Renovación de Contratos y Remoción:

La selección, renovación y remoción de entidades que ofrezcan los servicios indicados precedentemente dependerá de las formalidades particulares de cada contrato y de la decisión del Consejo de Administración o de la Alta Gerencia General en los casos que aplique, tomando en consideración las siguientes características:

- Plazo de duración del contrato o convenio.
- Órgano autorizado para designación o sustitución.
- Cambios en condiciones generales, incremento de precio fuera del rango presupuestado en la sección de gastos del presente Reglamento, desacuerdo en negociación.

Los cambios que pudieran ocurrir en la designación de alguno de los prestadores de servicios del fondo serán notificados como hecho relevante en los casos que aplique, de acuerdo al mecanismo de notificación establecido normativamente.



## 10. Aumentos de Capital Aprobado

El fondo de inversión podrá realizar aumentos de capital mediante la colocación de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la asamblea de aportantes y la no objeción de la Superintendencia, y su posterior inscripción en el Registro, siempre que esté establecido en su reglamento interno.

La solicitud de autorización e inscripción en el Registro de las nuevas cuotas del fondo de inversión deberá ser depositada ante la Superintendencia mediante comunicación debidamente motivada por la sociedad administradora, donde se indique el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el reglamento interno del fondo y la documentación requerida sobre la ampliación de la emisión.

La inscripción en el Registro del nuevo monto, es decir del nuevo tramo de la emisión, estará sujeta al pago de la tarifa de regulación por concepto de inscripción en el Registro y la tarifa por concepto de regulación establecida en el Reglamento de Tarifas y demás condiciones.

La colocación de nuevas cuotas resultantes de la aprobación del aumento de capital por parte de la asamblea de aportantes podrá generar el derecho preferente de compra, por parte de quienes detenten la calidad de aportante del fondo al cierre del quinto día anterior del inicio período de colocación. El período de suscripción preferente tendrá una extensión de veinte (20) días hábiles. Transcurrido ese plazo sin que se ejerciere este derecho preferente las cuotas podrán ser adquiridas por terceros.

Para la suscripción preferente, la Superintendencia mediante norma técnica u operativa establecerá el proceso de colocación correspondiente. En el caso de que las cuotas sean adquiridas por terceros el proceso de colocación primaria se llevará a cabo conforme lo dispuesto en el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV.

## 11. Recompra de Cuotas

El Fondo podrá realizar recompra de cuotas por iniciativa de la sociedad administradora en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea general Extraordinaria de aportantes por (Liquidación Anticipada o Extensión del plazo de vigencia del fondo).

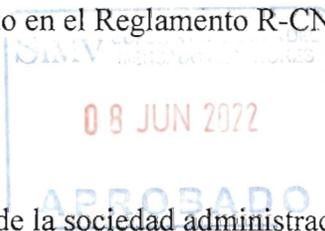
El Fondo podrá realizar recompra de cuotas por iniciativa de la sociedad administradora en cumplimiento de lo dispuesto por el reglamento interno (liquidación programada por exceso de Liquidez) o de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo de Duración del fondo. Siendo este plazo de 3 años antes del vencimiento de la duración del fondo. Este tipo de liquidación no requiere la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

El valor cuota de la recompra deberá ser publicado por la Sociedad Administradora en la Página web.

La recompra de cuotas se hará a quienes decidan no permanecer en el fondo conforme el plazo y la forma que establezca la asamblea, dicha recompra será realizada al valor cuota vigente al momento de la transacción.

El valor cuota a ser utilizado corresponderá al valor cuota del cierre operativo del día anterior a la fecha de liquidación, calculado conforme se establece en el presente Reglamento Interno.

El monto que resulte de la recompra de las cuotas será pagado vía transferencia bancaria a los aportantes a través del Agente de Pago CEVALDOM, de conformidad con las instrucciones de pago proporcionadas vía su



intermediario de valores. En caso de que la fecha de pago coincida con días sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior.

La forma de pago de las cuotas será realizada conforme los medios establecidos en el presente Reglamento a través de CEVALDOM. La recompra de cuotas dará lugar a la reducción automática del capital del Fondo, así como la extinción de las mismas. Por tanto, CEVALDOM, luego de ejecutada la liquidación, procederá a anular dichas cuotas dentro de las emitidas y pagadas por el Fondo, siguiendo el proceso para amortizaciones parciales establecido en el Reglamento General de CEVALDOM.

La sociedad administradora informará como hecho relevante la decisión de recomprar cuotas, comunicación en la que se deberá hacer mención expresa al acuerdo de la asamblea de aportantes o a la verificación de las causales establecidas en el reglamento interno para iniciar el proceso de recompra.

De efectuarse la recompra los aportantes serán tratados en igualdad de condiciones.

Para el caso que la recompra obedezca a liquidación programada por exceso de Liquidez, producto de la falta de activos disponibles para reinversión o, de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo de duración del fondo, la recompra de cuotas se hará a prorrata de la participación que tengan los aportantes en el fondo de conformidad al procedimiento establecido en los Reglamentos Internos de las bolsas de valores donde se negocien dichas cuotas al valor cuota vigente al momento de la transacción para los casos de liquidación programada .

Para efectos de la recompra de cuotas que realice el fondo de inversión conforme se establezca en el presente reglamento interno, sólo se podrán emplear aquellos recursos líquidos provenientes del término anticipado de proyectos (venta de inmuebles) o de otros ingresos percibidos, y hasta por el monto que permita al fondo contar con los recursos líquidos mínimos necesarios para cumplir la política de Liquidez.

En caso de que la recompra sea por extensión del plazo de vigencia del fondo la recompra se realizara de manera voluntaria teniendo todos los aportantes las mismas posibilidades de decidir si desean o no que el Fondo recompre sus cuotas.

En caso de que se efectúe la recompra de la cuota se producirá una amortización de la emisión reduciéndose el capital del fondo de inversión.

La extensión del vencimiento del fondo de inversión deberá decidirla la asamblea de aportantes con un tiempo prudente de al menos dos (2) años. La recompra de cuotas se hará a quienes decidan no permanecer en el fondo conforme el plazo y la forma que establezca la asamblea, dicha recompra será realizada al valor cuota vigente al momento de la transacción.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión publicará como Hecho Relevante la reducción del capital, indicando el plazo para su ejecución, así como la fecha de pago del valor de sus cuotas

Implicaciones de la Recompra de Cuotas:

1. Liquidación imprevista o apresurada de uno o más activos del fondo.
2. Reducción de Capital que puede devenir en precios por debajo de su valor.
3. Perdida para el Fondo y sus Aportantes bajo escenarios adversos.



## 12. Liquidación del Fondo de Inversión

La liquidación del Fondo NO requerirá la autorización de la Asamblea de Aportantes a excepción de los indicado en el numeral 2 de las causas indicadas a continuación. La sociedad administradora deberá remitir a la Superintendencia una comunicación informando el inicio del proceso de liquidación y el borrador de aviso para publicación como hecho relevante del proceso, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada, en caso de ser distinta a la sociedad. Adicionalmente, la sociedad administradora deberá remitir copia del acta de la asamblea de aportantes donde se acuerde la liquidación del fondo.

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

1. Por solicitud de traspaso de un fondo de inversión a otra sociedad administradora y que transcurrido un plazo de sesenta (60) días calendario no exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia del fondo de inversión.
2. Por decisión Motivada Técnica y Económica del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Liquidar el Fondo.
3. Por decisión de la asamblea de aportantes.
4. No haber logrado adecuarse totalmente a su reglamento interno en la fase operativa,

La sociedad administradora o el Ejecutivo de Control Interno de la Sociedad, 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.

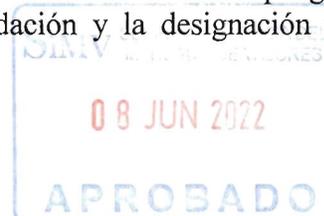
### a) Liquidación del Fondo por vencimiento de su plazo de duración

El JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II tiene un plazo de duración de 15 años a partir de la fecha de emisión de la emisión única 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 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 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.



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 condiciones aceptables 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.

#### **b) 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) Los motivos que dan origen a la liquidación del fondo de inversión;
- b) Si se nombrará a otra entidad liquidadora para efectuar la liquidación del fondo de inversión, cuya designación recaerá sobre la sociedad administradora.
- 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;
- e) La elaboración del balance general del fondo de inversión al inicio del proceso de liquidación; (Balanza de Comprobación al más amplio nivel de detalle)
- 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 y plazo establecido 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; (Balanza de Comprobación al más amplio nivel de detalle).

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.

El proceso de liquidación será realizado bajo supervisión de la SIMV y en estricta sujeción a lo establecido por la Ley, el Reglamento de Fondos y el Reglamento Interno del Fondos.

La Sociedad Administradora remitirá a la SIMV un hecho relevante sobre la finalización del proceso de liquidación el fondo, donde se informe la fecha de conclusión del proceso de liquidación, el valor cuota liquidativo de las cuotas de participación, entre otras que determine la SAFI.

### c) Penalidad por liquidación anticipada o transferencia del Fondo

En ocasión de la liquidación anticipada o transferencia del Fondo a otra Sociedad Administradora, 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 o transferencia correspondiente al período comprendido entre la fecha de la liquidación o transferencia y la fecha de vencimiento del Fondo, calculado sobre la base de la comisión de administración definida en el folleto informativo resumido y el reglamento interno. Se deberá elaborar un estado financiero previo al inicio del proceso de liquidación conforme a la fecha corte indicada en el plan de liquidación determinado para los fines.

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, ante situaciones adversas, períodos de emergencia, crisis financiera, por revocación de la autorización de funcionamiento del fondo por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores etc, 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.

## 13. Transferencia y Fusión del Fondo de Inversión

### a) 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 otros fondos de similares características o clasificación que también administre. La transferencia de un fondo de inversión a otra Sociedad Administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en las normas técnicas u operativas que establezca la Superintendencia al efecto. Esto de conformidad al párrafo del art. 114 del Reglamento de Fondos



La Sociedad Administradora notificará como hecho relevante el inicio y finalización del proceso de transferencia o fusión y publicará dicha información en la página web de la Sociedad.

#### b) Transferencia a otra Sociedad Administradora

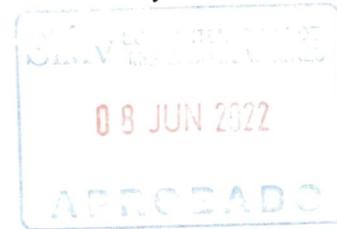
La transferencia de un fondo de inversión a otra sociedad administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en la norma de carácter general que establezca la Superintendencia o el Consejo a tal efecto.

#### c) Causales que podrían Generar la Transferencia del Fondo de Inversión a Otra Sociedad Administradora:

- Cambio de Sociedad Administradora
- Fusión con otro fondo de inversión de otra sociedad o de la misma sociedad.
- Sin perjuicio de las demás causales establecidas en el art. 115 de la ley-249.17.

### 14. Información sobre los canales de denuncias o consulta

#### a) 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 agente colocador a cargo.
2. Dirigiéndonos un correo electrónico a la dirección [safi@jmmb.com](mailto:safi@jmmb.com) o [info@jmmb.com.do](mailto: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 del Puesto de Bolsa de forma presencial para ser asistido por un corredor de valores 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.

#### b) 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

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](mailto:safi@jmmb.com), [info@jmmb.com.do](mailto: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 de 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 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.

**c) 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:

El Tribunal Arbitral estará integrado por el número de árbitros que designen las partes, en todo caso el número deberá ser impar.

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;

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.

**Criterios para el Manejo de Conflictos entre la Sociedad Administradora o sus Relacionados de Presentarse las Situaciones Siguietes:**

- i. Criterio entre el Fondo y su Administradora o Relacionados por Compra, Mantención o Liquidación de Forma Conjunta de una Inversión en un Emisor (co-inversión); Recomendaciones a Terceros por la Administradora o Relacionados Respecto de Inversión en Cuotas de un Fondo de dicha Administradora; o Producto de Otras Operaciones Entre Ellos:**

Los fondos de inversión administrados no podrán realizar inversiones de manera conjunta entre sí, por lo cual se deberá dar fiel cumplimiento al lineamiento de separación jurídica y contable, así como también operativa de la administradora y de otros fondos de inversión que ésta administre.

El Administrador de Fondos mantendrá separadas las funciones de manejo de portafolio de acuerdo a cada fondo administrado, de tal manera que las decisiones de inversión sean tomadas en forma separada y autónoma y en atención a los tipos de instrumentos objeto de inversión que se encuentren previamente aprobados en los distintos Reglamentos Internos.

- ii. Conflictos entre Fondos de una misma Administradora o sus relacionados, debido a que entre sus alternativas de inversión se encuentra un mismo tipo de instrumento.**

En el caso de los Fondos de Inversión que inviertan en un mismo activo de renta fija y/o renta variable se considerará primordialmente, la duración y objetivo de inversión de cada fondo, la composición actual y deseada del portafolio, el riesgo de crédito y el riesgo de tasa de rendimiento y de precio. Esto quiere decir que la asignación de instrumentos se establecerá teniendo en cuenta estos factores, además de las necesidades de liquidez de cada fondo en atención al plazo mínimo de permanencia establecido en el Reglamento Interno para proceder con las operaciones de rescate. De igual modo se considerará el mantenimiento de los límites y márgenes normativos según corresponda.

- iii. Área Responsable del Monitoreo y Validación de los Mecanismos de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés entre el Fondo, su Administradora y los fondos administrados por esta y otros Relacionados:**



El área responsable del monitoreo y validación del tratamiento de conflictos de interés en cuanto a los temas de inversión es el área de Riesgo de la Sociedad en ocasión de que esta área se encarga de monitorear el comportamiento de la política de inversión y el cumplimiento de lo establecido en la misma.

