

# PROSPECTO DE EMISIÓN CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN 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 y plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados con alto potencial de generación de valor en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo, el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, fideicomisos de renta fija y de renta variable, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB. El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II es un fondo de inversión cerrado, con plazo definido y cantidad de cuotas fijas, las cuales no son redimibles directamente por el Fondo. La cantidad de cuotas es de dos millones doscientas mil (2,200,000). A junio de 2019, Feller Rate calificó las cuotas del Fondo con BBBfa (n). Los aportes del Fondo serán invertidos principalmente en bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional. Las cuotas del Fondo se expresarán en Pesos Dominicanos, y serán representadas mediante anotación en cuenta.

## DATOS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN

Resolución Aprobatoria: Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha Diecinueve (19) de Septiembre de Dos Mil Diecinueve (2019). RMV No. SIVFIC-044.

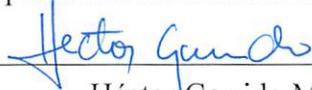
<b>Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.</b> RNC: 1-30-22934-1 Registro RMV: SVAF-003 Erick Leonard Eckman esq. Camino Chiquito, Santo Domingo, Distrito Nacional	 <b>Agente de Colocación</b> <b>United Capital, Puesto de Bolsa, S. A.</b> RNC: 1-30-38912-8 Registro BVRD: BV-PB-1018 – Registro SIV: SIVPB-017	 MEMBRO DE LA BVRO
--	---	--

*“El presente prospecto detalla los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable”.*

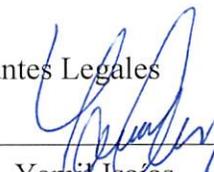
**ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.**

La Sociedad Administradora y las personas responsables del contenido del Prospecto de Emisión, Héctor Garrido y Yamil Isaías, 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. Los miembros del Comité de inversión designados por la Sociedad Administradora son: Carlos Sosa, Luis Manuel León y Jesús Ramos, cuya experiencia se encuentra descrita en el contenido del Reglamento Interno del Fondo y el correspondiente Prospecto de Emisión. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo de Inversión Cerrado, de acuerdo con la política de inversiones establecida en el presente documento, para lo cual ha nombrado a Karla Suarez como administrador del Fondo.

Responsables del contenido del Prospecto de Emisión y Representantes Legales

  
Héctor Garrido Mejía



  
Yamil Isaías

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

El presente Prospecto de Emisión es de fecha 15 de octubre del 2019. La información de este Prospecto de Emisión debe ser complementada con la contenida en el Reglamento Interno correspondiente a este fondo.



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Atestación de Documento  
Prospecto de Emisión del Fondo  
2019-10-15 10:31  
02-2019-000391-07

### **Advertencias para el inversionista**

"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 Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. 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 prospecto de emisión".

"Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Pioneer II, por el tipo de inversiones en que participará el fondo.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores y sus reglamentos y resoluciones dictados 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, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a 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 Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer II, es de entera responsabilidad de **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**. 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 conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión** tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan".

La información periódica y los hechos relevantes relativos al Fondo, estarán publicados en página web de la sociedad administradora de fondos de inversión <http://www.pioneerfunds.do>.

El presente Prospecto de Emisión se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores y en el domicilio y página web de la sociedad administradora de fondos de inversión <http://www.pioneerfunds.do>, donde podrá ser revisado y reproducido.



## INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA

Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo de Inversión Cerrado denominado FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIA II (en lo adelante, el Fondo) y sobre su gestor Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en función de administradora de fondos (en lo adelante, Pioneer o la Sociedad Administradora), que el aportante debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome. Asimismo, antes de invertir deberá solicitar y entender este **Prospecto de Emisión** del Fondo y el **Reglamento Interno** correspondiente al Fondo.

Las inversiones que se efectúen con los recursos del Fondo, se realizan por cuenta y riesgo de los aportantes. Pioneer se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo, de acuerdo con la política de inversiones establecida en el Reglamento Interno y el presente Prospecto de Emisión del Fondo de Inversión Cerrado.

Pioneer no ofrece pagar intereses, ni garantiza un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica sobre la inversión en las cuotas del Fondo. La rentabilidad del Fondo 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 las cuotas alcanzará un valor predeterminado. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

El riesgo de invertir en este Fondo de Inversión Cerrado, no tiene relación directa con Pioneer, ni con otras entidades, ya sean financieras o de otra naturaleza, pues su **patrimonio es autónomo**, es decir, independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora de Fondos o de otros fondos que ésta pueda administrar.

El Fondo está inscrito en el Registro de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, SIV) con el No. de Registro SIVFIC-044, lo cual implica únicamente que se ha cumplido con los requisitos de información establecidos en la Ley del Mercado de Valores, No. 249-17 y las normativas dictadas por la Superintendencia del Mercado de Valores y el Consejo Nacional del Mercado de Valores, no significando que la Superintendencia ni el Consejo Nacional del Mercado de Valores recomienden la suscripción de sus cuotas o garanticen u opinen favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del Fondo y de la gestión de la Sociedad Administradora.

La incorporación, a través de la compra de cuotas en el mercado primario o secundario por parte del aportante al Fondo, implica su plena aceptación y sometimiento al Reglamento Interno, al Prospecto de Emisión del Fondo de Inversión Cerrado y a las demás reglas que regulen su funcionamiento.



## INDICE

GLOSARIO	6
Resumen del Prospecto de Emisión	14
Resumen de los Factores de Riesgo	19
1. ASPECTOS GENERALES	25
1.1 Denominación y Principales Características	25
1.2 Monto del Programa de Emisión	26
1.3 Duración del fondo de inversión	26
1.4 Objetivo de Inversión	26
1.5 Descripción de los Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo	27
1.6 Responsables del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno	27
1.7 Auditores Externos del Fondo	28
1.8 Organismos Supervisores	28
1.9 Marco Legal Aplicable	29
1.10 Tipo de Fondo de Inversión	30
1.11 Calificación de Riesgo	30
1.12 Intermediarios de valores que participaran	32
1.12.1 Agente de Colocación	32
1.12.2 Bolsa de Valores donde se encuentran las cuotas	33
1.12.3 Mecanismo de compra y venta de las cuotas	33
2. FACTORES DE RIESGO	41
2.1 Factores que afectan la rentabilidad real de las cuotas	41
2.1.1 Historial operativo.	41
2.1.2 Portafolio de inversiones y limitantes a distribuciones.	41
2.1.3 Valoración de las inversiones del Fondo.	41
2.1.4 No reembolso anticipado.	42
2.1.5 Financiamiento.	42
2.1.6 Liquidez de los activos inmobiliarios con relación al vencimiento del Fondo.	42
2.1.7 Liquidación del Fondo con entrega de sus activos	43
2.1.8 Impacto negativo de la inflación.	43
2.2 Demanda de espacio de alquiler.	43
2.3 Crédito de los inquilinos	43



2.4	Exceso de oferta de espacio de alquiler.	43
2.5	Falta de opciones de inversión.	44
2.6	Dependencia de las decisiones del Comité de Inversión	44
2.7	Caída general de la actividad económica podría afectar negativamente los resultados operativos	44
2.8	Estabilidad política, social y económica	44
2.9	Períodos de inicio de operaciones.	44
2.10	Competencia	45
2.11	Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles	45
2.12	Riesgo Jurídico	45
2.13	Riesgo de tasa de Interés.	45
2.14	Riesgo Regulatorio – Legal.	46
2.15	Riesgos del instrumento.	46
2.16	Riesgo país.	46
3.	COMITÉ DE INVERSIONES	46
3.1	Reseñas de los miembros del Comité de inversión	47
3.2	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 Prospecto	49
3.3	Vínculos existentes entre las personas relacionadas a la Administradora con cada uno de los miembros del Comité de Inversiones.	49
4.	INFORMACION RELATIVA A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	50
4.1.	Denominación de la Sociedad Administradora	50
4.2.	Capital Autorizado y Suscrito y Pagado de la Sociedad Administradora	50
4.3.	Fondos de inversión administrados por la Administradora	56
4.4.	Estructura Administrativa Interna	57
4.5.	Consejo de Administración	57
4.6.	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales actuales	58
4.7.	Disponibilidad de los Estados Financieros	58
4.8.	Número y fecha de expedición de la resolución que autoriza el funcionamiento de la Sociedad Administradora	58
5.	ANEXOS	58



## GLOSARIO

<b>Activos bajo Administración o Portafolio de Inversiones:</b>	o Son los activos que conforman las inversiones del Fondo.
<b>Administración de Fondos de Inversión:</b>	de Servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistentes 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.
<b>Anotaciones en cuenta:</b>	Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
<b>Administración de Propiedades:</b>	Se refiere a la actividad de mantenimiento y conservación de bienes inmuebles con el propósito de preservar o aumentar el valor de las mismas en el mercado. Esta actividad por lo general es realizada por empresas especializadas por cuenta de los propietarios de dichos bienes inmuebles.
<b>Aportante:</b>	Persona física o jurídica, titular de una o más cuotas de participación de un fondo de inversión. La condición de aportante de un fondo de inversión se adquiere por la suscripción o compra de cuotas en los mercados primario o secundario.
<b>Asamblea de Aportantes de Fondos de Inversión Cerrados:</b>	Es la agrupación en masa con personalidad jurídica de carácter civil, para la defensa de sus intereses comunes de los aportantes de los fondos de inversión cerrados.
<b>Aviso de Colocación Primaria:</b>	Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores en el mercado primario a disposición del público a que se destina la misma, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más emisiones a ser generadas a partir de un programa de emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.
<b>Bolsas de Valores:</b>	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



<b>Calificación de Riesgo:</b>	Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.
<b>Calificadoras de Riesgo:</b>	Tienen como objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores, y deberán obtener la autorización de inscripción en el Registro por parte de la Superintendencia.
<b>Colocación Primaria con Base en Mejores Esfuerzos:</b>	Es el proceso de colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.
<b>Colocación de Valores:</b>	Es ofrecer valores con el objeto de que los inversionistas suscriban de una emisión, valores en el mercado primario.
<b>Comisión de Administración:</b>	Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.
<b>Contrato de usufructo:</b>	Es un contrato por medio del cual el propietario de bienes inmuebles, otorga al usufructuario el derecho real y temporal de disfrutar de sus bienes, adquiriendo el usufructuario la facultad de hacer suyo todo lo que produzca el bien, con la obligación de mantener su utilidad y/o sustancia.
<b>Concesión administrativa:</b>	Se refiere a la autorización que otorga un ente del sector público a una iniciativa privada, con el fin de explotar un bien o servicio.
<b>Cuota:</b>	Es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión abierto o un fondo de inversión cerrado, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a este último, derechos sobre el patrimonio del mismo.
<b>Depósito Centralizado de Valores:</b>	Entidades facultadas para crear y llevar el libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito, mediante el cual se instrumenta el sistema de anotación en cuenta.



**Diversificación de Riesgo:**

Consiste en la distribución de las inversiones en dos o más instrumentos con el propósito de lograr una reducción del riesgo gracias a la inversión en una variedad de instrumentos financieros o bienes de diferentes sectores económicos, emisores, monedas, plazos, entre otros, de tal manera que el comportamiento desfavorable en el precio de un valor pueda verse compensado por el buen comportamiento de los otros.

**Emisión de Valores:**

Conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que forman parte de una misma operación financiera, que responden a una unidad de propósito, atribuyéndole a sus titulares determinados derechos y obligaciones.

**Emisión Inmaterial:**



Es aquella Emisión de Valores que no requiere de expedición física del título. Una emisión inmaterial contempla asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores. Toda emisión desmaterializada de valores estará respaldada por un documento físico denominado acto auténtico, por medio del cual se constituyen los fondos de inversión.

**Emisor:**

Es la persona jurídica que se inscribe en el registro del Mercado de Valores para realizar una oferta pública de valores, previa autorización de la Superintendencia.

**Fecha de inicio de Recepción de Órdenes:**

Es la fecha a partir de la cual se comienzan a recibir las ofertas u órdenes de transacción de los inversionistas por los intermediarios de valores autorizados por la SIMV, para ser colocadas a través del mecanismo centralizado de negociación administrado por la BVRD.

Para mayor detalle ver el punto 1.12.3.1 del presente Prospecto de Emisión.

**Fecha de Suscripción o Fecha Valor:**

Se entiende como la fecha en la que el inversionista desembolsa los fondos suficientes y disponibles para la liquidación de la transacción y en la que el inversionista suscribe efectivamente los valores, adquiriendo la titularidad o propiedad de los valores mediante el traspaso de los mismos a la cuenta de custodia del inversionista.

**Fecha de transacción (T):**

Se entiende como la fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.

**Fondos cerrados de Inversión:**

Son aquellos cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo y no son redimibles a la solicitud de los aportantes directamente por el mismo fondo que los emite, excepto en los casos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, 249-17, por lo que son negociables a través de las bolsas de valores. Estos fondos pueden tener un plazo de duración determinado o indeterminado, según el tipo de fondo que se trate, conforme a lo dispuesto reglamentariamente.

**Fondos cerrados de Inversión inmobiliaria:**

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.

**Grado de inversión:**



Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadoras de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores, sobre los emisores y sus valores que, por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales. Es la calificación de riesgo mínima de Triple B menos (BBB-) o su equivalente.

**Inversionista Institucional:**

Son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de fondos de pensiones, sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica legalmente autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.

**Inversionista Profesional:**

Son los inversionistas institucionales y aquellas personas físicas o jurídicas, debidamente reconocidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, que realizan habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que, por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del mercado de valores.

**Mercado de Valores:**

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.

**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.

<b>Mercado Secundario de Valores:</b>	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
<b>Monto del Programa de Emisiones de Emisión Única:</b>	Corresponde al valor total autorizado por el Consejo de Administración de la Administradora de fecha veintidós (22) de mayo del 2019 para ser ofrecido en el mercado y autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha 19 de septiembre del 2019 mediante su Segunda Resolución número SIMV-2019-35-FI.
<b>Monto de Liquidación Suscripción:</b>	o Se entiende como la cantidad de dinero inmediatamente disponible que debe entregar el Inversionista en las cuentas designadas por el agente colocador o el intermediario de valores autorizado, en la Fecha Valor por concepto de aporte al fondo, incluyendo éste, la cantidad de Valores multiplicado por el Precio a la Fecha Valor de la operación.
<b>Monto Mínimo de Inversión:</b>	Monto mínimo del valor nominal de los valores que conforman la emisión, susceptible de ser negociada durante el periodo de colocación primaria de la inversión.
<b>Oferta Pública:</b>	Es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de este, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.
<b>Patrimonio Autónomo:</b>	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 esta administre.
<b>Patrimonio del Fondo:</b>	La suma de los aportes de los aportantes y el rendimiento de las inversiones realizadas conforma el patrimonio de un fondo. El patrimonio autónomo es el patrimonio de propósito exclusivo, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente del patrimonio de la persona jurídica que lo administra y de cualquier otro patrimonio que esté bajo su administración, así como del patrimonio de quien lo constituye y de cualquier otra persona que pudiera tener interés en la operación para la cual fue creado. La transferencia de los bienes al patrimonio es de carácter irrevocable y los mismos son inembargables. En adición, cada patrimonio autónomo constará de una denominación y características propias.



<b>Período de vigencia del Programa de Emisiones:</b>	Consiste en el plazo que se establece en el prospecto de emisión en el cual un emisor podrá estructurar y colocar en el Mercado Primario, de manera organizada y sistemática, una o más de las emisiones generadas del programa de emisiones hasta un monto predeterminado. Este período se inicia en la Fecha de Inicio del Programa, definida como la fecha de inscripción del programa en el Registro del Mercado de Valores (RMV), y culmina en la fecha de expiración del programa según se establezca en el prospecto de emisión. Dicho periodo no podrá exceder de tres (3) años máximo, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro.
<b>Plazo de Redención:</b>	Término establecido por el Emisor para la redención de un valor en el cual se retorna el valor nominal del valor.
<b>Plazo de Vigencia del Fondo:</b>	Es el plazo durante el cual operaría el fondo, el cual se inicia en la Fecha de Inicio del Período de Colocación y termina en la Fecha de Vencimiento del Fondo.
<b>Precio de colocación Primaria:</b>	Es el precio al cual puede comprarse uno o varios valores de una Emisión en el mercado primario.
<b>Precio de Liquidación de Activo:</b>	Es el precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.



**Programa de Emisiones de Emisión Única de Cuotas de Fondos Cerrados:**

Toda emisión de cuotas de fondos cerrados se hará dentro de un programa de emisiones de emisión única. El programa de emisiones estará sujeto a las siguientes reglas: i) la colocación y suscripción de cuotas de los fondos de inversión, debe iniciar en la etapa pre-operativa del fondo de inversión; ii) El plazo de vigencia del programa de emisiones de cuotas no podrá exceder de tres (3) años máximo, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro; iii) Los programas de emisiones de cuotas de fondos cerrados y su emisión única serán colocados en el mercado mediante actos sucesivos llamados tramos; iv) los tramos a realizarse dentro de una misma emisión única de cuotas de participación de fondos cerrados, podrán realizarse por el monto global autorizado del programa o por montos parciales del mismo, sin llegar a excederlo; v) la fecha de vencimiento de la emisión única es independiente de la fecha de vigencia del programa; vi) el monto global autorizado del respectivo programa de emisiones se disminuirá en el monto de cuotas que se coloquen con cargo a este a través de tramos; vii) dentro del programa se podrán colocar uno o más tramos de forma sucesiva; viii) el patrimonio del fondo cerrado respaldará de manera indiferenciada a todas las cuotas emitidas dentro del programa, no pudiéndose incluir cláusulas que especifiquen bienes o activos que se respalden determinada emisión o tramos en particular; ix) la Superintendencia podrá suspender un programa de emisiones en cualquier momento si determina que no se cumple con el Reglamento y la Norma de Fondos, 2017-35.



**Prospecto de Emisión:**

Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.

**Rendimiento del Fondo:**

Ganancia neta de todos los instrumentos que conforman la cartera de inversiones de un fondo en un período de tiempo determinado.

**Representante de la Masa de Aportantes:**

El representante de la masa de aportantes es designado inicialmente por la sociedad administradora de fondos de inversión mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes de fondos de inversión cerrados y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes.

**Sistema de Anotación en Cuenta:** Es el mecanismo que tiene por objeto establecer el registro de los valores de las sociedades autorizadas, mediante anotaciones en cuenta, la adquisición y la transmisión de propiedad de los mismos, mediante cargos y abonos contables efectuados por un depósito centralizado de valores, según las instrucciones de los participantes autorizados para tales fines.

**Sociedad Administradora de Fondos de Inversión:** Sociedad especializada a la cual están confiadas la administración e inversión de los fondos de inversión, autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores.

**Superintendencia del Mercado de Valores:** Es un organismo autónomo y descentralizado del Estado, investido con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera y técnica, con capacidad para demandar y ser demandado. El patrimonio de la Superintendencia es inembargable. Su domicilio estará en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, pudiendo establecer oficinas en otros lugares del territorio nacional. Tendrá por objeto promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de esta ley y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.



**Tramos:** Se entiende por tramo cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante las cuales se emiten valores de una emisión.

**Valor Cuota:** Es el valor de la cuota que se actualiza diariamente en función del valor de mercado de los activos del Fondo y a la rentabilidad obtenida por la inversión. El valor cuota se obtiene de dividir el valor del patrimonio neto del fondo calculado entre la cantidad de cuotas en circulación.

**Valores de Corto Plazo:** Valores que se emiten con un plazo de vencimiento menor a un año.

**Valores de Largo Plazo:** Valores que se emiten con un plazo de vencimiento mayor a un año

**Valorización de Cuotas:** Es la valorización diaria de las inversiones del Fondo, menos los pasivos del Fondo incluyendo los gastos por comisiones o gastos del día, lo cual da como resultado el Patrimonio del Fondo. El valor de cada cuota se calcula dividiendo su patrimonio entre el número de cuotas en circulación: Valor Cuota = Patrimonio del Fondo/ Número de Cuotas.

## Resumen del Prospecto de Emisión

El presente resumen hace referencia a información detallada contenida en otras secciones del Prospecto de Emisión. La decisión de invertir en las Cuotas de Participación del presente Fondo debe estar basada en el análisis y consideración por parte del potencial inversionista del Prospecto de Emisión completo y el Reglamento Interno.

**Denominación del Fondo:** Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en lo adelante, el Fondo).

**Tipo de Fondo:** Fondo de inversión cerrado inmobiliario.

**Denominación de los Valores:** Cuotas de Participación.

**Monto del Programa de Emisiones:** Dos Mil Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,200,000,000.00) en tramos a determinar sus montos los avisos de colocación primaria correspondientes a cada emisión, según el caso.

**Objetivo de Inversión:** 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 de concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo podrá invertir en los valores representativos de deuda denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo BBB o superior, emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro inscritos en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante “el Registro” o “RMV”) y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante “SIMV”) conforme se indica en el presente Prospecto. El Fondo también podrá invertir en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior.



**Estrategia de Inversión:**

El Fondo podrá invertir en:

- La adquisición de bienes inmuebles terminados o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, según los criterios descritos en este

Prospecto, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.

- En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el RMV de la SIMV. Esto incluye, pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana (BCRD), del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana (MIH), entre otros.
- En valores representativos de deuda emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMV de la SIMV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo igual o superior a BBB.
- En valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación autorizados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En Valores de Fideicomiso de Oferta Pública emitidos por sociedades fiduciarias, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por el Banco Central de la República Dominicana y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo igual o superior a BBB.



**Plazo de Vigencia del Fondo:**

Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Emisión Única que se genere del Programa de Emisiones.

**Redención del Capital:**

Pago único al vencimiento. El monto que resulte de la liquidación de las Cuotas de Participación será pagado a través de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante, CEVALDOM o Agente de Pago) al

momento de la liquidación de las Cuotas de Participación emitidas, en la Fecha de Vencimiento definida en el Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria. El pago se realizará mediante las instrucciones de pago que a tal efecto convenga cada Aportante con el Agente de Pago. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior. Los tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado.

<b>Comisión por Administración:</b>	Tres por ciento (3.0%) anual del patrimonio neto del Fondo bajo administración.
<b>Calificación del Fondo:</b>	El Fondo ha sido calificado BBB fa (N) para el riesgo crediticio por Feller Rate, S. R. L. (en lo adelante, Feller).
<b>Modo de Transmisión de Valores</b>	Anotación en cuenta contable a través de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores.
<b>Fecha de Aprobación del Programa de Emisión Única</b>	19 de septiembre del 2019.
<b>Período de Vigencia del Programa de Emisión Única:</b>	Tres (3) años a partir de la Fecha de Aprobación del Programa de Emisiones.
<b>Fecha de Publicación de Aviso de Colocación Primaria del Primer Tramo de la Emisión Única</b>	Diecisiete (17) de octubre de 2019.
<b>Período de Colocación para Cada Tramo</b>	Será informado en los avisos de colocación primaria de cada emisión.
<b>Fecha de Inicio de Recepción de Órdenes del Público en general para el Primer Tramo:</b>	Veinticuatro (24) de octubre del 2019. Para las siguientes emisiones será informado en el Aviso de Colocación Primaria de cada Tramo.



<b>Horario de Recepción de Órdenes del Público en General para cada Tramo</b>	Será informado en el presente Prospecto y Aviso de Colocación Primaria de cada Tramo.
<b>Fecha de Finalización del Período de Colocación para el Público en general para el Primer Tramo:</b>	Catorce (14) de noviembre del 2019 para la primera emisión. Para las siguientes colocaciones será informado en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente.
<b>Fecha Valor o Fecha de Suscripción</b>	T+3
<b>Fecha de Vencimiento</b>	Veinticuatro (24) de octubre del 2029. La Fecha de Vencimiento será el Plazo de Vigencia del Fondo a partir de la colocación inicial del Primer Tramo del Programa de Emisión Única.
<b>Representación de la Emisión</b>	Mediante anotación en cuenta en CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.
<b>Significado de la Calificación</b>	La calificación BBB fa representa Cuotas de Participación de 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.
<b>Valor Nominal de la Cuota</b>	Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00).
<b>Precio de colocación Primaria:</b>	Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00) en la Fecha de Inicio del Período de Colocación. Para los días subsiguientes, el precio de colocación será el correspondiente a la valorización de las Cuotas de Participación del día anterior a la fecha de transacción (en lo adelante, T). El precio de colocación estará disponible en la página web y las oficinas de la Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, BVRD).
<b>Inversión Mínima:</b>	Diez Mil Pesos Dominicanos 00/100 Centavos (RD\$10,000.00). En caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a doce (12) cuotas.
<b>Inversión Máxima:</b>	No existe límite máximo de inversión.
<b>Destinatarios de la Oferta:</b>	Las Cuotas de Participación tendrán como destinatarios al público en general.



**Sociedad Administradora del Fondo de Inversión:** Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante, Pioneer o la Administradora), inscrita en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante, RMV) a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (en lo adelante, SIMV).

**Administrador del Fondo:** Karla Patricia Suárez Abreu

**Representante Común de Aportantes:** Salas Piantini y Asociados, S.R.L.

**Agente de Colocación:** UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A. (en lo adelante, United Capital o UC), puesto de bolsa autorizado y registrado en la SIMV y miembro de la BVRD será el agente de colocación del presente Programa de Emisiones de Cuotas de Participación con base en mejores esfuerzos”. El agente de colocación podrá escoger otros agentes de distribución, autorizados por la SIMV y que sean miembros de la BVRD.

**Depósito Centralizado de Valores:** CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante, CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores o Agente de Pago) ha sido designado como la entidad que ofrecerá los servicios de depósito centralizado de valores, fungiendo como agente de pago de las emisiones, para que sean realizados los registros de las operaciones, y la custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones. A la vez, CEVALDOM será el custodio de los valores de oferta pública en los cuales invertirá el Fondo.



## Resumen de los Factores de Riesgo

### **Historial Operativo**

Las actividades de inversión inician con el presente Programa de Emisiones, por lo que el Fondo no tiene historia de funcionamiento.

### **Portafolio de Inversiones**

#### **Y Limitantes a Distribuciones**

El Fondo se propone invertir principalmente en bienes inmuebles en la República Dominicana. Tales instrumentos tendrán diferentes niveles de liquidez, pero por naturaleza son activos de baja liquidez. Las distribuciones de dividendos que podría realizar el Fondo están limitadas por los ingresos recibidos de las inversiones que realice, las deducciones de gastos operativos y financieros del Fondo y sujetas a la decisión del Comité de Inversión.

### **Valoración de las Inversiones**

#### **Inmobiliarias del Fondo**

Los bienes inmuebles serán valorados por dos metodologías distintas escogiendo el menor valor entre las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.

### **No Reembolso Anticipado**

Los Tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, teniendo como opción el acceder al mercado secundario, mediante la venta de las Cuotas de Participación a través de la BVRD u otro mecanismo centralizado de negociación autorizado por la SIMV (salvo por decisión de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria bajo las condiciones que se establecen en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno).

### **Financiamiento**

La estrategia de financiamiento del Fondo puede incluir el contratar niveles de deuda de hasta un cincuenta por ciento (50%) del patrimonio neto del Fondo calculado previo a la obtención del financiamiento. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo del Fondo o en la liquidación de ciertos activos del Fondo. El costo del interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los ingresos de los alquileres inmobiliarios o recursos disponibles del Fondo. En adición, el Fondo asume un riesgo de tasas de interés, las cuales podrían aumentar significativamente en corto plazo según cambien las condiciones económicas del país e internacionales. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía de los financiamientos obtenidos.



### **Descalce en los plazos de las inversiones con el vencimiento del Fondo**

La estrategia de inversión contempla la inversión en inmuebles destinados al alquiler. Se estima que dichos inmuebles serían vendidos



antes de la liquidación del Fondo, sin embargo, existe el riesgo de que esto no sea posible. Esto representa un riesgo de descalce con relación a los recursos invertidos, ya que la liquidación de los mismos será a través de su venta en el mercado inmobiliario. El Fondo podría verse forzado a asumir un descuento en la liquidación de estos activos o bien liquidar las cuotas transfiriendo dichos activos a los aportantes, según los mecanismos previstos en el presente documento. La Asamblea General de Aportantes podría extender la vigencia del Fondo, para la liquidación de los activos del Fondo, según la conveniencia para los Aportantes y sujeto a la autorización de la SIMV. Esta prórroga aplicaría para la liquidación de las cuotas y sería hasta que sean liquidados los activos del Fondo en el mercado a los precios vigentes independientemente de la ganancia o pérdida que les pueda generar.

### **Liquidación del Fondo con entrega de sus activos**

En ocasión de que llegue la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, pueden existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo o que uno o varios activos no puedan ser vendidos antes de la fecha. Existe el riesgo de que algunos o todos estos instrumentos no puedan ser vendidos en el mercado por falta de demanda de los mismos, lo que implica que, para efectuar la liquidación del Fondo, los instrumentos deban ser transferidos a los aportantes como liquidación de sus cuotas.

### ***Impacto Negativo de la Inflación***

La inflación puede disminuir el valor de las inversiones del Fondo, disminuyendo la capacidad de pago de los inquilinos de los inmuebles del Fondo, o bien el nivel de ocupación de los mismos. Esto podría reducir los ingresos del Fondo y a la vez aumentar los gastos de mantenimiento de los bienes inmuebles del Fondo.

### ***Demanda de Espacio de Alquiler***

La demanda por espacio de alquiler fluctúa según el dinamismo de la economía, por lo que el Fondo estará expuesto a varios ciclos económicos a lo largo de su vigencia. Durante este periodo, el Fondo corre el riesgo de que los bienes inmuebles adquiridos no sean alquilados permanentemente o a un precio menor al proyectado, no generando los ingresos esperados. El nivel de ocupación del espacio físico alquilable puede no mantenerse en los niveles aceptables por periodos prolongados.

### ***Crédito de los Inquilinos***

Los ingresos del Fondo dependen de la calidad crediticia de los inquilinos de los bienes inmuebles adquiridos. Aun cuando el Fondo logre adquirir buenos activos a buenos precios y alquilar los espacios adquiridos a buenos inquilinos, el pago efectivo y oportuno de los alquileres no está garantizado, pues la calidad crediticia de los inquilinos puede variar y deteriorarse durante la vida del contrato de

alquiler y el procedimiento legal y judicial a los fines de resciliación del contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y de desalojo por falta de pago puede extenderse en el tiempo y ser obstaculizado, en el marco de una legislación extremadamente proteccionistas de los inquilinos.

### ***Exceso de Oferta de Espacio de Alquiler***

El negocio inmobiliario se considera muy atractivo y estable en cuanto a la predictibilidad de los ingresos y en adición, la adquisición de bienes inmuebles es considerada como una oportunidad de preservar el valor del capital durante coyunturas de volatilidad del mercado. En ese sentido, se ha proliferado el desarrollo de inmuebles para venta y alquiler de espacio comercial y corporativo, lo cual podría llevar a una sobre oferta de espacios de alquiler, limitando la capacidad de colocación de los activos del Fondo en el mercado.

### ***Falta de Opciones de Inversión***

No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los Aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión, los recursos del Fondo serán colocados en certificados financieros o depósitos a plazo de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional, cuyos rendimientos podrían ser muy reducidos en comparación con los objetivos de inversión. Si esta situación persiste por un periodo de tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, la Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria la liquidación del Fondo. De igual forma, los aportantes, a través del Representante Común de los Aportantes, podrán solicitar a la Administradora la liquidación del Fondo a partir del transcurrido el período anterior.



### ***Dependencia de las Decisiones del Administrador del Fondo***

El Administrador del Fondo ejecutará las decisiones de inversión tomadas por el Comité de Inversión a favor del Fondo, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo.

### ***Caída General de la Actividad Económica Podría Afectar Negativamente los Resultados Operativos***

Un descenso en el mercado local, regional o internacional podría afectar negativamente el desempeño de los emisores de los instrumentos financieros que ha adquirido el Fondo y podría dar lugar a una reducción del valor del instrumento o a un aumento en el riesgo crediticio del mismo. Asimismo, podría reducir el nivel de demanda por alquiler de

espacio, lo que podría afectar los niveles de ocupación de los inmuebles del Fondo; así como también podría reducir la capacidad de pago de los inquilinos, lo que podría conllevar una reducción de los precios de alquiler.

### **Estabilidad Política, Social y Económica**

La estabilidad política, social y económica global podría afectar negativamente el valor de los instrumentos financieros del Fondo y por lo tanto el valor de sus Cuotas de Participación emitidas. Asimismo, puede mermar la capacidad de la Administradora de ejecutar las estrategias de inversión propuestas e imposibilitar el logro de los objetivos de inversión.

### **Períodos de Inicio De Operaciones**



El Fondo atravesará un período pre-operativo de inicio de operaciones, a partir de la inscripción del Fondo en el RMV y podría tener una duración de hasta seis (6) meses, cuyo plazo podrá ser prorrogado por la Superintendencia por única vez por otro periodo igual, previa solicitud debidamente justificada de la Sociedad Administradora, durante el cual podría presentar un cúmulo de efectivo mientras se identifican y adquieren los bienes inmuebles y títulos valores que se adapten a la estrategia del Fondo, de conformidad con las inversiones permitidas. En este período, los recursos del Fondo estarían invertidos en las cuentas de depósito del Fondo y en Certificados Financieros en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio.

### **Competencia**

El Fondo realizará actividades de inversión que pueden llegar a ser competencia de otros planes de inversión tales como las propuestas de productos de otras instituciones financieras, colocadores-distribuidores, bancos comerciales, compañías de seguros y fondos de pensiones, así como inversiones privadas; todos los cuales pueden tener objetivos de inversión similares a los del presente Fondo.

### **Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles**

Se referencia al riesgo de que los inmuebles del Fondo o los inmuebles objeto de usufructo o concesión administrativa, deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo.

### **Riesgo Jurídico**

Se refiere al riesgo de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del Fondo como propietario de los inmuebles o bajo contratos de usufructo o concesión administrativa, por



deficiencias en los títulos o contratos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, etc. Le corresponde a la Sociedad Administradora verificar la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir. La Sociedad Administradora se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, así como la redacción y revisión de los contratos de usufructo y concesiones administrativas, con el fin de mitigar este riesgo.

### ***Riesgo Crediticio***

Los instrumentos financieros en los cuales invertirá el Fondo implican que el mismo y, por tanto, los Aportantes, asumen el riesgo crediticio de los emisores por el cobro periódico de los intereses generados, así como por retorno del capital del instrumento. Igualmente, el Fondo asume el riesgo crediticio sobre el pago recurrente y oportuno de los alquileres de los inquilinos.

### ***Riesgo de Tasa de Interés***

Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales estará invirtiendo el Fondo, lo cual podría afectar el retorno del Fondo para los Aportantes. Las variaciones de las tasas de interés provocan cambios en los precios de los instrumentos financieros en los cuales el Fondo está invirtiendo, por lo tanto, estas variaciones podrían afectar la rentabilidad del Fondo dependiendo de los precios de compra de dichos instrumentos.

### ***Riesgo Regulatorio – Legal***

Las leyes y regulaciones que gobiernan las actividades económicas, en especial las inversiones en valores pueden estar sujetas a reformas que causen un efecto de mercado más o menos pronunciado, que podría afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño regular de sus actividades, en el valor de sus activos o en el valor de sus cuotas en el mercado.

### ***Riesgos del Instrumento***

Riesgo de liquidez. Las Cuotas del Fondo se ofrecen en un mercado de valores incipiente que a pesar de tener un ritmo de crecimiento muy acelerado aún mantiene niveles de liquidez generales volátiles para todos los instrumentos que se transan en él. Esto podría provocar cierto nivel de iliquidez al Aportante al momento de buscar la venta en el mercado secundario de las Cuotas de Participación que adquirió, o bien podría generarle pérdidas de su inversión por tener que venderlas a descuento.

### ***Riesgo País***

El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa. Un país con un riesgo elevado posiblemente tenga que recurrir a cambios en su política monetaria, impositiva, regulatoria, etc., elementos que pueden afectar directamente la economía de un país, provocando

grandes cambios en el ámbito financiero, como la estabilidad del tipo de cambio o provocando una falta de liquidez en los mercados locales debido a la falta de confianza en los valores emitidos por el gobierno, los cuales representan la mayor parte de los instrumentos transados en el mercado, lo cual podría provocar efectos negativos sobre el rendimiento del fondo. A la fecha de elaboración del presente Prospecto, el nivel de riesgo de la República Dominicana es de BB-emitida por Fitch, con perspectivas estables



## 1. ASPECTOS GENERALES

### 1.1 Denominación y Principales Características

El patrimonio autónomo a gestionar se denomina FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II, que cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-01412-1, el cual es un patrimonio independiente al de la Administradora y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 249-17, y está inscrito en el RNMV a cargo de la SIMV con el número 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 del mismo están registradas en la BVRD bajo el número BV1910-CP0019.

El patrimonio del Fondo podrá estar conformado por aportes de personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, para su inversión en inmuebles y en valores representativos de deuda en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) y objeto de oferta pública, según se describen en este Prospecto.

Las Cuotas de Participación se ofertan al público, teniendo el Fondo las características siguientes:

- a) De tipo cerrado: Su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión de las Cuotas de Participación que se genere del presente programa de emisiones y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de Cuotas de Participación es limitada y no pueden ser redimidas anticipadamente según se dispone en la Ley 249-17 y su reglamento que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y este Prospecto y el Reglamento Interno. No obstante, las cuotas no ser redimibles ante el Fondo, el aportante tiene la posibilidad de acudir al mercado secundario para su venta.
- b) Objetivo de inversión principal: bienes inmuebles en la República Dominicana.
- c) Moneda: Las Cuotas de Participación se expresarán en Pesos Dominicanos, las inversiones del Fondo se efectuarán en bienes que se encuentran en la República Dominicana, los cuales son valorizados y comercializados en Dólares Norteamericanos, moneda de curso legal en Estados Unidos de América. A los efectos de la valorización de los activos, la contabilización se realizará en Pesos Dominicanos convertidos a la tasa de cambio correspondiente.
- d) Programa de Emisiones Múltiples por Monto Total de RD\$2,200,000,000.00

Los activos del Fondo, así como el valor de la cuota, se expresan en Pesos Dominicanos, lo que implica que la Administradora realizará el debido asiento en aquellas partidas de activos, pasivos, ingresos y gastos que por estar expresadas en moneda diferente tengan que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda. Además, queda claro que la moneda en que se realizará la suscripción y negociación de las cuotas del Fondo será el Peso Dominicano. La Administradora empleará la tasa de cambio promedio de compra del mes en curso al día hábil anterior, según la publicación del Banco Central de la República Dominicana en su página web ([www.bancentral.gov.do](http://www.bancentral.gov.do)) de la "tasa de cambio del dólar de

referencia del mercado de contado (spot)". El tipo de cambio a utilizar corresponderá al que se publique el mismo día en que se efectúe la valorización.

### 1.2 Monto del Programa de Emisión

El monto del Fondo es de Dos Millones Doscientas Mil (2,200,000) Cuotas con un valor nominal de Mil Pesos (RD\$1,000.00) por cuota para un monto total de Dos Mil Doscientos Millones de Pesos (RD\$2,200,000,000.00). El número de cuotas es fijo. El valor de las cuotas se expresa en la moneda Pesos Dominicanos.

### 1.3 Duración del fondo de inversión

El tiempo de duración o fecha de vencimiento del fondo es cierta correspondiente a diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la emisión única de las Cuotas de Participación que se genere del presente programa de emisiones. En virtud a lo establecido en la ley No. 249-17 de Mercado de Valores y su Reglamento de Aplicación, los inversionistas tienen la posibilidad de extender la duración del Fondo mediante decisión tomada en una Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

### 1.4 Objetivo de Inversión

El objetivo de inversión del Fondo es generar ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, invirtiendo directamente en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados 'prime', o sea, con alto potencial de generación de valor en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo, el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, fideicomisos de renta fija y renta variable, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.

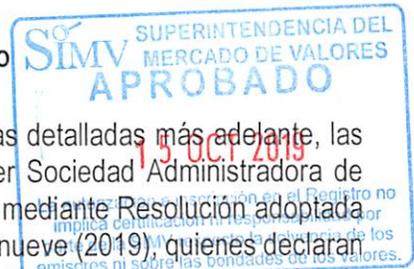
De manera específica, los objetivos de inversión del Fondo son:

- 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.

No existe garantía que asegure que estos objetivos serán logrados o que el capital del Fondo no disminuirá. Los objetivos y estrategias de inversión no podrán ser cambiados sin la autorización de la Asamblea General de Aportantes. Las decisiones de compra o venta de un activo particular serán adoptadas por el Comité de Inversión y ejecutadas por el Administrador del Fondo.

**1.5 Descripción de los Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo Público en general.**

**1.6 Responsables del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno**



Las personas responsables del contenido del presente Prospecto son las detalladas más adelante, las cuales fueron autorizadas por el Consejo de Administración de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante Pioneer o la Administradora), mediante Resolución adoptada en la reunión celebrada en fecha veintidós (22) de mayo del dos mil diecinueve (2019), quienes declaran bajo juramento que la información contenida en el prospecto y en toda la documentación presentada a la Superintendencia para la autorización de la oferta pública de valores y durante el tiempo que los valores estén en circulación en el mercado de valores, es fidedigna, real, completa, que no se omite en ella ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance y que serán administrativa, penal y civilmente responsables por cualquier falsedad u omisión.

Nombre	Nacionalidad	Profesión	Dirección	Posición
Héctor Garrido	Dominicana	Administración de Empresas	Santo Domingo	Secretario del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo
Yamil Isaías	Dominicana	Economía	Santo Domingo	Miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente Ejecutivo

Por el interés existente de Pioneer de que los inversionistas posean la información necesaria para sus decisiones de inversión, los responsables del Prospecto procedieron de forma conjunta a realizar una Declaración Jurada que se encuentra anexa al presente Prospecto, con las implicaciones que en Derecho corresponden, en la que hacen constar lo siguiente:

PRIMERO: Que se hacen responsables del contenido del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno y correspondientes al Fondo de Inversión Cerrado de Pioneer Inmobiliario II, a ser conformado mediante los aportes de un conjunto de personas y que está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana con el número SIVFIC-044 y autorizado mediante la Segunda Resolución de fecha 19 de Septiembre de 2019 de la Superintendencia del Mercado de Valores;

SEGUNDO: Que a su entender, los datos que aparecen en el Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II con el número SIVFIC-044 son conformes a la realidad y no se omiten en ellos ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance, poseyendo suficiente información sin omitir datos relevantes, ni se ha tenido la voluntad de incluir información que pudiera inducir a error a los inversionistas, de acuerdo a los Párrafos del Artículo 96, del Reglamento de Aplicación de la

Ley de Mercado de Valores contenido en el Decreto No. 644-12, siendo solidariamente responsables respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, frente a la Superintendencia y a los aportantes por las inexactitudes, imprecisiones u omisiones en los referidos documentos.

## 1.7 Auditores Externos del Fondo

# Deloitte.

Deloitte RD, SRL tiene su domicilio y establecimiento principal en la Calle Rafael Augusto Sánchez no.65 Edificio Deloitte, Piantini de esta ciudad de Santo Domingo, operando bajo las leyes dominicanas, con su R.N.C. No. 1-30-23844-8. Esta firma fue constituida el 07 de Noviembre de 2005 y cuenta con el Registro No. 99335 del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, así como con el Registro No. SVAE-025, en virtud de la aprobación del Consejo Nacional del Mercado de Valores, mediante su Primera Resolución del siete (07) de marzo del año 2012.

Teléfono: (809) 563-5151  
Fax: (809) 563-8585  
Correo electrónico: [abeato@deloitte.com](mailto:abeato@deloitte.com)  
Contacto: Agustín Beato  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)



Deloitte RD, SRL ha sido designada como auditor externo del presente Fondo por la Sociedad Administradora. Esta designación será hábil para el inicio del Fondo hasta la primera Asamblea General de Aportantes Ordinaria, que es la facultada para ratificar al auditor externo elegido inicialmente por la Sociedad. Así mismo, esta Asamblea también está facultada para seleccionar una compañía de auditores distinta en base a las cotizaciones presentadas por la Sociedad

## 1.8 Organismos Supervisores

El presente Prospecto de Emisión se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante, RMV) de la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (en lo adelante SIMV) y en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (en lo adelante, BVRD), por lo que el presente Programa de Emisiones y la gestión del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II se encuentran sujetos a las disposiciones de ambas instituciones.

Número de Registro de la Emisión en RMV: SIVFIC-044  
Número de Registro de la BVRD: BV1910-CP0019



### Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV)

Calle César Nicolás Penson número 66, Sector Gazcue  
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana

Tel.: (809) 221-4433

[www.SIMV.gov.do](http://www.SIMV.gov.do)



**Bolsa 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](http://www.bvrd.com.do)

Sin perjuicio de lo establecido por la Ley No. 249-17, de Mercado de Valores (en lo adelante, Ley 249-17) y su Reglamento de Aplicación, este Prospecto de Emisión ha sido redactado de conformidad con la siguiente Resolución emitida por las autoridades del mercado de valores en la República Dominicana:

- La Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha doce (12) de septiembre del 2017 (R-CNV-2017-35-MV).



### 1.9 Marco Legal Aplicable

- Ley del Mercado de Valores 249-17
- Ley No. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la cual establece el régimen tributario general de los fondos de inversión, a los cuales se otorga el mismo tratamiento fiscal que a los fideicomisos de oferta pública de valores.
- Norma General 05-13 de fecha nueve (09) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que establece el régimen tributario específico de las sociedades administradoras y sus fondos de inversión.
- Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión contenida en la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV y sus modificaciones.
- Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, contenida en la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17.
- Norma sobre gestión de riesgos para los Intermediarios de Valores y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, aprobada mediante la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015), R-CNV-2015-35-MV.
- Ley No. 155-17 Contra Lavado de Activo y el Financiamiento del Terrorismo.
- Reglamento que Regula la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores Dominicano (R-CNMV-2018-12-MV).
- Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, contenida en la Segunda Resolución del

Consejo Nacional del Mercado de Valores (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015).

- Norma que establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores aprobada por la Sexta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha tres (3) de marzo de dos mil dieciséis (2016), R-CNV-2016-15-MV.
- Todas las Normas y Circulares emitidas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores.

### 1.10 Tipo de Fondo de Inversión

De tipo cerrado: Su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión de las Cuotas de Participación que se genere del presente programa de emisiones y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de Cuotas de Participación es limitada y no pueden ser redimidas anticipadamente según se dispone en la Ley 249-17 y su reglamento que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y este Prospecto y el Reglamento Interno. No obstante, las cuotas no ser redimibles ante el Fondo, el aportante tiene la posibilidad de acudir al mercado secundario para su venta.

### 1.11 Calificación de Riesgo

La calificación asignada a las Cuotas de Participación fue de BBB fa (N) por riesgo crediticio.

Definición 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.

Resumen de la calificación otorgada por Feller Rate al Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

Empresa calificadora	Fecha calificación	Calificación Riesgo Crediticio
Feller Rate Dominicana, S. A.	Junio de 2019	BBB fa (N)

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II se orientará a la inversión directa en inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar renta con el arriendo de estos.

La calificación “BBBfa (N)” asignada al Fondo responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios



acumulados netos de gastos y comisiones. El reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 50% del patrimonio del Fondo.

El Fondo tiene un plazo de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formaran su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

El fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate. Sociedad constituida en 2005, pero que inició operaciones formales con su actual estructura en 2011.

**Resumen de la calificación otorgada por Feller Rate a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**

Empresa calificadora	Fecha calificación	Calificación Riesgo Crediticio
Feller Rate Dominicana, S. A.	Abril 2019	Aaf

La calificación otorgada es Aaf, la cual se define como sigue: Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

La calificación otorgada se sustenta en los completos manuales y adecuadas políticas de administración para los fondos, equipo de gestión que posee un buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros, así como la experiencia de los accionistas en la industria dominicana. Como contrapartida, considera que la Administradora no ha alcanzado el equilibrio financiero y que la industria de fondos en República Dominicana se encuentra en vías de consolidación.

La administración general se encuentra en sus socios gestores, que se distribuyen entre el Consejo de Directores, funciones de Presidencia y Gerencia de Inversiones. Los accionistas de Pioneer SAFI poseen amplia experiencia en la industria financiera de la República Dominicana.



La administradora establece en su Manual Operativo las definiciones y lineamientos para el tratamiento de los conflictos de interés. Estos lineamientos tienen como finalidad asegurar que la toma de decisiones y el desempeño en la gestión de los fondos no se vea influenciado por intereses personales ni secundarios.

Al cierre de diciembre de 2018, la administradora aún no ha logrado el equilibrio financiero. Los mayores ingresos por comisiones, dado el crecimiento y maduración de sus fondos fueron consumidos por mayores gastos administrativos y fortalecimiento de su estructura arrojando perdidas al cierre del ejercicio. Durante 2018, la Administradora recibió aportes de capital, que le han permitido mantener un Índice de Adecuación Patrimonial dentro de los límites reglamentarios.

Fortalezas	Riesgos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión.</li> <li>Posee completos manuales y políticas de administración para los fondos y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industria de Fondos en vías de consolidación</li> <li>Administradora bajo el equilibrio financiero</li> </ul>

<p>el equipo de gestión tiene un buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestores con experiencia en el mercado financiero.</li> </ul>	
---	--

## 1.12 Intermediarios de valores que participaran

### 1.12.1 Agente de Colocación

Pioneer ha contratado a UC- United Capital, S. A. (en lo adelante, United Capital o UC o Agente de Colocación), como Agente de Colocación de las Cuotas de Participación que representan los aportes al Fondo; y sus generales las detallamos a continuación:



MIEMBRO DE LA BVRD

Nombre: 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, Distrito Nacional, República Dominicana

Teléfono: (809) 807-2000

Web: [www.unitedcapital.com.do](http://www.unitedcapital.com.do)

Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso

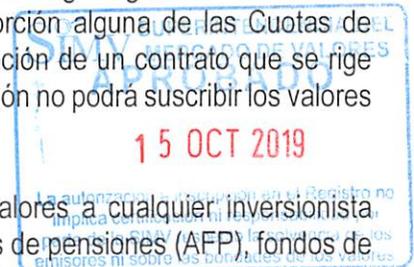
United Capital estará a cargo de realizar las gestiones normales y prudentes dentro de los esquemas establecidos al efecto conforme las regulaciones vigentes del Mercado de Valores, ostentando la representación legal de UC, el señor José Javier Tejada.

UC ha sido contratado bajo la modalidad de colocación primaria con base en “mejores esfuerzos”, por lo cual el Agente de Colocación no asume ninguna obligación ni compromiso legal alguno de colocar total o parcialmente dichos valores, ni de adquirir para sí o terceros proporción alguna de las Cuotas de Participación del Fondo. Esta contratación se hace mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión. En adición, el Agente de Colocación no podrá suscribir los valores que integran la Emisión durante el período de colocación primaria.

Adicionalmente, el Agente Colocador podrá ofrecer en venta estos valores a cualquier inversionista individual e institucional, fondo de pensiones, administradoras de fondos de pensiones (AFP), fondos de inversión abiertos y cerrados, compañías de seguros, compañías titularizadoras, al público en general y cualquier otro participante del Mercado de Valores, conforme al perfil de cada inversionista.

La colocación de los valores se efectuará a través de la BVRD. El Agente Colocador realizará la colocación del presente Programa de Emisiones y podrá invitar a otros intermediarios de valores autorizados como Agentes de Distribución. En estos casos, el Agente de Colocación enviará a la SIMV para su aprobación, el contrato de distribución a suscribir con los otros intermediarios de valores, previo a la publicación del Aviso de Colocación Primaria.

El Agente de Colocación acorde con el Contrato de Colocación firmado entre la Administradora y UC, tiene el mandato para llevar a cabo las gestiones de colocación de las Cuotas de Participación del Fondo, de acuerdo a las condiciones y términos establecidos en dicho contrato.



Las principales obligaciones del Agente Colocador son las siguientes:

- La totalidad de los valores que resulten captados por la colocación de las Cuotas de Participación deberán ser depositadas en una cuenta bancaria del Fondo designada por la Administradora.
- Determinar si el inversionista, conforme a su perfil, puede invertir o no en las Cuotas de Participación del Fondo.
- Remitir a la Administradora todos los comprobantes de depósitos que avalan las operaciones, con una relación detallada de los mismos con los nombres de los inversionistas, montos y precios de las Cuotas de Participación adquiridas.
- Mantener a disposición de los potenciales inversionistas ejemplares del Prospecto de Emisión de las Cuotas de Participación del Fondo y el Reglamento Interno, así como asesorarles y explicarles los mismos a los inversionistas interesados y los riesgos inherentes al objetivo y estrategia de inversión del Fondo.
- Llevar a cabo el proceso de debida diligencia para determinar el origen de los fondos y activos de sus clientes, como sujeto obligado bajo las leyes, normas y regulaciones aplicables para la prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.

### 1.12.2 Bolsa de Valores donde se encuentran las cuotas



**Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)**

José Brea no. 14, Edificio District Tower

Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 567-6694 Fax: (809) 567-6697

[www.bolsard.com](http://www.bolsard.com)



### 1.12.3 Mecanismo de compra y venta de las cuotas

#### 1.12.3.1 Colocación en mercado primario

Pioneer ha contratado como agente de colocación a United Capital Puesto de Bolsa, bajo la modalidad de colocación primaria con base en "mejores esfuerzos" sin que exista obligación ni compromiso legal alguno de parte de dicho Intermediario de valores, de colocar total o parcialmente dichos valores, ni de adquirir para sí los mismos.

UC no podrá suscribir los valores que integran el Programa de Emisiones durante el período de colocación primaria de cada tramo del Programa de Emisión Única.

La colocación de Cuotas de Participación debe estar precedida de la entrega del Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión al aportante, así como una explicación de los mismos. En adición, el intermediario de valores debe verificar que el inversionista se ajusta al perfil adecuado para la suscripción de las cuotas, es decir, que el inversionista comprenda el riesgo de los valores que se les ofrece.

UC podrá invitar otros intermediarios de valores autorizados por la SIMV para que actúen como Agentes de Distribución, debiendo de informar antes de la Fecha de Publicación del Aviso de Colocación Primaria a la SIMV los agentes distribuidores del Fondo junto a los contratos a ser suscritos para su aprobación e informar al mercado como Hecho Relevante a los fines de que se complete la información al mercado sobre el o los agentes de distribución contratados.

Los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) podrán recibir órdenes según se detalla en la sección 1.12.3.1 del presente Prospecto para el público en general a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación. La suscripción de dichas órdenes se realizará a través de la BVRD a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Período de Colocación.

Dichos valores estarán disponibles en el mercado primario a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación dentro del horario de negociación establecido por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda. Para los días distintos al último día de colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el agente colocador autorizado por la Superintendencia del Mercado de valores, pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedara para el día hábil siguiente. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario previa aprobación de la SIMV, y la propiedad de los mismos serán otorgados mediante las correspondientes anotaciones en cuenta registradas en CEVALDOM, posteriores a la liquidación.

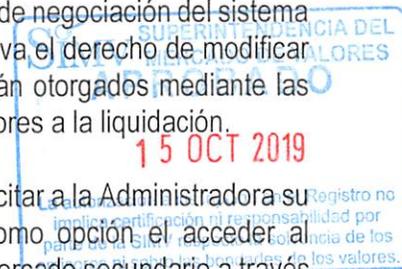
Al ser un fondo cerrado, los tenedores de las cuotas del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, teniendo como opción el acceder al mercado secundario, mediante la venta de las cuotas de participación en el mercado secundario a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (salvo aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria). El Fondo devolverá el capital solamente a la fecha de vencimiento de las cuotas, según se establece en el presente documento, el Reglamento Interno y los contratos de suscripción.

#### Valor Nominal y Precio de colocación primaria de las Cuotas de Participación de cada Emisión

El Valor Nominal de las Cuotas de Participación será Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00). Sin embargo, el **Precio de colocación primaria en días posteriores al primer día de colocación del primer tramo generada del Programa de Emisiones**, será el Valor Cuota, es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno, conforme publicará la Administradora en su página web y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD. Este precio de colocación primaria aplicará para las cuotas a suscribirse con posterioridad al primer día tanto para el primer tramo como para los siguientes tramos del Programa. En ninguna ocasión el precio de colocación primaria podrá ser inferior al valor cuota.

#### Método y Procedimiento de Colocación de la Emisión en Mercado Primario

La Administradora informará a la Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general como un Hecho Relevante por parte de la Administradora, conforme lo establece el Párrafo II del artículo 110 del Reglamento 664-12 de la Ley, entre 5 y 10 días hábiles antes de la publicación del Aviso de Colocación Primaria en el cual se establece la Fecha de Inicio del Período de Colocación de las Cuotas de Participación del Fondo en el mercado primario. El Aviso de Colocación Primaria de las Cuotas de participación del Fondo de cada emisión será publicado por la Administradora en un diario de circulación nacional en el plazo comprendido entre cinco (5) y diez (10) días hábiles anteriores a la fecha de inicio del Período de Colocación

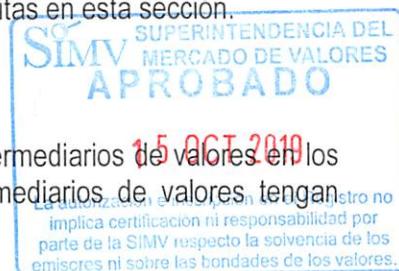


El Período de Vigencia del Programa de Emisiones de las Cuotas de Participación del Fondo será de tres años (3) a partir de la Fecha de Inscripción del Programa en RMV. El Período de Colocación de cada Emisión se definirá en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada Emisión.

Las órdenes de suscripción de las Cuotas de Participación deben ser dirigidas al agente de colocación contratado, los cuales las ejecutarán según las reglas de suscripción descritas en esta sección.

#### Recepción de Órdenes de Suscripción

Los inversionistas podrán presentar sus órdenes de suscripción a los intermediarios de valores en los horarios establecidos por éstos, a través de los medios que los intermediarios de valores tengan disponibles y según las siguientes condiciones:



En el caso del **público inversionista en general**, el Agente de Colocación contratado, recibirá órdenes a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación, las cuales serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la BVRD en la fecha de la orden dentro del horario establecido por la BVRD para tales fines.

#### Adjudicación de las Órdenes de Suscripción del público en general

El Agente de Colocación Contratado registrará las órdenes de suscripción del público en general a través de los sistemas de negociación electrónica de la BVRD. En ese sentido, la BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV y según la reglamentación establecida por la misma. En caso de que un cliente remita al Agente de Colocación o un intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociación, dicha orden deberá tramitarse el día laborable siguiente.

A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación de la totalidad de Cuotas, conforme se establece en el presente Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno y en el Aviso de Colocación Primaria de cada emisión, las Cuotas de Participación del Fondo podrán ser adquiridas en el Mercado Primario a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), por medio de United Capital Puesto de Bolsa, Agente de Colocación designado por la Administradora y a través de los Intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de la República Dominicana.

Las órdenes de compra de valores que realice el intermediario de valores por cuenta propia, se transmitirán separadamente después de haber satisfecho, en primer lugar, las órdenes de sus clientes ingresadas antes de la hora de ejecución de la operación para el intermediario; en segundo lugar, las carteras administradas; y, en tercer lugar, las órdenes de las personas vinculadas. UC como agente colocador contratado no podrá suscribir para sí mismo las cuotas de la emisión durante el período de colocación primaria conforme lo establece el Párrafo del Art. 103 del Reglamento 664-12.

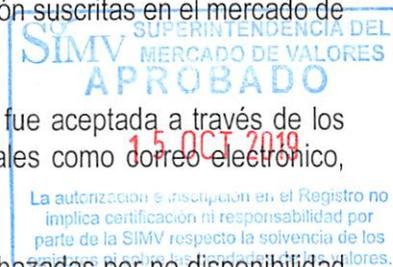
En el caso que existieren órdenes de clientes por los mismos valores en similares condiciones, éstas tendrán prioridad sobre aquéllas del propio intermediario de valores, así como de las de sociedades relacionadas, de sus accionistas, socios, empleados, operadores, administradores, agentes, apoderados y representantes, o los cónyuges o parientes de aquéllos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, bajo pena de incurrir en las infracciones contempladas en el Título XIX sobre Infracciones,

Sanciones y Procedimientos Administrativos, contenido en la Ley del Mercado de Valores, 249-17.

No serán válidas órdenes agrupadas, consolidadas, en lotes o similar; en adición, las órdenes serán introducidas de manera individual por inversionista.

El inversionista comunicará las instrucciones correspondientes, para que el intermediario de valores actúe en su nombre, y proceda con la compra de las Cuotas de Participación suscritas en el mercado de valores de la República Dominicana.

Los intermediarios de valores notificarán a los inversionistas si su orden fue aceptada a través de los medios que éstos tengan disponible y acordados con el inversionista, tales como correo electrónico, comunicación escrita, facsímile, una vez la orden sea ejecutada.



Las órdenes de compras de los inversionistas interesados podrán ser rechazadas por no disponibilidad de cuotas según se establece anteriormente o que estén todas colocadas, o en caso de que el intermediario de valores confirme que no existen fondos suficientes en la cuenta del inversionista para la ejecución de la orden. Asimismo, el intermediario de valores no podrá ejecutar transacciones con productos fuera del perfil de inversionista del cliente. Solo realizará la transacción requerida por el cliente fuera del perfil de inversionista, a condición de que el cliente la confirme en original y por escrito, independientemente de los medios acordados en los Términos y Condiciones Generales de Contratación.

Los intermediarios de valores podrán exigir al inversionista interesado evidencia de los fondos disponibles para realizar la inversión como condición para procesar la orden de transacción.

A partir de la fecha de inicio del período de colocación, las órdenes de los clientes se realizarán en fecha de transacción (T), que es la fecha en la cual el inversionista pone la orden de compra de las cuotas de participación del Fondo ante el intermediario de valores y este la ejecuta en el sistema centralizado de valores de la Bolsa de Valores de la República Dominicana. La fecha de suscripción o fecha valor (T+3) es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad o propiedad de la cuota de participación y entonces pasa a ser un aportante del Fondo.

En el caso de las cuotas de participación de este Fondo, la fecha valor será T+3, es decir, al tercer día laborable posterior a que el intermediario de valores coloque la orden en el mecanismo de negociación de la BVRD.

La Administradora informará como Hecho Relevante a la Superintendencia y al público en general el monto suscrito, comparándolo con el monto emitido, a más tardar el tercer día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación de cada tramo. Esta comunicación será publicada en la página web de la Administradora.

Los potenciales inversionistas interesados en adquirir las cuotas de participación deberán dirigirse a las oficinas de intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, y completar los formularios y documentos descritos debajo que al efecto requiere dicho intermediario de valores, relativos a la apertura de su cuenta de suscripción. Esta lista no es limitativa a otros documentos o informaciones que pueda requerir el Intermediario de valores.

Personas físicas	Personas Jurídicas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ficha de aportante.</li> <li>• Formulario Conozca su Cliente.</li> <li>• Perfil del Inversionista.</li> <li>• Registro de Firmas.</li> <li>• Copia de la Cédula de Identidad Personal o del pasaporte si es extranjero.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ficha de aportante.</li> <li>• Formulario "Conozca su cliente".</li> <li>• Perfil de inversionista.</li> <li>• Registro de firmas.</li> <li>• Copia de documentos corporativos certificados por el Presidente y el Secretario <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Estatutos sociales,</li> <li>○ Copia Lista de suscriptores (si aplica),</li> <li>○ Copia Nómina de Accionistas (si aplica),</li> <li>○ Acta de Asamblea General Constitutiva (si aplica),</li> <li>○ Copia del RNC por la DGII,</li> <li>○ Copia del certificado de Registro Mercantil,</li> <li>○ Acta o documento que designa a la(s) persona(s) responsable(s) de firmar a nombre de la empresa para fines de inversiones,</li> <li>○ Cédula de la persona autorizada a firmar.</li> </ul> </li> </ul> <p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los documentos societarios deben estar debidamente certificados por el Registro Mercantil ante la Cámara de Comercio y Producción.</li> <li>• En caso de que los inversionistas sean empresas extranjeras, el intermediario de valores solicitará que los documentos societarios estén debidamente legalizados. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ El intermediario de valores requerirá copia de las modificaciones a los documentos societarios, en caso de existir.</li> </ul> </li> </ul>

Como requerimientos de la Administradora, los aportantes deberán leer el Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno del Fondo.

Los intermediarios de valores remitirán a la Administradora copia de los documentos descritos anteriormente.

Concluido el proceso de suscripción, la orden de transacción será digitada por los intermediarios de valores autorizados por la SIMV e inscritos en la BVRD, en el mecanismo de negociación de la BVRD, donde sería calzada, indicando al potencial inversionista la adjudicación de la misma.

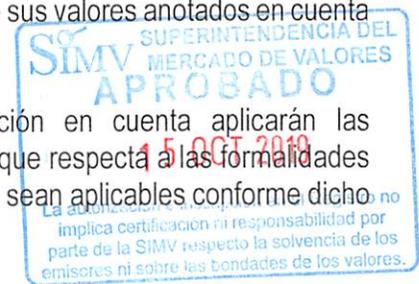
Una vez calzada la operación por el mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores, esta última informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A., acerca de la transacción. Luego que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario de la cuota de participación del Fondo.

La titularidad de la propiedad de la cuota opera desde el momento en que CEVALDOM inscribe la transacción en su registro contable basado en las disposiciones del Artículo 340 del Reglamento 664-12.

Las órdenes de transacción entregadas al intermediario de valores dentro del horario de operaciones de la BVRD deberán ser colocadas en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el mismo día laborable. En caso de que un cliente remita al intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociación, dicha orden deberá tramitarse el día laborable siguiente.

Los Aportantes del Fondo obtendrán sus recibos de suscripción a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y la BVRD. Dado que las cuotas de participación objeto del presente programa de emisiones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos títulos físicos representativos de las mismas; sin embargo, los Aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores anotados en cuenta a cargo de CEVALDOM.

Asimismo, cuando las cuotas son representadas mediante anotación en cuenta aplicarán las disposiciones del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 249-17 en lo que respecta a las formalidades de representación, inscripción, transmisión y demás disposiciones que le sean aplicables conforme dicho reglamento.



Cuando dos o más personas adquieran conjuntamente cuotas del Fondo (mancomunidad) y soliciten ser registradas como propietarios conjuntos en el registro de aportantes, la Administradora tendrá derecho, sin responsabilidad con respecto a alguno o todos los aportantes conjuntos, a negociar con cualquiera de estos como si fuera el único propietario verdadero de las cuotas para formalizar instrucciones de transferencia y otras instrucciones relevantes, tanto si estas instrucciones atañen a algunas o a la totalidad de las cuotas poseídas conjuntamente.

En cualquier caso, la transferencia de propiedad de cuotas no producirá efecto contra la Administradora hasta tanto dicha entidad haya tomado conocimiento de ella, ni contra terceros hasta tanto no haya sido anotada en el registro de aportantes que lleve la Administradora por cada fondo que administre.

La Administradora llevará un registro de aportantes, en el cual anotará el nombre del titular de la cuota, documento de identidad, domicilio, número de cuotas que posee. Los aportantes serán inscritos en este registro según sea la forma de su ingreso: por suscripción en el mercado primario, por transferencia en el mercado secundario o por sucesión, una vez satisfechas las formalidades previstas. En ese sentido, CEVALDOM como Agente de Custodia de las cuotas y las anotaciones en cuenta, enviará o podrá disponible en su plataforma un reporte diario del registro de aportantes según se encuentre en sus sistemas y en base a esta información la Sociedad Administradora actualizará sus registros.

### 1.12.3.2 Negociación en el mercado secundario

La emisión de Cuotas de Participación del Fondo se encuentra inscrita en la BVRD bajo el número BV1910-CP0019, mediante la cual los inversionistas podrán comprar o vender dichas Cuotas de Participación a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIMV e inscritos en el RMV.

El aportante podrá negociar sus cuotas de participación en el mercado secundario, a partir del día hábil siguiente a la fecha de terminación del período de colocación de cada tramo de la emisión única generada por el programa en el mercado primario, una vez tenga la titularidad de sus cuotas de participación.

Las cuotas de participación del Fondo se negociarán en el mercado secundario a través de los sistemas de negociación electrónica de la BVRD, donde todos los intermediarios de valores autorizados podrán formular órdenes por cuenta propia o por cuenta de sus clientes inversionistas, dentro del horario de negociación, de la BVRD. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV y según la reglamentación establecida por la misma.

El agente de colocación bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos no podrá suscribir cuota de participación del Fondo de la emisión durante el periodo de colocación primaria.

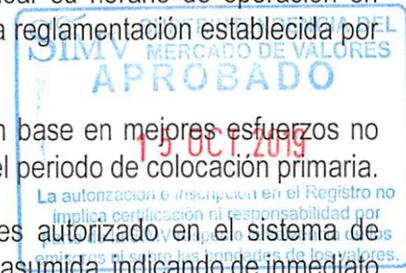
La orden de transacción será digitada por el intermediario de valores autorizado en el Sistema de negociación electrónica de la BVRD, donde dicha orden sería calzada o asumida, indicando de inmediato al intermediario de valores representante del potencial inversionista la adjudicación de la misma, y calzada la operación por el sistema de la Bolsa de Valores esta última informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A., acerca de la transacción.

Luego de que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario del instrumento.

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 definida en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno) según publicara la Administradora en su página web y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.

En caso de que un potencial inversionista deposite en un intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de transacción deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El precio de compra de la cuota en el mercado secundario podrá variar entre la fecha del depósito de la orden y la fecha de ejecución de la orden, según las fluctuaciones que ésta tenga en el mercado, es decir que el precio de la cuota corresponderá al valor cuota vigente al día que se suscriba finalmente.

La transmisión de las cuotas de participación del Fondo a través de una operación realizada por vía del mecanismo de negociación de la BVRD, dada su representación por medio de anotaciones en cuenta, se hará mediante transferencia contable a cargo de CEVALDOM, lo cual implica hacer un cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, por medios electrónicos que los Intermediarios de valores remitan a CEVALDOM.



Los aportantes del Fondo obtendrán sus recibos de compra a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIMV y la BVRD. Dado que las cuotas de participación objeto del presente programa de emisión estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos títulos físicos representativos de los mismos; sin embargo, los aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores anotados en cuenta a cargo de CEVALDOM.

Las cuotas de participación de este Fondo no tienen restricción para su libre transmisibilidad, siempre y cuando se realicen a través del mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.

La Administradora, por sí y en representación del Fondo, reconoce tener conocimiento pleno de los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de las autoridades y entidades facultadas, los cuales acepta cumplir a cabalidad. Igualmente, cada uno de los aportantes no puede ignorar su sujeción a los principios y regulaciones que previstas de conformidad con la Ley 249-17, su Reglamento de Aplicación, las Resoluciones y Circulares dictadas por las autoridades facultadas del Mercado de Valores.

La transferencia de los valores en el Mercado Secundario se formalizará mediante transferencia contable por medio de anotaciones en cuenta llevada al efecto por la entidad que ofrece los servicios de Depósito Centralizado de Valores, en este caso, CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.

Según las normas vigentes, cuando las cuotas son representadas mediante anotación en cuenta aplicarán las disposiciones del Reglamento 664-12 en lo que respecta a las formalidades de representación, inscripción, transmisión y demás disposiciones que le sean aplicables conforme dicho reglamento.

La Administradora deberá efectuar las anotaciones sobre las transferencias, en el día de comunicadas o a más a tardar al día siguiente. A la Administradora no le corresponde pronunciarse sobre las transferencias de cuotas, debiendo inscribir las que se les presenten, tomando en consideración las formalidades estipuladas al respecto en el Reglamento Interno del Fondo, y a las demás disposiciones que determine la SIMV para títulos valores representados mediante anotaciones en cuenta.

En atención al párrafo anterior, la Administradora llevará un registro de aportantes, en el cual anotará el nombre del titular de la cuota, documento de identidad, domicilio, número de cuotas que posee, entre otras informaciones. Los aportantes serán inscritos en este registro según sea la forma de su ingreso: por suscripción en el mercado primario, por transferencia en el mercado secundario o por sucesión, una vez satisfechas las formalidades previstas. En ese sentido, CEVALDOM como agente de custodia de las cuotas y las anotaciones en cuenta, enviará un reporte diario del registro de aportantes según se encuentre en sus sistemas.

#### Circulación de los Valores

No existen restricciones particulares, ni de carácter general a la libre transferencia de las Cuotas de Participación, según la legislación vigente, excepto que sean transadas a través de la BVRD. Dado el carácter desmaterializado de los valores el proceso de traspaso se efectuará a través de transferencia contable mediante anotaciones en cuenta, acorde con lo establecido en el artículo 45 del Reglamento 664-12.



## 2. FACTORES DE RIESGO

El Fondo supone un plan de inversión acorde a los objetivos y estrategias de inversión establecidos. La inversión en el Fondo es conveniente para las personas que pueden asumir la naturaleza del riesgo económico de las inversiones contempladas según la naturaleza del Fondo considerando los riesgos intrínsecos a los activos objeto de inversión. En ese sentido, el inversionista en el Fondo debe estar consciente de la limitada liquidez de su inversión. Con el interés de mantener debidamente informados a los inversionistas, siendo consistentes con lo requerido por la regulación del Mercado de Valores, se deben considerar los siguientes riesgos.

### 2.1 Factores que afectan la rentabilidad real de las cuotas

#### 2.1.1 Historial operativo.

El Fondo fue creado e inscrito en el RMV a cargo de la SIMV bajo el número SIVFIC-044, por lo tanto, sus actividades de inversión inician con el presente Programa de Emisiones. Al inicio de sus operaciones no cuenta con historia de funcionamiento y el desempeño de la Administradora, sus directores o afiliados, así como de otros fondos de inversión manejados por la Administradora, no debe ser la única variable de evaluación para analizar el desenvolvimiento futuro del Fondo. La estrategia propuesta y los activos en los cuales serían invertidos los recursos del Fondo son indicadores del posible desempeño del Fondo.

#### 2.1.2 Portafolio de inversiones y limitantes a distribuciones.

El Fondo se propone invertir principalmente en bienes inmuebles en República Dominicana, los cuales tendrán diferentes niveles de liquidez, pero por naturaleza son activos de baja liquidez. Las distribuciones de dividendos que podría realizar el Fondo están limitadas por los ingresos recibidos de las inversiones que realice y a las deducciones de gastos operativos y financieros del Fondo.

#### 2.1.3 Valoración de las inversiones del Fondo.

Los proyectos inmobiliarios serán valorados por dos metodologías distintas escogiendo el menor valor entre las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades realizando el análisis de valor. El resultado del análisis de valoración representa un estimado del precio al cual se podría generar una transacción de compra-venta, sin embargo, este precio está sujeto también a ciertos aspectos de negociación que podrían afectar el resultado final de manera positiva o negativa.

Dado que las normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala la Norma Internacional de Contabilidad número 40, obligan la realización de peritajes desde la perspectiva ingenieril y financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo, lo que generaría una pérdida que debe registrarse en el período fiscal en que ésta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor cuota del Fondo.



#### 2.1.4 No reembolso anticipado.

Los tenedores de las cuotas de participación del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado (salvo por decisión de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria), teniendo como opción el acceder al mercado secundario, mediante la venta de las cuotas de participación a través de la BVRD.

El Fondo devolverá el capital a la fecha de vencimiento de las cuotas de participación, establecida en el presente Prospecto, el Reglamento Interno y los contratos de suscripción de cuotas.

#### 2.1.5 Financiamiento.

La estrategia de financiamiento del Fondo puede incluir el contratar niveles de deuda de hasta un cincuenta por ciento (50%) del patrimonio neto del Fondo, calculado previo a la obtención del financiamiento. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de los alquileres de los activos del Fondo, así como la liquidación de ciertos activos del Fondo. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía de los financiamientos obtenidos.

El costo del interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los beneficios disponibles del Fondo para distribuciones de dividendos a los aportantes del Fondo generados por los alquileres de los bienes inmuebles del Fondo. Sin embargo, aumentaría el monto total de activos productivos generando mayores recursos.

En adición, el Fondo asume un riesgo de tasas de interés, las cuales podrían aumentar significativamente en corto plazo según cambien las condiciones económicas nacionales e internacionales. Este aumento podría llevar las tasas de interés de los financiamientos por encima del rendimiento del portafolio de inversión del Fondo. No obstante lo anterior, la tasa máxima a la cual se financiaría el Fondo sería de un quince por ciento (15%) anual para financiamientos en dólares estadounidenses y para financiamientos en pesos dominicanos la tasa máxima sería treinta por ciento (30%).

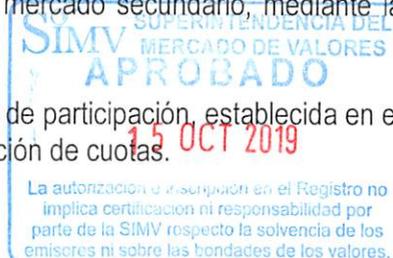
Estos aumentos en las tasas de interés aumentarían los gastos del Fondo y reduciría sus beneficios disponibles para distribución. La Sociedad Administradora, ante aumentos de las tasas de interés, podrá liquidar uno o varios activos del Fondo para cancelar los financiamientos, sin embargo, la liquidación de dichos activos está sujeta a la demanda de los mismos en el mercado. Esto a su vez implica que podría no haber demanda o las condiciones de oferta para liquidación de los activos no sean favorables para el Fondo.

El nivel de apalancamiento establecido en la política de inversión del presente Fondo fue considerado alto por la calificador de riesgos, Feller Rate.

Para mitigar el riesgo de tasas de interés, la Administradora se inclinará a financiamientos con tasas fijas o con períodos de revisión de tasas de interés extendidos.

#### 2.1.6 Liquidez de los activos inmobiliarios con relación al vencimiento del Fondo.

La estrategia de inversión contempla la inversión en bienes inmuebles, lo cual representa un riesgo de descalce con relación a la fecha de vencimiento del Fondo, ya que la liquidación de los mismos en la



mayoría de los casos sería a través de su venta en el mercado. El Fondo podría verse forzado a asumir un descuento en la venta de estos inmuebles o bien liquidar las cuotas transfiriendo dichos activos a los aportantes, según los mecanismos previstos en el presente Prospecto y en el Reglamento Interno.

### **2.1.7 Liquidación del Fondo con entrega de sus activos**

En ocasión de que llegue la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, pueden existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo. Esto implica que estos instrumentos deben ser liquidados o vendidos en el mercado secundario. Existe el riesgo de que algunos o todos estos instrumentos no puedan ser vendidos en el mercado secundario por falta de demanda de los mismos, lo que implica que, para efectuar la liquidación del Fondo, los instrumentos deban ser transferidos a los aportantes como liquidación de sus cuotas.

### **2.1.8 Impacto negativo de la inflación.**

La inflación puede disminuir el valor de las inversiones del Fondo, disminuyendo la capacidad de pago de los inquilinos de los bienes inmuebles del Fondo, o bien el nivel de ocupación de los mismos. Esto podría reducir los ingresos del Fondo y a la vez aumentar los gastos de mantenimiento de los activos del Fondo.

### **2.2 Demanda de espacio de alquiler.**

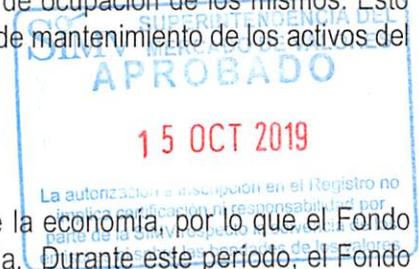
La demanda por espacio de alquiler fluctúa según el dinamismo de la economía, por lo que el Fondo estará expuesto a varios ciclos económicos a lo largo de su vigencia. Durante este periodo, el Fondo corre el riesgo de que los bienes inmuebles adquiridos no sean alquilados permanentemente y no generen los ingresos esperados. El nivel de ocupación del espacio físico alquilable puede no mantenerse en los niveles aceptables por periodos prolongados.

### **2.3 Crédito de los inquilinos**

Los ingresos del Fondo dependen de la calidad crediticia de los inquilinos de los activos inmobiliarios adquiridos. A pesar de que el Fondo logre adquirir buenos activos a buenos precios y colocar los espacios adquiridos con buenos contratos de alquiler, esto no asegura el pago efectivo y oportuno de los alquileres. En adición, la calidad crediticia de los inquilinos puede variar y deteriorarse durante la vida del contrato de alquiler y el procedimiento legal y judicial a los fines de resciliación del contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo puede extenderse en el tiempo y ser obstaculizado considerando que la ley aplicable protege los al inquilino, aun ante la evidente falta de pago.

### **2.4 Exceso de oferta de espacio de alquiler.**

El negocio inmobiliario se considera muy atractivo y estable en cuanto a la predictibilidad de los ingresos y en adición, la adquisición de bienes inmuebles es considerada como una oportunidad de preservar el valor del capital durante coyunturas de volatilidad del mercado. En ese sentido, se ha proliferado el desarrollo de inmuebles para venta y alquiler de espacio comercial y corporativo, lo cual podría llevar a una sobre oferta de espacios de alquiler, limitando la capacidad de colocación de los activos del Fondo en el mercado.



## 2.5 Falta de opciones de inversión.

No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, los recursos del Fondo serán colocados en certificados financieros o depósitos a plazo de entidades financieras del sistema financiero nacional, cuyos rendimientos podrían ser muy reducidos en comparación con los objetivos de inversión. Si esta situación persiste por un período de tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, la Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. De igual forma, los aportantes, a través del Representante Común de Aportantes, podrán solicitar a la Administradora la liquidación del Fondo a partir del transcurrido el período anterior.

## 2.6 Dependencia de las decisiones del Comité de Inversión

El administrador del fondo ejecutará las decisiones de inversión tomadas por el Comité de Inversión a favor del Fondo, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo. Si uno o más de los miembros del Comité dimite o no está disponible, la Administradora removerá de sus funciones en lo inmediato a tales personas por otras capaces de realizar con éxito la estrategia de inversión del Fondo oportunamente, cumpliendo con los requisitos de las normativas del mercado de valores, informando como Hecho Relevante a la SIMV y al público en general.

La Asamblea de Aportantes podrá vetar a los miembros del Comité de Inversiones siempre que medie causa justificada.



## 2.7 Caída general de la actividad económica podría afectar negativamente los resultados operativos

Un descenso en el mercado local, regional o internacional podría afectar negativamente el desempeño de los emisores de los instrumentos financieros que ha adquirido el Fondo y podría dar lugar a una reducción el valor del instrumento o un aumento en el riesgo crediticio del mismo. Así mismo podría reducir el nivel de demanda por alquiler de espacio lo que podría afectar los niveles de ocupación de los inmuebles del Fondo; así como también podría reducir la capacidad de pago de los inquilinos, lo que podría conllevar una reducción de los precios de alquiler.

## 2.8 Estabilidad política, social y económica

La estabilidad política, social y económica global podría afectar negativamente el valor de los instrumentos financieros del Fondo y por lo tanto el valor de sus cuotas emitidas. Asimismo, puede mermar la capacidad de la Administradora de ejecutar las estrategias de inversión propuestas e imposibilitar el logro de los objetivos de inversión.

## 2.9 Períodos de inicio de operaciones.

El Fondo atravesará una etapa pre-operativa, que se inicia a partir de la inscripción del Fondo en el RMV y podría tener una duración de hasta seis (6) meses cuyo plazo podrá ser prorrogado por la Superintendencia por única vez por otro periodo igual, previa solicitud debidamente justificada de la

Sociedad Administradora, durante el cual podría presentar un cúmulo de efectivo mientras se identifican y adquieren los activos que se adapten a la estrategia del Fondo. En este período los recursos del Fondo estarían invertidos en las cuentas de depósito del Fondo y en certificados financieros en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio o en instrumentos de representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central y/o el Banco Central de la República Dominicana. En caso de que no se logre captar el patrimonio mínimo neto igual o mayor al señalado en el Reglamento Interno durante el período pre-operativo de seis (6) meses, se podrá someter a la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. Dicho período podrá ser prorrogado por la SIMV por única vez, previa solicitud debidamente justificada de la Administradora. Este período terminará el último día de los seis (6) meses permitidos o una vez el Fondo tenga un patrimonio neto mínimo igual o mayor al señalado en el Reglamento Interno que equivale a unas doscientas mil (200,000) Cuotas de Participación a Valor Nominal y contar con dos (2) aportantes.

## 2.10 Competencia

El Fondo realizará actividades de inversión que pueden llegar a ser competencia de otros planes de inversión tales como las propuestas de productos de otras instituciones financiera, colocadores-distribuidores, bancos comerciales, compañías de seguros y fondos de pensiones, así como inversiones privadas; todos los cuales pueden tener objetivos de inversión similares a los del presente Fondo. Estos competidores pueden tener recursos sustancialmente mayores que el presente Fondo y el despliegue de estas cantidades de capital a adquirir activos similares a los que se dirigirá el Fondo podría absorber la mayor parte o la totalidad de los instrumentos disponibles para la ejecución de la estrategia del Fondo.

## 2.11 Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles

Se referencia al riesgo de que los inmuebles del Fondo o los inmuebles objeto de usufructo o concesión administrativa, deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo.

## 2.12 Riesgo Jurídico

Se refiere al riesgo de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del Fondo como propietario de los inmuebles o bajo contratos de usufructo o concesión administrativa, por deficiencias en los títulos o contratos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, etc. Le corresponde a la Sociedad Administradora verificar la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir. La Sociedad Administradora se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, así como la redacción y revisión de los contratos de usufructo y concesiones administrativas, con el fin de mitigar este riesgo.

## 2.13 Riesgo de tasa de Interés.

Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales estará invirtiendo el Fondo, lo cual podría afectar el retorno del



Fondo para los aportantes. Las variaciones de las tasas de interés provocan cambios en los precios de los instrumentos financieros en los cuales el Fondo está invirtiendo, por lo tanto, estas variaciones podrían afectar la rentabilidad del Fondo dependiendo de los precios de compra de dichos instrumentos.



#### 2.14 Riesgo Regulatorio – Legal.

Las reformas regulatorias y legales pueden no proceder a la misma velocidad que las de los mercados ya establecidos, lo que podría generar confusión e incertidumbre y en último caso, un aumento en el riesgo de inversión. Las leyes y regulaciones que gobiernan las actividades económicas, en especial las inversiones en valores, pueden estar sujetas a reformas que causen un efecto de mercado más o menos pronunciado, que podría afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño regular de sus actividades, en el valor de sus activos o en el valor de sus cuotas en el mercado.

#### 2.15 Riesgos del instrumento.

Riesgo de liquidez. Las cuotas de participación del Fondo se ofrecen en un mercado de valores incipiente que a pesar de tener un ritmo de crecimiento muy acelerado aún mantiene niveles de liquidez generales volátiles para todos los instrumentos que se transan en él. Esto podría provocar cierto nivel de iliquidez al aportante al momento de buscar la venta en el mercado secundario de las cuotas de participación que adquirió, o bien podría generarle pérdidas de su inversión por tener que venderlas a descuento.

#### 2.16 Riesgo país.

El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa. Un país con un riesgo elevado posiblemente tenga que recurrir a cambios en su política monetaria, impositiva, regulatoria, etc., elementos que pueden afectar directamente la economía de un país, provocando grandes cambios en el ámbito financiero, como la estabilidad del tipo de cambio o provocando una falta de liquidez en los mercados locales debido a la falta de confianza en los valores emitidos por el gobierno, los cuales representan la mayor parte de los instrumentos transados en el mercado, lo cual podría provocar efectos negativos sobre el rendimiento del fondo. A la fecha de elaboración del presente Prospecto, el nivel de riesgo de la República Dominicana es de BB- emitida por Fitch, con perspectivas estables.

### 3. COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones es el órgano de la Administradora responsable 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 y está conformado por un número impar no menor de tres (3) personas físicas de reconocido prestigio. Este Comité contará con un Reglamento de Funcionamiento a través del cual regirá su gestión. A la fecha del presente documento, el Comité de Inversiones fue designado por el Consejo de Administración de Pioneer y está conformado por:

Nombre	Nacionalidad	Profesión	Cédula	Dirección	Posición	Relación con Pioneer
Carlos Alberto Sosa Castro	Dominicano	Contable	001-0186361-1	Santo Domingo	Miembro relacionado	Tesorero del Consejo de Administración
Luis Manuel León	Dominicano	Administración	001-1081220-3	Santo Domingo	Miembro relacionado	Vicepresidente del Consejo de Administración
Jesús Ramos Menéndez	Dominicano	Economía y Finanzas	001-1495330-0	Santo Domingo	Miembro	Independiente

El Administrador del Fondo será miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

### 3.1 Reseñas de los miembros del Comité de inversión

#### **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 costeos, 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 Barna 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.

#### **Jesús Ramos Menéndez**

El señor Jesús Ramos Menéndez graduado de la Universidad Iberoamericana en el 2005 como licenciado en administración de empresas, tiene una amplia experiencia tanto en gestión comercial como inmobiliaria. Iniciando su carrera profesional en junio del 2000 como Jefe del Sector Corporativo Electrodomésticos del Grupo Ramos. Dentro del Grupo Ramos ocupó diversas posiciones como Director de Servicios Generales, responsable de las gerencias de mantenimiento de la organización, entre otras funciones. Así mismo se desempeñó como Director de Inmuebles y Activos Fijos, responsable de la compra, almacenaje y venta de activos incluyendo búsqueda y compra de terrenos, así como liderar el plan de negocios y metodología de aprobación para la realización de tiendas nuevas del Grupo Ramos.

Desde junio del 2013 hasta Julio del 2016 se desempeñó como Vicepresidente de Desarrollo y Negocios Inmobiliarios del Grupo Ramos, posición desde la cual fue responsable de las direcciones de Proyecto, Diseño, Negocios Inmobiliarios y Gestión de Activos. También lidero la ejecución, comercialización y apertura del Proyecto Multiplaza Romana con más de 21,000 mts<sup>2</sup> alquilables y más de 28,000 mts<sup>2</sup> de construcción. Entre otras funciones manejo el presupuesto de compras de propiedades del Grupo, así



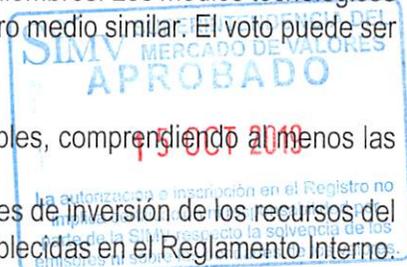
como la construcción y remodelación de sucursales; y la administración de más de 600 locales alquilados a terceros por un total de más de 41,000 mts<sup>2</sup> alquilables.

El Comité de Inversiones se reunirá con una periodicidad mínima de una (1) vez cada mes. Las reuniones del comité de inversiones podrán llevarse a cabo de forma presencial o a través de medios tecnológicos que aseguren la participación personal y en tiempo real de todos sus miembros. Los medios tecnológicos aprobados serán: conferencia telefónica, video llamada, o cualquier otro medio similar. El voto puede ser expresado de forma electrónica o digital.

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

- a. Aprobar los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del Fondo sobre la base de las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno.
- b. Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversión del fondo de que se trate;
- c. Establecer las estrategias o lineamientos de inversión acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación:
  1. Autonomía, implica que la toma de decisiones de inversión se realice exclusivamente por los miembros del Comité de Inversiones sin presencia de otras personas (salvo en casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de conocimiento del Comité de Inversiones) y sin subordinación a intereses de terceros. Para estos efectos, se entiende por toma de decisiones de inversión a la adopción del acuerdo de adquirir, mantener o enajenar activo(s) para la cartera o de la cartera del Fondo;
  2. Independencia, significa que los miembros del Comité de Inversiones no podrán ser miembros del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del mercado;
  3. Separación, implica que el espacio físico u otros medios que se utilicen para llevar a cabo las sesiones del Comité de Inversiones, deben mantener condiciones de hermetismo, reserva y exclusividad durante el ejercicio de dichas funciones. El mismo criterio será de aplicación en las comunicaciones requeridas para ejecutar las decisiones de inversión del Fondo;
- d. Evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el portafolio de inversión del fondo.
- e. Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- f. Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los rendimientos o dividendos que serán distribuidos por el fondo a los aportantes, en el caso de los fondos cerrados.
- g. Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.
- h. Supervisar la labor del administrador de fondos de inversión.

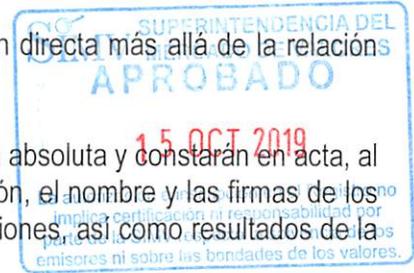
Los miembros del Comité de Inversiones fueron designados por el Consejo de Administración de Pioneer, pudiendo ser removidos por ésta. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones será comunicada a la SIMV y al público en general como un Hecho Relevante.



La Asamblea de Aportantes podrá vetar a los miembros del Comité de Inversiones siempre que medie causa justificada.

Ninguno de los miembros del Comité de Inversión guarda una relación directa más allá de la relación profesional entre el Comité y la Administradora.

Las decisiones del Comité de Inversiones serán adoptadas por mayoría absoluta y constarán en acta, al igual que la indicación del lugar, fecha y hora en que se realizó la sesión, el nombre y las firmas de los asistentes, los asuntos tratados, informaciones utilizadas, las deliberaciones, así como resultados de la votación.



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 reposará en el archivo del domicilio social de la Administradora y estará en todo momento a disposición de la Superintendencia, para cuando ésta lo estime necesario.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán abstenerse de participar en la decisión de una inversión o de establecer límites de inversión en situaciones en las que puedan existir conflictos de intereses.

Las participaciones de los miembros del Comité de Inversiones no podrán ser delegadas porque la responsabilidad por la participación y las decisiones adoptadas es personal

**Prohibiciones a los Miembros del Comité de Inversiones.** A los miembros del Comité de Inversiones, sin perjuicio de otras disposiciones que le sean aplicables, les está prohibido:

- a) Ejercer como miembro en el Comité de Inversiones de otra Sociedad Administradora.
- b) Tomar decisiones de inversión que no se ajusten a las Políticas de Inversión establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
- c) Hacer uso de las informaciones o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o de terceros.
- d) Ser miembro del Consejo de Administración, ejecutivo o empleado de cualquier otra entidad participante del Mercado de Valores Dominicano.

### **3.2 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 Prospecto**

A la fecha de elaboración del presente prospecto, el Sr. Carlos Sosa forma parte de los comités de inversiones de los siguientes fondos: Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija y Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

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

El señor Carlos Sosa es Tesorero del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.

#### 4. INFORMACION RELATIVA A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

##### 4.1. Denominación de la Sociedad Administradora

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-30-22934-1, fue constituida el 14 de octubre del 2005 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 19-00, el Reglamento 664-12 y disposiciones complementarias.

Pioneer tiene como objeto exclusivo la administración de fondos de conformidad con lo establecido por la Ley 249-17 y sus disposiciones complementarias. No obstante lo anterior, para el cumplimiento del objeto único de la Sociedad Administradora, ésta 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.

Pioneer estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que sobre liquidez, solvencia, definición de perfiles de inversión, liquidación de operaciones, controles de riesgo, rangos patrimoniales, mecanismos de protección y educación del inversionista, índices de capital de riesgo de crédito, de riesgo de mercado, riesgo operacional, uso de información privilegiada, límites de operaciones y garantías y documentación y registro de operaciones, entre otros, que establezca la Superintendencia o el Consejo, según corresponda, mediante normas de carácter general, para lograr el desarrollo ordenado del mercado y el control razonable de los riesgos que dichas actividades conllevan, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 249-17 y su Reglamento de Aplicación.

Los estados financieros auditados y la memoria anual de la empresa estarán disponibles en el domicilio social de la empresa, así como en la Superintendencia del Mercado de Valores.



Nombre: Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión  
Número de Registro SIMV: SVAF-003  
Registro Nacional de Contribuyente 1-30-22934-1  
Dirección: C/ Erick L. Ekman Esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte,  
Local 304, Arroyo Hondo, Santo Domingo, R.D.  
Teléfono: 809-549-3797  
Web: [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do)  
Representante Legal: Hector Garrido

##### 4.2. Capital Autorizado y Suscrito y Pagado de la Sociedad Administradora

A la fecha de redacción del presente documento el Capital autorizado y Suscrito y Pagado de la Administradora era el siguiente:

Capital Autorizado:	RD\$ 95,738,000.00
Capital Suscrito y Pagado:	RD\$ 93,061,000.00

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., a la fecha de elaboración del presente documento no pertenece a ningún grupo económico, los accionistas a la fecha de la redacción del presente Prospecto de Emisión son:

ACCIONISTAS	ACCIONES COMUNES CLASE A	ACCIONES PREFERIDAS CLASE B	ACCIONES PREFERIDAS CLASE C	VALOR EN RD\$	% CLASE A	% CLASE B	% CLASE C
1. PIONEER HOLDING COMPANY, INC., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República de Panamá, con domicilio social ubicado en la calle No. 53E, Urbanización Marbella, MMG Tower, piso 16, Panamá, República de Panamá, con Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-22934-1, debidamente representada por el señor YAMIL E. ISAIAS GARCIA, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1671864-4, domiciliado y residente en calle Proyecto 4, no. 1, Edificio Avalon, Apartamento 601, Ensanche Naco, Santo Domingo Distrito Nacional, República Dominicana.	84,000			8,400,000.00	30%		
2. CORAL SANDS PROPERTIES, INC., sociedad comercial constituida bajo las leyes de British Virgen Islands, con sucursal en la República Dominicana, localizada en la avenida Abraham Lincoln esquina Gustavo Mejía Ricart, torre Piantini, suite 301, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional; debidamente representada por Luis Manuel León Herbert y	98,000	10,290	12,000	32,090,000.00	35%	50.5%	26.83%



Diego Aguayo Fernández, dominicanos, mayores de edad, titulares y portadores de las cédulas electorales y de identidad números 001-1081220-3 y 001-0974879-8, residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.							
3. GRUPO ESTIVA, INC., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República de Panamá, con domicilio en la República Dominicana, ubicado en la calle Roberto Pastoriza, número 360, segundo piso, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada por su Presidente, José Manuel Diez Cabral, dominicano, mayor de edad, titular y portador de la cédulas electoral y de identidad número 001-0974933-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	98,000	10,046		19,846,000.00	35%	49.4%	
4. INMOBILIARIA BOLÍVAR, S.R.L., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil con el número 1885SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-01-02858-2, con domicilio ubicado en la calle Moisés García, No. 3, del sector de Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional; debidamente representada por Alexandra Jacqueline Soto Fernández, Margarita Del Pilar Soto Fernández, y Roxanna De Los Ángeles Soto Fernández,			10,259	10,259,000.00			22.93%



dominicanas, mayores de edad, titulares y portadoras de las cédulas de identidad y electoral números 001-0072337-8, 001-0072338-6 y 001-0074900-1, domiciliadas en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.							
5. LEASING AUTOMOTRIZ DEL SUR, S.R.L., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil con el número 13399SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-01-59128-5, con domicilio ubicado en la avenida Gustavo Mejía Ricart No. 82, Ens. Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada por Rafael Leónidas Tejada Abreu, dominicano, mayor de edad, titular y portador de la cédula electoral y de identidad número 001-0115052-2, domiciliado en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.			6,000	6,000,000.00			13.41%
6. INVERSIONES SUNEV, S.R.L., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil con el número 11444SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-01-77213-1, con domicilio ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, No. 360, segundo piso, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente			11,000	11,000,000.00			24.59%



representada en el presente documento por Rosa Cruz Suncar Vila, dominicana, mayor de edad, titular y portadora de la cédula electoral y de identidad número 001-0059953-9, domiciliada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.							
							
7. MARÍA GABRIELLA COTT SÁNCHEZ, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-1125999-0, domiciliada en la calle Erick Leonard Ekman, esquina calle Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Tercer Piso, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.			5,466	5,466,000.00			12.22%
<b>TOTALES</b>	280,000	20,336	44,725	93,061,000.00	100%	100%	100%

#### Detalles de los accionistas personas jurídicas

	PIONEER HOLDING COMPANY, INC	GRUPO ESTIVA, INC	CORAL SANDS PROP., INC.	LEASING AUTOMOTRIZ DEL SUR, S.R.L.	INMOBILIARIA BOLÍVAR, S.R.L.	INVERSIONES SUNEV, S.R.L.
Capital suscrito y pagado	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755	RD\$50,000,000.00	RD\$2,172,500.00	RD\$180,000,000.00
Objeto social	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Leasing de automotores y venta de vehículos.	Compra, remodelación o disposición de bienes muebles; la promoción y el fomento de oportunidades de inversión en el país; desarrollo y la	Realizar todo tipo de operaciones mobiliarias, incluyendo pero no limitado a la participación como accionista en

	s de licito comercio.				identificación de proyectos inmobiliarios	sociedades comerciales.
Consejo de administración / Vicepresidente Ejecutivo / Gerente	Yamil Isaiás	<ul style="list-style-type: none"> <li>• José Diez Cabral, Presidente-Secretario</li> <li>• Carolina Figueredo, Tesorero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luis Manuel León, Presidente</li> <li>• Diego Aguayo, Vicepresidente</li> <li>• Isabel León de Bisonó, Tesorera</li> <li>• Eduardo Brugal, Secretario</li> <li>• Lidia León, Vocal</li> <li>• Raul Aguayo, Vocal</li> <li>• Fernando Peña, Vocal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rafael Leonidas Tejada Abreu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Margarita Soto Fernández</li> <li>• Alexandra Soto Fernández</li> <li>• Roxanna Soto Fernández</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosa Cruz Suncar Vila</li> </ul>
Accionistas, participación	Yamil Isaiás, 33.33% Crysler McGuire, 33.33% Héctor Garrido, 33.33%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• José Diez Cabral, 50%</li> <li>• Luis Rodríguez Gutiérrez, 50%</li> </ul>	Henla, S. A., 100% (empresa perteneciente a la familia León)	Barlovento, LTD, 85% International Financial Partners, 15%	Margarita Fernández de Soto, 99% Margarita Soto Fernández, Alexandra Soto Fernández, Eduardo Gutiérrez Barinas, Eduardo Miguel Gutiérrez Soto, Milton Bolívar Soto Tejada, Fernando Antonio Rainieri Soto, Martha Durán Rosario, Fernando Rainieri Soto,	Woodbridge Ventures Limited, 99% Rosa Cruz Suncar Vila, 0.0005 %



### 4.3. Fondos de inversión administrados por la Administradora

La Administradora al 30 de septiembre del 2019 administraba los siguientes fondos de inversión:

Nombre:	Objetivo de inversión	Activos administrados
<p><b>Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija</b></p> <p><u>Tipo:</u> Cerrado</p> <p><u>Moneda:</u> Pesos dominicanos</p> <p><u>Fecha de emisión:</u> 16 de mayo del 2013</p>	<p>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 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>RD\$696,824,945.25</p>
<p><b>Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer</b></p> <p><u>Tipo:</u> Cerrado</p> <p><u>Moneda:</u> Pesos Dominicanos</p> <p><u>Fecha de la Primera Emisión:</u> 29 de julio del 2015</p>	<p>El objetivo de inversión del Fondo es generar ingresos recurrentes a corto plazo y apreciación de capital a largo plazo, invirtiendo directamente en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados 'prime', o sea, con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.</p>	<p>RD\$908,055,225.08</p>



<b>Nombre:</b> Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer  <b>Tipo:</b> Cerrado  <b>Moneda:</b> Pesos Dominicanos  <b>Fecha de Emisión:</b> 18 de febrero de 2018	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 en cualquier sector económico excepto el sector financiero.	RD\$4,553,300,690.72
---	--	----------------------



Los estados financieros auditados y no auditados del Fondos de inversión administrado por Pioneer, están disponibles en el domicilio de la empresa, así como en la SIMV.

#### 4.4. Estructura Administrativa Interna

Posición	Funcionario
Secretario del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo/Gerente General	Héctor Garrido
Miembro del Consejo y Vicepresidente Ejecutivo	Yamil Isaías
Directora de Operaciones/ Oficial de Cumplimiento	Ángela Suazo
Administrador de Fondos	Karla Suarez-Abreu
Oficial de Operaciones	Diego Santana
Oficial de administración y finanzas	Fanny Méndez
Ejecutivo de control interno	Karen Castellanos
Gerente de Riesgos	Sanders José
Servicios legales	Serulle & Asoc. (servicio subcontratado de la Sociedad Administradora)

#### 4.5. Consejo de Administración

Nombre	Profesión	Antigüedad en la empresa en años	Posición	Relación
Héctor Garrido	Administración	8 años	Secretario	Presidente ejecutivo
Luis Manuel León	Administración	6 años	Vicepresidente	Accionista de Henla
Carlos Alberto Sosa	Contabilidad	6 años	Tesorero	Director Financiero Industrias Petroquim
José Díez Cabral	Administración	8 años *	Presidente	Presidente Industrias Petroquim
Yamil Isaías	Economía	8 años	Miembro	Vicepresidente ejecutivo
Maribel Pérez	Administración	6 años	Miembro	Directora Ejecutiva Henla
Francisco Vicens	Derecho	6 años	Miembro	Socio Director AV Abogados

\* El señor Jose Díez Cabral formó parte del Consejo de Administración de Pioneer Sociedad

Administradora desde el año 2016 hasta el año 2016, ausentándose por un periodo de tres (3) años En 2019, se reincorpora, pasando a ser Presidente del Consejo de Administración partir de la celebración de la Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas.

#### 4.6. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales actuales

A la fecha de redacción del presente Prospecto de Emisión, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión no mantenía ningún proceso judicial.

#### 4.7. Disponibilidad de los Estados Financieros

Los Estados Financieros sin auditar y auditados estarán a disposición del público en la página web de la Administradora: <http://www.pioneerfunds.do>, en el Registro del Mercado de Valores, también en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores: <http://www.simv.gov.do>.

#### 4.8. Número y fecha de expedición de la resolución que autoriza el funcionamiento de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora fue autorizada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (antiguo Consejo Nacional de Valores), adoptada en fecha Cinco (5) de Septiembre de dos mil seis (2006).

## 5. ANEXOS

Informe de calificación de riesgo del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, emitido por Feller Rate.

