





**FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes inmuebles, en la República Dominicana. De igual forma el Fondo podrá invertir 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 Asimismo, el Fondo podrá invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de autorización por la SIMV: 19 de septiembre de 2019.
Numero de Inscripción en el Registro: SIVFIC-044
Número en el Registro Nacional de Contribuyentes: 1-32-01412-1
Cantidad de Cuotas: 15,000,000 Cuotas de Participación
Valor nominal de la Oferta: RD\$ 15,000,000,000.00.
Valor Nominal y moneda de los Valores: RD\$1,000.00.
Calificación de Riesgo del Fondo El Fondo fue calificado BBBfa (N) por Feller Rate, S. R. L., a julio de 2022



| | |
|---|---|
| <p>Sociedad Administradora:</p>  <p>Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. RNC: 1-30-22934-1 Registro SIMV: SVAF-003 Erick Leonard Eckman esq. Camino Chiquito, Local 304, Piso 3</p> | <p>Depósito Centralizado de Valores:</p>  <p>CEVALDOM, S. A. RNC: 1-30-03478-8 - Registro SIMV: CVDCV-001</p> |
| <p>Calificadora de Riesgos</p>  <p>Feller Rate Clasificadora de Riesgo</p> <p>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo RNC: 1-30-13185-6 Registro SIMV: SVCR-002</p> | <p>Representante de la Masa de Aportantes: v</p>  <p>Salas, Piantini & Asociados, SRL RNC: 1-01-80789-1 Registro SIMV: SVAE-015</p> |
| <p>Agente de Colocación</p>  <p>UC-United Capital, Puesto de Bolsa, S. A. RNC: 1-30-38912-8 Registro BVRD: PB-1018 Registro SIMV: SVPB-017</p> | <p>Auditores Externos</p>  <p>Ernst & Young, S. R. L. RNC: 1-31-20492-9 Registro SIMV: SIVAE-022</p> |



"LAS INVERSIONES SE REALIZAN POR CUENTA Y RIESGO DEL APORTANTE, POR LO CUAL EL MISMO DEBE INFORMARSE SOBRE EL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO, ASÍ COMO DE TODAS LAS NORMAS QUE REGULAN LA ACTIVIDAD, TOMANDO EN CUENTA LAS MISMAS, INCLUYENDO EL RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE.

LAS CUOTAS DE PARTICIPACION HAN SIDO INSCRITAS JUNTO AL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO".


La sociedad administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente folleto informativo resumido y el reglamento interno, dichos documentos deben evaluarse de manera conjunta. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente documento y el correspondiente reglamento interno.

Toda la información correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en el domicilio de la sociedad administradora, así como en su página web, www.pioneerfunds.do, donde podrá ser revisada y reproducida.

Responsables del contenido del Folleto Informativo Resumido y Representantes Legales


Héctor Garrido Mejía




Yamir Salas

"El presente folleto Informativo Resumido fue aprobado en fecha 7 de diciembre de 2022. La información de este Folleto Informativo Resumido debe ser complementada con la contenida en el Reglamento Interno correspondiente a este Fondo."

FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

1 Características del Fondo.

1.1 Datos generales del Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión a gestionar se denomina **FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II** (en adelante, el "Fondo"), que cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) número 1-32-01412-1, siendo un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante "Pioneer", la "Administradora" o la "Sociedad Administradora") y los otros fondos que esta pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, y está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el no. SIVFIC-044, en virtud de la aprobación otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante su Segunda Resolución de fecha 19 de septiembre del 2019. Las cuotas de participación (en lo adelante 'cuotas') del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el número BV1910-CP0019.

1.2 Tipo y objeto del Fondo de Inversión.

Objetivo de Inversión principal: La generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes inmuebles, en la República Dominicana. De igual forma el Fondo podrá invertir 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. Asimismo, el Fondo podrá invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares Estadounidenses.

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado y su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única de las cuotas que se genere del presente programa de emisiones y su patrimonio es fijo, y por tanto, el número de cuotas es fijo; estas cuotas no pueden redimirse anticipadamente según se dispone en el Art. 105 de la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, en este Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno. No obstante las cuotas no son redimibles ante el Fondo, el aportante tiene la posibilidad de ir al Mercado Secundario para su venta.

1.3 Política de Inversión

El Fondo podrá invertir en la adquisición de inmuebles ubicados en el territorio nacional, con el propósito de generar ingresos recurrentes, mediante el arrendamiento, venta o alquiler, y para la potencial o eventual generación de plusvalía mediante su venta en el largo plazo, también podrá invertir en documentos que representen derechos de usufructo y concesiones administrativas sobre bienes Inmuebles, así como también 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 (1) año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia. Asimismo, el Fondo podrá invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares Estadounidenses.



El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con el propósito de obtener ganancia mediante su alquiler o mediante la plusvalía realizada a través de su venta. Los activos inmobiliarios que se incorporen al Fondo, podrán ser adquiridos desocupados, parcialmente ocupados, según aplique, o podrán estar ocupados en su totalidad.

El Fondo invertirá al menos el sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversiones en activos inmobiliarios, y el porcentaje restante, podrá ser invertido en valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y otros instrumentos financieros y/o bancarios y opciones de compra de bienes inmuebles, como se detallan en el presente reglamento.

De manera específica, los objetivos de inversión del Fondo son:

- Lograr apreciación del capital de los Aportantes adquiriendo directamente inmuebles de primera clase con alto potencial de apreciación.
- Adquirir inmuebles o invertir en contratos de usufructo o concesiones administrativas de inmuebles generadores de ingresos a través de alquileres, que permitan realizar distribuciones de efectivo trimestralmente.
- Proveer liquidez a los Aportantes en el tiempo más corto posible, dentro de la naturaleza de los activos adquiridos.

Los instrumentos en los cuales podrá invertir el Fondo se encuentran en la sección 3.1.1 **Objetivo de la Política de Inversión**, del Reglamento Interno del Fondo.

2 Tipo o clase de inversionistas a los que se dirige el Fondo.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II va dirigido al público en general, persona física y jurídica, nacional y extranjera.

Tomando en consideración la estrategia de inversión del Fondo de Inversión descrita en la sección 3.1 del Reglamento Interno del Fondo, así como los activos subyacentes y sabiendo que los mismos no son activos líquidos y tomando en cuenta que el Fondo podrá invertir en diferentes sectores, definidos en la sección 3.1.2 del Reglamento Interno, la clasificación del Fondo se establece en Nivel 3: Riesgo Medio.

Los criterios para determinar el perfil de riesgo del Fondo de Inversión podrán ser modificados mediante norma técnica u operativa emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

3 Datos Generales

3.1 Sociedad Administradora

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., será la Sociedad que realizará la administración del Fondo. Los estados financieros auditados y no auditados del Fondo de inversión administrado por Pioneer, están disponibles en el domicilio de la empresa, así como en la SIMV.



Número de Registro SIMV: SVAF-003
Registro Nacional de Contribuyente 1-30-22934-1
Dirección: Calle Erick L. Ekman Esq. Camino Chiquito, Plaza
Patio del Norte, local 304, Arroyo Hondo
Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfono: 809-549-3797
E-mail: info@pioneerfunds.do
Web: www.pioneerfunds.do



Representante legal: Hector Garrido

3.2 Agente de Colocación



Nombre: UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A.
Número de Registro SIMV: SIVPB-017
Número de Registro BVRD: BV-PB-1018
RNC: 1-30-38912-8
Dirección: Rafael Augusto Sánchez, No. 86, Roble Corporate Center, Piso 6, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfono: (809) 807-2000
Web: www.unitedcapital.com.do
Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso

4 Organismos Supervisores



Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV)
Calle César Nicolás Penson número 66, Sector Gascue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Tel.: (809) 221-4433
www.SIMV.gov.do



Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD)
Calle José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD, Piso 2, Evaristo Morales
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Tel.: (809) 567-6694
Fax: (809) 567-6697
www.bvrd.com.do

5 Auditores Externos del Fondo



Ernst & Young, SRL
Teléfono: (809) 472-3973
Fax: (809) 381-4047
Correo electrónico: maylen.guerrero@do.ey.com
Contacto: Sra. Maylen Altagracia Guerrero Pimentel
Página web: www.ey.com/centroamerica

6 Administrador del Fondo y Comité de Inversiones

6.1 Administrador del Fondo.

Angela Suazo

La Sra. Suazo, es egresada de la carrera de Mercadeo y Administración de Empresas, También con formación posgraduada en Finanzas Corporativas. Ha laborado para el sector financiero tanto a nivel local, como en Estados Unidos. Posee aproximadamente 10 años de experiencia en el mercado de valores dominicano. Desde el 2011 forma



parte de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. El Administrador de Fondo será miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participará con voz pero sin derecho a voto.

Actualmente funge como administradora de los fondos de inversión siguientes:

- a. FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER UNITED RENTA FIJA
- b. FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER
- c. FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER II
- d. FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II
- e. FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES CON IMPACTO SOCIAL PIONEER



6.2 Miembros del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones del Fondo fue designado por el Consejo de Administración de Pioneer y está conformado por.

Carlos A. Sosa Castro

El señor Carlos Sosa posee vasta experiencia financiera, teniendo entre sus el análisis de estados financieros, elaboración de presupuestos, de flujos de efectivo; también posee experiencia en fusiones y adquisiciones de empresas, sistemas de costos, entre otros. En la actualidad se desempeña como Director Administrativo y Financiero de Grupo Petroquim, acumulando más de 30 años de experiencia, donde es responsable de las áreas de Contabilidad, Recursos Humanos, Créditos y Cobros, entre otras. Es profesional del área de Contabilidad, con formación posgraduada en Gerencia Funcional, y posee un MBA Ejecutivo de Barba Business School.

Luis Manuel León

El señor Luis Manuel León posee formación en las áreas de Administración de Empresas y Mercadeo. Posee amplia experiencia en el área del Mercadeo, desempeñándose como gerente de marcas para Industria de Tabaco E. León Jiménez, como director de mercadeo para Editorial Padilla. Actualmente se desempeña como presidente de las empresas Tracojuba, S.R.L, y Cebasa, S.R.L.

Heriberto Santiago Purcell Thread

El señor Purcell posee basta formación en arquitectura y en derecho. Con más de 20 años de experiencia en la construcción y diseño de edificios comerciales, industriales y de viviendas. Dentro de sus principales desarrollos se pueden destacar la construcción y diseño de la plaza comercial Bella Vista Mall, de los Restaurantes O.Livia, Okazu, Made in China y O.dette, así como del Hotel Fiesta Beach Resort en el Cortecito, Higüey, entre otros. Por igual, el señor Purcell cuenta con experiencia en la industria de la hospitalidad enfocado en el desarrollo y administración de restaurantes y bares de lujo.

6.3 Miembros del comité de inversiones que forman o formaron parte del Comité de Inversiones de otros fondos de inversión. A la fecha de elaboración del presente Folleto Informativo Resumido

| Nombre | Nacionalidad | Posición | Comité de Inversiones del que Forma Parte |
|-----------------------|--------------|---------------------------------|--|
| Carlos A. Sosa Castro | Dominicano | Miembro del Comité de Inversión | Fondo de Inversión Cerrado Pioneer United Renta Fija |

6.4 Vínculos existentes entre las personas relacionadas a la Administradora con cada uno de los miembros del Comité de Inversiones.

| Nombre | Nacionalidad | Profesión | Posición | Relación con Pioneer |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------------|---|
| Carlos Sosa Castro | Dominicano | Contabilidad | Miembro del Comité de Inversiones | Tesorero del Consejo de Administración |
| Luis Manuel León | Dominicano | Administración | Miembro del Comité de Inversiones | Vicepresidente del Consejo de Administración. |
| Heriberto Santiago Purcell Threan | Dominicano | Arquitecto | Miembro del Comité de Inversiones | Independiente no vinculado a la Sociedad. |
| Angela Suazo | Dominicana | Administración de Empresas | Administrador del Fondo | Empleado |

7 Fecha de emisión de las cuotas de participación del Fondo

La fecha de emisión de las cuotas fue el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

8 Valor Nominal y Moneda de denominación de las cuotas de participación.

El valor nominal de las cuotas de participación es de mil (RD\$1,000.00) pesos dominicanos. La moneda de denominación de las cuotas de participación es el peso dominicano.

9 Monto mínimo de Inversión.

El monto mínimo de inversión es de diez mil pesos dominicanos con cero centavos (RD\$10,000.00).

10 Indicador de comparación de rendimiento del Fondo de inversión (benchmark).

El indicador comparativo de rendimientos (benchmark) será una tasa fija de un 10% (diez por ciento). Dicho indicador fue seleccionado en atención a que, a la fecha de redacción del presente Reglamento, no existe otro índice relativo al sector inmobiliario de publicación recurrente.

Dicha tasa toma como referencia que a la fecha de redacción del presente reglamento la Tasa de Interés Pasiva Promedio Ponderada (TIPPP), que representa el referente de certificados financieros al cual los inversionistas tienen acceso en el mercado, era un promedio de 6.88% durante el año 2022. De igual forma, el Índice de Precio de Consumidor (IPC) de actividades de alquiler, que representa el incremento en costos de dichas actividades, para el periodo 2019-2022 representa 3.05%, actividad relacionada al objetivo de inversión del presente fondo. Ambas cifras fueron obtenidas en la sección de estadísticas de la página web del Banco Central de la República Dominicana.

11 Cantidad de cuotas y monto de la emisión única a su valor nominal.

La cantidad de cuotas del Fondo es de quince millones (15,000,000) con un valor nominal de mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,000.00). El monto de la emisión única a valor nominal es de diez millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$15,000,000.00).



12 Vencimiento del Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II tiene un plazo de vigencia de quince (15) años a partir de la Fecha de Emisión de las Cuotas de Participación de la Emisión Única a generarse del Programa de Emisiones. La Fecha de Vencimiento será el veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintinueve (2034).

13 Mecanismo centralizado de negociación donde se negociarán las cuotas de participación

Las cuotas de participación del Fondo se negociarán tanto en mercado primario como en el mercado secundario a través de los sistemas de negociación electrónica de la Bolsas y Mercados de Valores de la República Dominicana.

14 Mecanismo de formación de precio de las cuotas del Fondo.

En mercado primario, el precio de adjudicación de las cuotas se realizará al Valor Cuota, es decir, la valoración de las cuotas del día anterior a la fecha del inicio del periodo de colocación, según la metodología de valoración definida en el Reglamento Interno y conforme será publicado en la página web de la Sociedad Administradora. En el mercado secundario, las cuotas de participación podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el periodo de colocación al valor publicado para tales fines.

15 Representante de la Masa de Aportantes



Nombre: Salas, Piantini & Asociados
 Dirección: Calle Pablo Cassals #9, Piantini, Distrito Nacional, República Dominicana
 Teléfonos: (809) 412-0416
 Representante: Rafael Francisco José Salas Sánchez
 Email: jsalas@salaspiantini.com
 RNC: 1-01-80789-1
 No. registro SIMV: SVAE-015



16 Calificación de Riesgo

| Empresa calificadora | Fecha calificación | Calificación Riesgo Crediticio |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Feller Rate Dominicana, S. A. | Julio de 2022 | BBB fa (N) |

La calificación asignada a las Cuotas de Participación fue de BBB fa (N) por riesgo crediticio. La definición de la calificación BBB fa: Esta representa cuotas con suficiente protección ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio. La calificación acompañada de un sufijo (N) indica que es un fondo nuevo sin cartera para realizar un análisis completo.

La calificación "BBBfa (N)" asignada al Fondo responde a un fondo que será gestionado por una administradora que cuenta con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos y un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. En contrapartida, se considera la larga duración del Fondo, posibles riesgos de tipo de cambio y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación. El Fondo tiene un plazo de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas, prorrogable a solicitud de la administradora antes de que termine el plazo original. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

17 Gastos y Comisiones

Comisión de Administración

La Sociedad Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta tres por ciento (3%) anual del activo administrado del Fondo (no incluye ITBIS). Para más detalles sobre la Comisión por Administración, ver la sección 2.7 Política de Gastos y Comisiones del Reglamento Interno.

Comisión por éxito o desempeño

La Sociedad Administradora no cobrará al Fondo una comisión por éxito o desempeño.

Otros Gastos

Para más detalles sobre los gastos autorizados del Fondo, favor ver la sección 2.7 Política de Gastos y Comisiones del Reglamento Interno.

Gastos recurrentes autorizados

| GASTOS RECURRENTE EN RD\$ | Receptor | Porcentaje máximo anual sobre los activos totales administrados | Monto Fijo Anual* |
|---|----------------|--|-------------------|
| Comisión de Colocación | United Capital | 1.25% | N/A |
| Mantenimiento Inscripción del Programa de Emisión | BVRD | 0.036% | N/A |
| Inscripción de emisiones posteriores (tramos) | BVRD | De RD\$0 hasta RD1,000 millones = 0.05% pesos por cada millón Desde RD\$1,000,000,001 hasta \$2,000,000,000 = 0.045% pesos por cada millón Desde RD\$2,000,000,001 en adelante = 0.04% pesos por cada millón | N/A |
| Tasaciones y valoraciones financieras de inmuebles, asesoría y estructuración de transacciones, estudios de mercado | Varios | 0.04% | N/A |
| Inspecciones técnicas de los inmuebles | Varios | 0.04% | N/A |



| | | | |
|---|----------------------------|-------|-----|
| Administración de propiedades inmobiliaria | Varios | 0.50% | N/A |
| Representante de la Masa de Aportantes | Salas Piantini & Asociados | 0.02% | N/A |
| Auditoría externa del Fondo | Ernst & Young, S.R.L. | 0.06% | N/A |
| Citación y organización asambleas | A determinar | 0.01% | N/A |
| Comisión por pago dividendos | CEVALDOM | 0.1% | N/A |
| Comisión por liquidación Fondo | CEVALDOM | 0.50% | N/A |
| Custodia títulos valores | CEVALDOM | 0.01% | N/A |
| Pólizas de Seguro de los Inmuebles (más ITBIS) | A determinarse | 0.53% | N/A |
| Custodia de documentos de los inmuebles | STD | 0.02% | N/A |
| Gastos legales | A determinar | 0.01% | N/A |
| Calificación de riesgo | Feller Rate | 0.04% | N/A |
| Publicidad, Mercadeo, Impresión de Informes | A determinar | 0.02% | N/A |
| Gastos bancarios | A determinarse | 0.10% | N/A |
| Gastos por reparación a los inmuebles | A determinarse | 2.00% | N/A |
| Gastos operativos de los inmuebles | A determinarse | 2.00% | N/A |
| Comisiones a terceros por gestión de ventas, alquileres o intermediación de los activos inmobiliarios | A determinarse | 1.00% | N/A |

Para ver en detalle todo lo referente a los *Gastos recurrentes por concepto de Tarifas por Supervisión y regulación del Fondo por parte de la SIMV, de acuerdo con el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-CNMV-2018-10-MV*, favor complementar la información de este Folleto Informativo Resumido, con la de la sección 3.8 Política de Gastos y Comisiones del Reglamento Interno del Fondo.



Comisiones a cargo del inversionista.

Durante la vigencia de los valores objeto del presente Programa de Emisiones podrán existir comisiones a cargo del inversionista. Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que el Agente de Pago fuere transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su intermediario de valores.



18 Régimen tributario aplicable al Fondo

18.1 Tributación aplicable al Fondo.

Las siguientes informaciones fiscales están basadas en las leyes y prácticas en vigencia en la República Dominicana. Como en toda inversión, no existe garantía de que la posición fiscal en el momento de realizar la inversión perdure indefinidamente. Al referimos a la posición fiscal estamos hablando de la política tributaria vigente que se esté aplicando en el país y la cual puede sufrir cambios (reformas fiscales) dependiendo de las necesidades económicas, políticas y sociales que surjan en determinado momento. Por lo que planteamos el hecho que ninguna actividad económica tiene garantía de que la posición fiscal actual esté exenta de ser reformada en el futuro y que la misma pueda incidir positiva o negativamente.

- a. **Registro Nacional de Contribuyente.** La administración tributaria asigna al Fondo un Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con la finalidad de diferenciarlo del RNC de la Administradora.
- b. **Comprobantes Fiscales.** Las actividades realizadas por el Fondo deberán estar registradas con facturas con valor fiscal. Los números de comprobantes fiscales serán otorgados por la DGII al Fondo de acuerdo a la cantidad de operaciones que realice. Asimismo, la administración de fondos de inversión realizadas por parte de las Sociedades Administradora de Fondos de Inversión se considera un servicio y, por tanto, se encuentran exentas del pago del ITBIS, en virtud de lo establecido en el numeral 1 del artículo 344 del Código Tributario, literal d del artículo 14 del Reglamento No. 293-1. No obstante, cuando las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión realicen operaciones gravadas con el ITBIS, aplicaran las disposiciones establecidas en el Código Tributario, sus Reglamentos de Aplicación y cualquier normativa vigente que regula la materia.
- c. **Exención de Impuestos**
 - i) **Impuestos sobre la Renta (ISR).** Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta (ISR). Sin embargo, la Administradora, por parte del Fondo, deberá realizar la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta (IR2), para fines informativos. La Administradora no será responsable del financiamiento de gastos por imprevistos que surjan por los retrasos de la Administración Pública.
 - ii) **Cheques y transferencias electrónicas.** Las transacciones electrónicas, no están sujetas al Impuesto a 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.
 - iii) **Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) e Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria.** La transferencia de bienes o activos para la conformación del fondo de

inversión no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria. Se considerara que la conformación del patrimonio comprende un periodo de tres (3) años, contados desde la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS); así mismo, un periodo de seis (6) años, contado a partir de la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre transferencia inmobiliaria.

Adicionalmente, conforme al artículo 1 de la Norma General No. 02-2020 de la Dirección General de Impuestos Internos que modifica el artículo 4 de la Norma General No. 05-2013, la Comisión por Administración pagadera a la Administradora por parte del Fondo, se considera un servicio financiero y, por tanto, se encuentra exenta del pago de ITBIS.

- iv) **Restitución o devolución de bienes.** La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, impuesto sobre la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), impuesto sobre la transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo.

18.2 Tributación aplicable a los Aportantes

- a. **Impuesto sobre la Renta (ISR).** En el caso de los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios del Fondo, estos estarán sujetos al pago de impuestos sobre la renta (ISR). La Sociedad Administradora, en su calidad de administradora del Fondo o aquel que disponga la administración tributaria mediante norma general, a través del Agente de Pago CEVALDOM, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicando a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.

Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas. Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no está sujeta al pago de impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario por aplicación del artículo 331 Ley 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

El Fondo a los fines tributarios está sujeto al tratamiento establecido en la Norma General No. 01-2021 de fecha 2 de febrero de dos mil veintiuno (2021) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que modifica: a) la Norma General No. 01-2015 de fecha 22 de abril de 2015; b) a la Norma General No. 07-2011 de fecha 8 de julio de 2011; c) Norma General No. 02-2020; y, Norma General No. 05-2013 sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión, modificada por la Norma General No. 02-2020 de fecha 29 de enero de 2020, así como al Código Tributario Dominicano, Ley No. 11-92, así como el Código Tributario Dominicano, Ley No. 11-92, así como en virtud de lo establecido en 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, en la Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública de la República Dominicana y regulación complementaria vigente.



En ningún caso el Fondo o la Administradora serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Aportantes. La información expuesta es enunciativa y no limitativa, pudiendo el inversionista requerir mayor información o asesoría tributaria profesional para analizar su caso en particular.

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

19 Información sobre las consultas, reclamos y solución de conflictos.

Las informaciones sobre el Fondo de Inversión estarán disponibles en el domicilio de la Sociedad Administradora, en su página web: www.pioneerfunds.do, y el Registro del Mercado de Valores.



Toda reclamación de los aportantes deberá ser realizada por escrito y presentada ante Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, y deberán ser acompañadas de la documentación que acredite el derecho del reclamante, indicando, además, que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de conocimiento o fallo ante los tribunales judiciales, ni proceso de arbitraje o laudo o convenio arbitral. La Sociedad Administradora tendrá como plazo para responder quince (15) días hábiles.

Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, prospectos de emisión o actos constitutivos respectivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el Representante de la Masa de Aportantes, previo acuerdo de la asamblea de tenedores de valores, de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores número 249-17, sus reglamentos y la Ley de Sociedades.

No obstante lo anterior, el aportante siempre tendrá la posibilidad de acudir por ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

La información sobre las consultas, reclamos y solución de conflictos se puede encontrar en el número 12.1 del Reglamento Interno del presente Fondo.


19.1 Procedimiento para 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, serán competencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Las partes estipulan que sólo las leyes dominicanas resultarán aplicables con relación a cualquier litigio que surja en cuanto a la ejecución, interpretación o implementación de este Folleto Informativo Resumido. En el caso de que existan otros aspectos que no hayan sido contemplados en el presente Folleto Informativo Resumido, los mismos serán suplidos por el derecho común dominicano.

20 Fondos de inversión gestionados por la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora al 30 de noviembre de 2022 administraba los siguientes fondos de inversión:

| Nombre: | Objetivo de inversión | Patrimonio Neto |
|--|--|--------------------|
| Fondo de Inversión Cerrado Pioneer United Renta Fija | El objetivo de inversión del Fondo es generar ingresos recurrentes a corto plazo y protección de capital a corto y largo plazo, invirtiendo en valores de renta fija emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, organismos | RD\$783,708,097.96 |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos dominicanos</p> <p>Fecha de emisión: 16 de mayo del 2013</p> | <p>multilaterales con calificación de riesgo igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio, debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores; valores emitidos por Emisores Corporativos debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores e inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación de riesgo igual o superior a BBB. De igual manera, el Fondo podrá invertir en valores titularizados de renta fija de oferta pública; deuda subordinada de oferta pública emitida por entidades de intermediación financiera; en valores de fideicomisos de renta fija de oferta pública, y en certificados de depósito bancarios de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio. Estas inversiones pueden ser tanto en pesos dominicanos como en dólares de Norteamérica.</p> | |
| <p>Nombre: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer</p> <p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos Dominicanos</p> <p>Fecha de Emisión: 18 de febrero de 2018</p> | <p>El objetivo de inversión es la generación de ingresos, y de valor a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el RMV y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen bajo las modalidades societarias de sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, en cualquier sector económico excepto el sector financiero.</p> | <p>RD\$8,483,231,816.85</p> |
| <p>Nombre: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II</p> <p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos Dominicanos</p> <p>Fecha de la Primera Emisión: 24 de junio de 2020</p> | <p>El objetivo de inversión es la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en la República Dominicana y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, y que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, así como entidades sin fines de lucro, fideicomisos privados del sector público y privado, en cualquier sector de la economía excepto en el sector financiero.</p> | <p>RD\$6,497,023,614.40</p> <div data-bbox="1182 1293 1511 1515" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;">  <p>SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES 16 DIC 2022 APROBADO</p> </div> |
| <p>Nombre: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer</p> <p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos Dominicanos</p> | <p>El objetivo de inversión es la generación de ingresos a corto plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV) y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada (sociedad o sociedades), domiciliadas en la República Dominicana, y cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto el sector financiero. Así mismo, podrá invertir en sociedades constituidas en el extranjero que estén debidamente domiciliadas en la República Dominicana, conforme lo establece la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones, y que cumplan con las características y condiciones</p> | <p>RD\$888,506,525.47</p> |

| | | |
|---|--|-----|
| Fecha de la Primera Emisión: 4 de mayo de 2021 | dispuestas para las sociedades objeto de inversión dispuestas en el Artículo 189 de la norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV | |
| Nombre: Fondo Cerrado De Desarrollo con Impacto Social Pioneer II Tipo: Cerrado Moneda: Pesos Dominicanos Fecha de la Primera Emisión: N/A | El objetivo de inversión del Fondo de Inversión Cerrado es la generación de ingresos a corto plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión de al menos el sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversión en valores no inscritos en el Registro del Mercado de Valores que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, fideicomisos, proyectos, infraestructura, consorcios y entidades sin fines de lucro ("Vehículos de Objeto de Inversión"), nacionales o extranjeras, del sector público y privado, domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía que no sea el financiero. | N/A |

Anexo

Informe de Calificación de Riesgo de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, elaborado por Feller Rate Dominicana.

