



Superintendencia del Mercado de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
18/12/2022 12:46 PM J. Cuevas
69483

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Borrador de Mesa Emisión Inmobiliaria
2022-12-15 01:12
02-2022-001230-01



REGLAMENTO INTERNO

FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes inmuebles, en la República Dominicana. De igual forma el Fondo podrá invertir Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia Asimismo, el Fondo podrá invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares de los Estados Unidos de América.

La cantidad de cuotas del Fondo es de quince millones (15,000,000), y el monto autorizado del Programa de Emisiones es por hasta RD\$15,000,000,000.00. Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo calificó las cuotas del Fondo con BBBfA (N), a julio de 2022.

Fecha de autorización por la Superintendencia del Mercado de Valores: 19 de septiembre de 2019
Numero de inscripción en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia: SIVFIC-044
Número en el Registro Nacional de Contribuyentes: 1-32-01412-1

Table with 3 columns: Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.; CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.; Ernst & Young, S.R.L.

INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA

Este documento contiene la información básica sobre las características del FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II y de la Sociedad Administradora, que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome. La Sociedad Administradora no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del fondo cerrado de inversión cerrado. La rentabilidad del Fondo de Inversión Cerrado es variable, por ello, no es posible asegurar que el inversionista o aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de cuota alcanzará un valor predeterminado.

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

Responsables del contenido del Reglamento Interno, Folleto Informativo y Representantes Legales

Signature of Héctor Daniel Garrido Mejía



Signature of Yamil Ernesto Jaías García

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

El presente Reglamento Interno fue aprobado en fecha 7 de diciembre de 2022 y modifica el Reglamento Interno del 28 de junio de 2021. La información de este Reglamento Interno debe ser complementada con la contenida en el Folleto Informativo Resumido correspondiente a este Fondo.

## ADVERTENCIA PARA EL INVERSIONISTA

*"Las inversiones que se efectúen con recursos del fondo de inversión cerrado, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del **"Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II"**, de acuerdo con la política de inversiones establecida en el presente documento.*

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

*La incorporación del aportante al **"Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II"** implica su plena aceptación y sometimiento a este Reglamento Interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.*

*Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores, los 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 de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II**, es de entera responsabilidad de **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.** Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.** tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan".*

*"Se le advierte al inversionista sobre los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, debido al porcentaje que éste podría mantener en opciones de compra sobre bienes inmuebles y su impacto en los resultados del fondo".*



## GLOSARIO

<b>1. Información sobre la fusión del Fondo</b> .....	14
1.1 MOTIVOS DE LA FUSIÓN .....	14
1.2 CUADRO DE SIMILITUDES Y DIFERENCIAS RESPECTO AL FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER (FONDO ABSORBIDO), FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II (FONDO ABSORBENTE) Y LA NUEVA COMPOSICIÓN DEL FONDO ABSORBENTE QUE RESULTA. ....	14
1.3 CONSECUENCIAS PREVISTAS DE LA FUSIÓN PARA LOS APORTANTES .....	17
1.3.1 <i>Distribución de beneficios acumulados</i> .....	18
1.3.2 <i>Disminución del valor cuota fruto de los procesos de fusión</i> .....	18
1.3.3 <i>Proceso de recompra</i> .....	18
1.3.4 <i>Proceso de canje</i> .....	18
1.4 CONSECUENCIAS PREVISTAS DE LA FUSIÓN PARA EL FONDO ABSORBENTE QUE CONTINUA SUS OPERACIONES 20	
1.4.1 <i>Fecha efectiva de la fusión (fecha en la que serán transferidos los bienes, activos y pasivos del fondo absorbido)</i> .....	20
1.4.2 <i>Exclusión del fondo absorbido del Registro del Mercado de Valores</i> .....	21
1.4.3 <i>Responsable de los gastos generados producto de la fusión</i> .....	21
1.5 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS FONDOS OBJETO DE FUSIÓN.....	21
<b>2. Características del Fondo</b> .....	22
2.1 DATOS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN .....	22
2.2 MONEDA DE DENOMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN .....	22
2.3 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CUOTAS A COLOCAR .....	22
2.4 MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN INICIAL .....	22
2.5 TIPO Y OBJETO DEL FONDO DE INVERSIÓN .....	22
2.6 TIPO O CLASE DE INVERSIONISTAS A LOS QUE SE DIRIGE EL FONDO .....	23
2.7 CLASIFICACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN SEGÚN SU PERFIL DE RIESGO.....	23
2.7.1 <i>Factores de riesgo que afectan la rentabilidad real de las cuotas</i> .....	23
2.8 PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN .....	27
2.9 INDICADOR DE COMPARACIÓN DE RENDIMIENTO DEL FONDO DE INVERSIÓN (BENCHMARK).....	27
2.10 MARCO LEGAL APLICABLE .....	29
<b>3. Normas Generales del Fondo</b> .....	29
3.1 POLÍTICA DE INVERSIÓN.....	30
3.2 POLÍTICA DE LIQUIDEZ.....	33
3.3 POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO.....	33
3.4 POLÍTICA DE DIVERSIFICACIÓN.....	35
3.4.1 <i>Límites de inversión</i> .....	35
3.4.1 <i>Políticas de exceso y deficiencias a los límites de inversión</i> .....	38
3.5 POLÍTICA DE RIESGO .....	39
3.6 POLÍTICA DE VOTACIÓN: DECISIONES DE INVERSIÓN .....	46
3.6.1 <i>Política de votación: valores invertidos</i> .....	47
3.7 POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE .....	47
3.8 POLÍTICA DE GASTOS Y COMISIONES.....	47
3.9 CONDICIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS Y REGISTRO DE APORTANTES.....	52
3.9.1 <i>Colocación en mercado primario</i> .....	53
3.9.2 <i>Negociación del Valor en Mercado Secundario</i> .....	54
3.9.3 <i>Circulación de los Valores</i> .....	55
3.10 NORMAS GENERALES DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS DEL FONDO .....	55
3.11 PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DEL PATRIMONIO .....	56
3.11.1 <i>Cálculo del Valor Cuota</i> .....	56
3.12 VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO .....	57







3.12.1	<i>Inversiones en activos inmobiliarios</i> .....	58
3.13	FASE PRE-OPERATIVA.....	59
3.14	FASE OPERATIVA.....	59
3.15	NORMAS SOBRE LA ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES.....	59
3.16	SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA, HECHOS RELEVANTES Y PUBLICIDAD DEL FONDO.....	62
3.16.1	<i>Hechos Relevantes</i> .....	63
3.16.2	<i>Publicidad y contenido de la publicidad</i> .....	63
3.17	DISPOSICIONES PARA REALIZAR MODIFICACIONES A LOS DOCUMENTOS DEL FONDO DE INVERSIÓN.....	64
<b>4.</b>	<b>Derechos y obligaciones de los aportantes</b> .....	<b>65</b>
<b>5.</b>	<b>Derechos y obligaciones de la Sociedad Administradora</b> .....	<b>65</b>
<b>6.</b>	<b>Comité de Inversiones</b> .....	<b>71</b>
6.1	MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	71
6.2	REGLAMENTO Y OPERACIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	72
<b>7.</b>	<b>Responsabilidad de otras instituciones</b> .....	<b>73</b>
7.1	CUSTODIO PARA LAS INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA.....	73
7.1.1	<i>Tipo de contrato</i> .....	73
7.1.2	<i>Tipo y plazo de duración del contrato</i> .....	74
7.1.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	74
7.1.4	<i>Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción</i> .....	74
7.2	MECANISMO CENTRALIZADO DE NEGOCIACIÓN.....	74
7.2.1	<i>Tipo de contrato</i> .....	74
7.2.2	<i>Plazo de duración del contrato</i> .....	75
7.2.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	75
7.3	SERVICIOS LEGALES Y CUSTODIA DE INVERSIONES PRIVADAS DEL FONDO.....	75
7.3.1	<i>Tipo del contrato</i> .....	75
7.3.2	<i>Plazo de duración del contrato</i> .....	75
7.3.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	75
7.3.4	<i>Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción</i> .....	76
7.4	SERVICIOS DE CALIFICACIÓN DE RIESGOS.....	76
7.4.1	<i>Tipo de contrato</i> .....	76
7.4.2	<i>Plazo de duración del contrato</i> .....	76
7.4.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	76
7.4.4	<i>Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción</i> .....	77
7.5	AUDITOR EXTERNO DEL FONDO.....	77
7.5.1	<i>Tipo de contrato</i> .....	77
7.5.2	<i>Plazo duración del Contrato</i> .....	77
7.5.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	77
7.5.4	<i>Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción</i> .....	77
7.6	REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO.....	78
7.6.1	<i>Tipo de contrato</i> .....	78
7.6.2	<i>Plazo de duración del contrato</i> .....	78
7.6.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	78
7.6.4	<i>Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción</i> .....	78
7.7	AGENTES DE COLOCACIÓN.....	78
7.7.1	<i>Tipo de contrato</i> .....	79
7.7.2	<i>Plazo de duración</i> .....	79
7.7.3	<i>Responsabilidades generales</i> .....	79
7.7.4	<i>Política y Procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción</i> .....	79
<b>8.</b>	<b>Aumentos del capital aprobado</b> .....	<b>79</b>



9.	Recompra de cuotas.....	80
10.	Liquidación del Fondo de Inversión.....	80
11.	Fusión y Transferencia del Fondo de Inversión. ....	85
11.1	FUSIÓN.....	85
11.2	TRANSFERENCIA.....	86
12.	Información sobre los canales de denuncia o consulta. ....	87
12.1	INFORMACIÓN SOBRE LAS CONSULTAS, RECLAMOS Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	87
12.2	PROCEDIMIENTO PARA CONFLICTOS ENTRE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y LOS APORTANTES. ....	87



## GLOSARIO

### **Activos bajo Administración o Portafolio de Inversiones**

Son los valores, bienes y demás activos que conforman las inversiones del Fondo.

### **Activos Inmobiliarios**

Se refiere en conjunto a los bienes inmuebles, las concesiones administrativas sobre bienes inmuebles y los derechos de usufructo.

### **Administración de Fondos de Inversión**



Es el servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana y el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.

### **Administradora o Sociedad Administradora o Pioneer**

Se refiere a PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S. A.

### **Administrador del Fondo De Inversión**

Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta lleva a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, por el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, la normativa complementaria vigente, así como el Reglamento Interno del Fondo.

### **Administración de Propiedades**

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.

### **Agente de Colocación**

Es el agente de valores o puesto de bolsa que actúa entre el emisor y el inversionista con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario.

### **Agente de Distribución**

Es el agente de valores o puesto de bolsa cuando presta su mediación al agente de colocación, a fin de facilitarle a este el proceso de colocación primaria de una emisión de valores.

### **Anotaciones en Cuenta**

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>Aportante o Inversionista</b>	Persona física o jurídica, titular de una o más cuotas de participación de un fondo de inversión. La calidad de aportante de un fondo de inversión se adquiere por la compra de cuotas de participación a través de las bolsas de valores.
<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 los intereses comunes de los aportantes de los Fondos de Inversión Cerrados. Se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable
<b>Aviso de Colocación Primaria</b>	Es el aviso publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional impreso y en la página web de la sociedad administradora, contentivo de los detalles relativos a la colocación de uno o más tramos de la emisión de un programa de emisiones, elaborado de conformidad con los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), el cual contiene las características de la colocación, fecha de inicio, fecha de finalización del periodo de colocación, cantidad de cuotas a ofrecer y cualquier otra información que establezca la SIMV, mediante norma de carácter general.
<b>Benchmark o Indicador comparativo de rendimiento</b>	Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallado en el Reglamento Interno.
<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 del Mercado de Valores.
<b>Calificación de Riesgo</b>	Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.
<b>Calificadoras de Riesgo</b>	Tienen por objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores. Deben estar inscritas en el Registro por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores.
<b>Colocación</b>	Acto mediante el cual se pone a disposición del público valores objeto de una oferta pública ya autorizada y registrada para su adquisición o suscripción en el mercado primario.
<b>Colocación primaria con</b>	





**base en Mejores Esfuerzos**

Es la 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 del Código de Comercio, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión. El agente de colocación que realice para un emisor una colocación primaria con base en mejores esfuerzos no podrá suscribir los valores que integran la emisión durante el periodo de colocación primaria.

**Comisión de Administración** Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora con cargo al fondo de inversión, por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.

**Comisión por éxito o por desempeño**

Remuneración de la sociedad administradora en función del servicio financiero provisto, aplicada como un porcentaje de la rentabilidad del fondo de inversión sobre el excedente en caso de que la tasa de rendimiento efectiva del fondo supere los indicadores comparativos de rendimiento o benchmark utilizados para su aplicación, en los términos y periodicidad determinados en este Reglamento Interno.

**Concesión Administrativa**

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

**Cuota de Participación y/o Cuotas**

Es cada una de las partes alcuotas, 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.

**Depósito Centralizado de Valores**

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

**Derecho de usufructo sobre inmuebles**

Figura jurídica que posibilita el uso y disfrute de un bien inmueble, sin que este sea propiedad del usufructuario.

**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 se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus titulares un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, y que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito.

**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 del Mercado de Valores.

**Factor de canje**



Valor que expresa la relación de cambio entre el valor de las cuotas de participación del Fondo Absorbido por las cuotas de participación del fondo absorbente. Este es el valor que recibirán los aportantes del fondo absorbido expresado sobre el valor cuota del fondo absorbente. Dicho monto se establece sobre la base del valor real del patrimonio de los fondos participantes.

**Fecha de canje**

Fecha de reconocimiento de la transferencia del patrimonio entre los Fondos.

**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 Bolsa de Valores de la Republica Dominicana (BVRD).

**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.

**Folleto Informativo Resumido**

Documento con la información más relevante sobre las características de los fondos de inversión, proporcionado a los inversionistas potenciales y a los aportantes de los fondos.

**Fondo**

Es el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

**Fondos de Inversión  
Cerrados**

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 fondo que los emite; excepto en los casos establecidos por la Ley del Mercado de Valores, No. 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 de Inversión  
Cerrados Inmobiliarios**

Fondo cerrado administrado por una sociedad administradora, que invierte como mínimo, el sesenta por ciento (60%) de su portafolio en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento.

**Grado de Inversión**



Es una de las siguientes categorías de calificación de riesgo otorgadas por una compañía calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores: (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody's Aaa y AAA para S&P y Fitch, (ii) capacidad de pago fuerte: Moody's Aa y AA de S^P y Fitch, (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias, y (iv) capacidad de pago adecuada: Baa para Moody's y BBB para S&P y Fitch.

**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.

**Inverslonistas profesionales**

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.

**Liquidez**

Comprende el efectivo, los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes al efectivo, estos últimos con inversiones a corto plazo de gran liquidez y fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Mercado de Valores**

Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia.



**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.

**Mercado Secundario de Valores** Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.

**Monto del Programa de Emisiones de Emisión Única** Corresponde al monto a ser ofrecido al mercado por el Fondo de Inversión en la emisión única.

**Monto de Liquidación o Suscripción** 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.

**Monto Mínimo de Inversión** 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.

**Oferta Pública** 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.

**Opción de Compra Inmobiliaria** Es la facultad otorgada a una de las partes en un convenio a ejercer el derecho de compra de un inmueble conforme lo ya acordado entre las partes.

**Patrimonio Autónomo** Es el patrimonio de propósito exclusivo, sin personalidad jurídica, inembargable, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente, del patrimonio, tanto de la persona jurídica que lo administra como de cualquier otro patrimonio que ésta administre.

**Patrimonio Neto del Fondo**



Es el Patrimonio Autónomo conformado por los bienes y/o derechos de naturaleza mobiliaria o inmobiliaria, así como sus frutos y accesorios. Además, se incluyen los pasivos asociados a la administración del Fondo y de dichos bienes.

<b>Plazo de Vigencia del Fondo</b>	Es el plazo durante el cual operaría el fondo, el cual se inicia en la fecha de emisión de la Emisión Única del Programa de Emisiones y termina en la Fecha de Vencimiento del Fondo.
<b>Portafolio de Inversión</b>	Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
<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.
<b>Rendimiento del Fondo</b>	Ganancia neta de todos los instrumentos que conforman la cartera de inversiones de un fondo en un período de tiempo determinado.
<b>Representante de la Masa de Aportantes</b>	Es la persona física o Jurídica domiciliada en el territorio nacional no vinculada a la Sociedad Administradora que vela por los derechos e intereses de los aportantes de los fondos de inversión cerrados y se regirá por las disposiciones de la Ley de Sociedades y la normativa que establece disposiciones sobre el representante de tenedores de valores de oferta pública.
<b>Sistema de Anotación en Cuenta</b>	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.
<b>Sociedad Administradora de Fondos de Inversión</b>	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.
<b>Superintendencia del Mercado de Valores y/o SIMV</b>	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 la Ley del Mercado de Valores 249-17 y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.

<b>Tramos</b>	Cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante las cuales se emiten cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado en una emisión.
<b>Valor Cuota</b>	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.
<b>Valores de Corto Plazo</b>	Valores que se emiten con un plazo de vencimiento menor a un año.
<b>Valores de Largo Plazo</b>	Valores que se emiten con un plazo de vencimiento mayor a un año.
<b>Valorización de Cuotas</b>	El valor cuota a una fecha determinada se establece dividiendo el valor del patrimonio neto del fondo entre la cantidad de cuotas en circulación.
<b>Venta de cuotas de participación</b>	Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado en el mercado secundario a través de un intermediario de valores.





## 1. Información sobre la fusión del Fondo

En fecha veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) fueron celebradas las Asambleas General de Aportantes Extraordinaria del FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER, aprobado mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores adoptada el dieciocho (18) de febrero de dos mil catorce (2014), CNV-2014-02-FI debidamente inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-31-18865-6, y en el Registro de Mercado de Valores (RMV) con el número SIVFIC-002 (también el "Fondo Absorbido") y este FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II (también el "Fondo Absorbente"), (también, denominados en conjunto los "Fondos"), ambos administrados por Pioneer.

En dichas Asambleas, Pioneer en su calidad de administradora de los Fondos presentó el proyecto de intención de fusión de los Fondos el cual se describe a continuación y donde, además, se aprobó por unanimidad de los votos de los aportantes presentes y debidamente representados en ambas asambleas la intención de fusión de los mismos.

### 1.1 Motivos de la fusión

Pioneer, entendiendo que los fondos inmobiliarios administrados a la fecha de la fusión eran idénticos en su estrategia, estructura de comisiones y gobernanza, considero que resultaría beneficioso para sus aportantes fusionar en un solo fondo ambas estrategias.

La fusión de los fondos fue sustentada sobre:

- Diversificación de los activos que compondrán el portafolio del fondo fusionado.
- Contar con mayor capacidad para futuras adquisiciones de activos.
- Optimización del portafolio de inversión que conformará el fondo resultante.
- Reducción de los gastos por cuota, tomando en consideración una base más amplia entre la cual distribuir los gastos, así como la extensión del horizonte temporal de la inversión.

### 1.2 Cuadro de similitudes y diferencias respecto al Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (fondo absorbido), Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) y la nueva composición del fondo absorbente que resulta.



	FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER	FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II	FONDO FUSIONADO
	<b>SIMILITUDES</b>		
<b>Objetivo del Fondo</b>	El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, 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 objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, 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 objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, 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 certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares Estadounidenses
<b>Gastos Autorizados</b>	Los gastos autorizados en ambos fondos son los mismos, ya que ambos fondos operan sobre la misma estrategia de inversión. El porcentaje máximo de los mismos es medido sobre la base del patrimonio neto del fondo.		El porcentaje máximo de los gastos autorizados para el fondo fusionado se medirá sobre la base del activo administrado del fondo.
<b>Comisiones: Administración y Éxito</b>	La comisión por administración en ambos fondos es de hasta un tres por ciento (3.00%) anual, del patrimonio neto del Fondo bajo administración. En cuanto a la comisión por éxito, la Sociedad Administradora no cobra en ninguno de los fondos dicha comisión.		La comisión por administración es de hasta un tres por ciento (3.00%) anual, del activo total administrado del Fondo bajo administración. La Sociedad Administradora no cobra comisión por desempeño o éxito en el fondo fusionado.
<b>Posible disminución del rendimiento</b>	La tasa interna de retorno estimada para cada fondo es inferior a la tasa interna de retorno estimada para el fondo fusionado		
<b>Beneficios que otorga la fusión</b>	El fondo tiene actualmente dentro de su portafolio de inversión, un inmueble ubicado en Santo Domingo, un inmueble ubicado en Punta Cana y un contrato de usufructo.	El fondo tiene actualmente dentro de su portafolio de inversión, (6) inmuebles ubicados entre Santo Domingo de Guzmán, Punta Cana y Puerto Plata.	* El fondo fusionado contara con el siguiente portafolio de inversión, creando un portafolio diversificado en comparación con los de cada fondo, reduciendo el riesgo: Un (1) contrato de usufructo

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

16 DIC 2022

APROBADO

Ocho (8) inmuebles ubicados en Santo Domingo, Punta Cana y Puerto Plata

\* Se reducen los gastos operativos del Fondo fusionado, en comparación con los gastos por cuota de cada fondo independiente, logrando así una mayor eficiencia, y por tanto un mayor rendimiento.

Menor riesgo con mayor rendimiento

Adicionalmente la fusión no perjudicará el derecho de los aportantes o de los acreedores respecto al monto de sus inversiones y sus créditos. Todos los créditos y derechos legítimos de los terceros serán reconocidos y transmitidos al Fondo absorbente.

<p><b>Riesgos Identificados</b></p>	<p>a) Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles b) Riesgo jurídico c) Riesgo de tasa de interés d) Riesgo regulatorio - legal e) Riesgo de liquidez de las cuotas f) Riesgo país g) Riesgo de desocupación h) Riesgo de siniestros i) Riesgo de pandemia</p>	<p>No se verifican riesgos adicionales asociados al fondo fusionado</p>
<p><b>Metodología de valoración de las inversiones</b></p>	<p>No existen diferencias en la metodología de valoración de las inversiones de los fondos fusionados. La metodología actual para la valoración de las inversiones es una tasación de los activos.</p>	<p>Los bienes inmuebles valorizarán anualmente por medio de una tasación efectuada por un perito independiente con el fin de establecer una estimación del valor del mercado del inmueble al 31 de diciembre de cada año. Los derechos de usufructo, concesiones administrativas y las opciones de compra sobre bienes inmuebles serán valoradas con lo establecido en las NIIF's, así como los instrumentos financieros.</p>
<p><b>Contingencia y litigios</b></p>	<p>No aplica</p>	<p>No aplica</p>





	FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER	FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II	FONDO FUSIONADO
<b>DIFERENCIAS</b>			
<b>Modalidad de colocación en mercado primario</b>	El valor cuota para colocación en mercado primario, corresponde al valor cuota establecido en el aviso de colocación primaria. La fecha de transacción es la fecha en la cual el inversionista coloca la orden de compra de las cuotas de participación (T). La fecha de suscripción o fecha valor corresponde a la fecha en la cual liquida efectivamente la transacción y el inversionista asume la titularidad de las cuotas (T + 3).	El valor cuota para colocación en mercado primario, corresponde al valor cuota establecido en el aviso de colocación primaria. La fecha de transacción es la fecha en la cual el inversionista coloca la orden de compra de las cuotas de participación (T). La fecha de suscripción o fecha valor corresponde a la fecha en la cual liquida efectivamente la transacción y el inversionista asume la titularidad de las cuotas (T + 3).	El procedimiento para colocación en el mercado primario tendrá un periodo de colocación, el cual se establecerá en los avisos de colocación primaria de cada tramo a ser colocado. El último día del periodo de colocación, se realizará la adjudicación de las cuotas de participación, de acuerdo a las órdenes recibidas, siendo este el día T. La liquidación efectiva de las cuotas ocurrirá en T + 3, que es cuando el inversionista obtiene la titularidad de las cuotas que adquiera.
<b>Monto del programa de emisiones</b>	RD\$ 2,200,000,000.00	RD\$ 15,000,000,000.00	RD\$ 15,000,000,000.00
<b>Vencimiento del Fondo</b>	29/7/2025	24/10/2029	24/10/2029
<b>Benchmarks</b>	Tasa de crecimiento por actividad económica para Actividades Inmobiliarias y de Alquiler que se encuentra dentro del reporte del Producto Interno Bruto según la publicación del Banco Central de la República Dominicana (BCRD) en su página web.	Tasa de crecimiento por actividad económica para Actividades Inmobiliarias y de Alquiler que se encuentra dentro del reporte del Producto Interno Bruto según la publicación del Banco Central de la República Dominicana (BCRD) en su página web.	El indicador comparativo de rendimientos (benchmark) será una tasa fija de un 10% (diez por ciento).
<b>Política de Diversificación</b>	1) Opciones de Compra de bienes inmuebles hasta un 10%; 2) Un mínimo de un 60% del total del portafolio en bienes inmuebles y podrá llegar hasta un máximo del 95%; 3) Un 40% del portafolio de inversiones del Fondo en cuantas bancarias y en instrumentos financieros; 4) Inversión directa o indirectamente en un único bien inmueble no podrá representar más del 50% del portafolio de inversiones del Fondo.		1) El Fondo invertirá un mínimo de un 60% y un máximo de un 100% de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios. 2) El Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y un máximo del 40% del portafolio en instrumentos financieros; 3) El Fondo podrá invertir un mínimo de un cero por ciento (0%) y un máximo de un 40% del portafolio en opciones de compra.

### 1.3 Consecuencias previstas de la fusión para los aportantes

Las ventajas identificadas para la fusión de los Fondos fueron las siguientes:





- Ahorro en los gastos del Fondo y menor impacto por cuota;
- Mayor diversificación de los activos inmobiliarios ya que el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) al momento de la fusión cuenta con un portafolio compuesto por un total de seis (6) inmuebles, resultando en un aumento de ocho (8) inmuebles luego de ejecutada la fusión;
- Mayor diversificación de inquilinos en virtud de que el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente previo a la Fusión contará con sesenta y un (61) inquilinos resultando un aumento de setenta y tres (73) inquilinos luego de ejecutada la Fusión;
- Mayor rendimiento estimado del fondo fusionado;
- Ampliación de la capacidad de adquisiciones futuras;

Como resultado de la Fusión, los aportantes dentro del fondo fusionado obtendrán una mayor capacidad de crecimiento del portafolio de inversiones, ya que el patrimonio autorizado del fondo absorbente será mayor, por ende, su capacidad de inversión, a la que ya el fondo absorbido no tenía acceso.

#### 1.3.1 Distribución de beneficios acumulados

No hubo distribución extraordinaria de beneficios, por parte del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (FCIIP) y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (FICPI II), por motivo del proceso de fusión.

Los beneficios trimestrales del fondo absorbente y del fondo absorbido fueron pagados conforme lo establecido en su Reglamento Interno.

#### 1.3.2 Disminución del valor cuota fruto de los procesos de fusión

Durante el proceso de fusión el valor cuota de los fondos no se verá afectado significativamente. En ambos casos solo se impactarán por los gastos asociados a la transacción tal como fueron aprobados por las Asambleas de Aportantes.

#### 1.3.3 Proceso de recompra

En las Asambleas Generales de Aportantes Extraordinarias del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (FCIIP) y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (FICPI II), celebradas ambas en fecha veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), las que contaron con un quorum de 80.73% y 99.9995% respectivamente, se conoció sobre la intención de fusión y en las mismas a los aportantes les asistió el derecho de recompra de cuotas, en el caso de que estos votaran en contra de la fusión.

En ese sentido, ninguno de los aportantes presentes y representados votó en contra del referido proceso, por lo cual, no es preciso que se realice el proceso de recompra de cuotas a los aportantes.

No obstante, les fue indicado a los mismos que siempre que lo deseen tendrán la opción de vender sus cuotas en el mercado secundario.

#### 1.3.4 Proceso de canje

El factor de canje de las cuotas corresponderá a la proporción que representa el patrimonio del fondo fusionado en el patrimonio del fondo absorbente como consecuencia de la fusión. Este factor se determinará al cierre del día anterior a la fecha de canje, fecha que será establecida en el aviso de canje del proceso de fusión de los fondos de inversión y se comunicará a través de un Hecho Relevante. El valor cuota resultante y el número de cuotas que le corresponderán a los aportantes como consecuencia de la operación, será notificado a los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la materialización de la operación, a través de sus Intermediarios de Valores.

Ejemplo ilustrativo del proceso de canje:



**CALCULO DEL CANJE DE LAS CUOTAS EL DIA DE LA FUSIÓN**

<b>A</b>	Posición del Aportante (cantidad de cuotas en fondo absorbido)	224,875
<b>B</b>	Valor cuota fondo absorbido (Cierre previo al día de la fusión)	1,387.716593
<b>C = A * B</b>	CUSTODIA (Total inversión en RD\$)	312,062,768.85
<b>D</b>	Valor cuota fondo absorbente (Cierre previo al día de la fusión)	1,029.724488
<b>E = C/D</b>	Total Inversión /Valor cuota fondo absorbente	303,054.63
<b>F</b>	Redondeo cuotas al dígito menor	303,054
<b>G = F * D</b>	Monto de inversión en el fondo absorbente (Nueva cantidad de cuotas * valor cuota fondo absorbente)	312,062,124.99
<b>H</b>	Excedente a acreditarse al inversionista vía Cevaldom	643.86

**VALIDACIÓN**

<b>I = B/D</b>	Factor de canje	1.347658
	Cantidad de cuotas * factor de canje	303,054.63
	Cantidad de cuotas para canje (Redondeo cuotas al dígito menor)	303,054
Factor* Cantidad de cuotas para canje	Monto de inversión en el fondo absorbente (Nueva cantidad de cuotas * valor cuota fondo absorbente)	312,062,124.994
	Excedente a acreditarse al inversionista vía Cevaldom	643.86

\*En el ejemplo, aplicando la ecuación de canje indicada, el número de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, por cada cuota de participación del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, sería de 1.347658 cuotas de participación.

No obstante, la ecuación del factor de canje definitiva se determina con los valores liquidativos al cierre del día anterior a la fecha del canje. Dicha ecuación garantiza que cada aportante del fondo absorbido reciba un número de cuotas de participación del fondo absorbente.

Como consecuencia del valor cuota del fondo absorbente que representa el valor de canje para la fusión el aportante, que mediante Asamblea General Extraordinaria que aprueba el inicio de fusión demostró su aquiescencia a la misma, podrá recibir una cantidad de cuotas mayor o menor a la cantidad de cuotas ostentadas en el fondo absorbido.



El canje de las cuotas será realizado por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, en atención a los datos previstos por Pioneer utilizando los aportantes titulares de las cuotas del día previo a la fusión, asignándole la cantidad de cuotas que resulten del cálculo, así como, las instrucciones para que cualquier monto restante sea transferido el mismo día a la cuenta de los aportantes.

Pioneer conservará el registro del proceso llevado a cabo para el canje de las cuotas, el cual estará a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores, en caso de requerirlo.

#### **1.4 Consecuencias previstas de la fusión para el fondo absorbente que continúa sus operaciones**

Sobre el fondo absorbente, Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, no se previó ninguna consecuencia que pudiera afectar su operatividad habitual.

*Procedimiento para la recepción de los bienes, activos y pasivos que conforman el patrimonio del fondo absorbido*

##### **Activos**

- **Bienes Inmuebles:** La transferencia de los inmuebles se reconocerá en la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes que conozca del proceso definitivo de fusión. Inmediatamente después se solicitará la transferencia de los inmuebles ante el Registro de Títulos correspondiente.
- **Derecho de Usufructo:** La transferencia del Derecho de Usufructo se reconocerá en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que conozca del proceso definitivo de fusión. Inmediatamente se suscribirá la cesión de derechos de usufructo entre los fondos.
- **Contratos de arrendamiento:** Los contratos de arrendamiento serán enmendados previo al día de la fusión y tendrán fecha de efectividad el día establecido para el traspaso del patrimonio.
- **Cuentas corrientes bancarias:** Las cuentas bancarias de las que el Fondo Absorbido sea titular a la fecha del canje de las cuotas de participación entre los fondos, se transferirán los montos disponibles a la cuenta bancaria del fondo absorbido, inmediatamente se solicitará el cierre de las mismas ante la entidad de intermediación financiera correspondiente.
- **Instrumentos financieros:** todos los instrumentos financieros del fondo absorbido serán cancelados previo a la fecha de canje.

##### **Pasivos**

- **Impuestos retenidos y por pagar, depósitos por arrendamientos y cuentas por pagar recurrentes:** se transferirán el día del canje de las cuotas de participación del fondo absorbido.

#### **1.4.1 Fecha efectiva de la fusión (fecha en la que serán transferidos los bienes, activos y pasivos del fondo absorbido)**

Se iniciará la transferencia de los bienes activos y pasivos del fondo absorbido al fondo fusionado, una vez la Superintendencia del Mercado de Valores apruebe y selle el Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo Fusionado, resultante de la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria que aprobará de manera definitiva la fusión.





#### 1.4.2 Exclusión del fondo absorbido del Registro del Mercado de Valores

El fondo absorbido, Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002) será excluido del Registro del Mercado de Valores sin mediar ningún proceso de liquidación, una vez concluido el proceso de fusión y que la Sociedad Administradora notifique a la Superintendencia del Mercado de Valores y al mercado en general como Hecho Relevante la cancelación del Registro Nacional de Contribuyentes del mencionado Fondo, así como la cancelación de los contratos suscritos en nombre y representación del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Administradora deberá publicar en un medio de comunicación masivo de circulación nacional sobre la exclusión del Registro Nacional de Contribuyentes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002).

#### 1.4.3 Responsable de los gastos generados producto de la fusión

En las Asambleas Generales de Aportantes Extraordinarias, celebradas en fecha veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), tanto para el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (FCIIP) como para el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (FICPI II), los aportantes aprobaron la propuesta de la Sociedad Administradora de que los gastos generados producto de la fusión fueran distribuidos entre ambos fondos, de acuerdo con la cantidad de cuotas de cada uno.

#### 1.5 Estados Financieros auditados de los Fondos objeto de fusión.

Como parte de la solicitud de fusión fueron depositados los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre del 2021 y los Estados Financieros auditados al 30 de septiembre de 2022 de los Fondos objeto de fusión, ambos aprobados por la Asamblea General de Aportantes de cada uno de los referidos Fondos, así como los Estados Financieros Interinos y sus notas preparadas por la Sociedad Administradora al corte más reciente de la fecha de solicitud del proceso de fusión, es decir, al 7 de julio de 2022, documentos que forman parte integral del presente Reglamento Interno.



# **REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

## **2. Características del Fondo.**

### **2.1 Datos generales del Fondo de Inversión**

El Fondo de Inversión a gestionar se denomina **FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) bajo el núm. 1-32-01412-1, siendo un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y los otros fondos que esta pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, y está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFIC-044, en virtud de la aprobación otorgada por el 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 Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana bajo el número BV1910-CP0019.

### **2.2 Moneda de denominación de las cuotas de participación.**

La moneda de denominación de las cuotas de participación es el peso dominicano.

### **2.3 Número y valor nominal de cuotas a colocar.**

La cantidad de cuotas del Fondo es de quince millones (15,000,000) cuotas a un valor nominal de mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,000.00) cada una. Estas cuotas se ofrecen en una emisión única y múltiples tramos de dicha emisión. La cantidad de cuotas a ofrecer se determinará en los avisos de colocación primaria correspondientes a cada tramo de la Emisión Única hasta agotar el monto aprobado.



### **2.4 Monto mínimo de suscripción inicial.**

El monto mínimo de suscripción inicial es de diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$10,000.00).

### **2.5 Tipo y objeto del Fondo de Inversión.**

**Tipo de Fondo:** El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado y su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la Emisión Única de las cuotas que se genere del presente programa de emisiones y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de cuotas es fijo; estas cuotas no pueden redimirse anticipadamente según se dispone en el Art. 105 de la Ley del Mercado de Valores 249-17, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV, este Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido. No obstante, las cuotas no son redimibles ante el Fondo, el aportante tiene la posibilidad de ir al Mercado Secundario para su venta.

El fondo constituye un patrimonio autónomo, distinto al de la sociedad administradora, y está conformado por aportes de personas jurídicas, nacionales y extranjeras, para su inversión en lo definido en el objeto y la política de inversión.

**Objetivo de inversión principal:** El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes Inmuebles, en la República Dominicana. De igual forma el Fondo podrá invertir Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia. Asimismo, el Fondo podrá

invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en pesos dominicanos y en dólares estadounidenses.

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

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

## 2.7 Clasificación del Fondo de Inversión según su perfil de riesgo

Tomando en consideración la estrategia de inversión del Fondo de Inversión descrita en la sección 2.1 del presente documento, así como los activos subyacentes y sabiendo que los mismos no son activos líquidos y tomando en cuenta que el Fondo podrá invertir en diferentes sectores, definidos en la sección 2.1.b del presente documento, la clasificación del Fondo se establece en Nivel 3: Riesgo Medio.

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

### 2.7.1 Factores de riesgo que afectan la rentabilidad real de las cuotas

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

Los activos inmobiliarios serán valorados 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 periodo fiscal en que ésta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor cuota del Fondo.

Para las propiedades de inversión que no existan mercados activos se debe utilizar la metodología de proyección de flujos de efectivo descontado.



16 DIC 2022

#### 2.7.1.2 No reembolso anticipado.

**APROBADO**

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 liquidará el valor de las cuotas a la fecha de vencimiento de las cuotas de participación, establecida en el presente Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y los Avisos de Colocación Primaria.

#### 2.7.1.3 Financiamiento y tasas de interés

La estrategia de financiamiento del Fondo puede incluir el contratar niveles de deuda de hasta un cuarenta por ciento (40%) del patrimonio neto del Fondo, calculado previo a la obtención del financiamiento. En caso de acceder por causas de fuerza mayor a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera reguladas por la Superintendencia de Bancos por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas esta no podrá exceder al diez por



ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo, dicho diez por ciento (10%) será adicional al cuarenta por ciento (40%) del límite de endeudamiento mencionado anteriormente. Ver acápite 3.3 sobre Políticas de Endeudamiento.

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.

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.

#### **2.7.1.4 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 Reglamento Interno.

#### **2.7.1.5 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.

#### **2.7.1.6 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.

#### **2.7.1.7 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.

#### **2.7.1.8 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





fin 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.

#### **2.7.1.9 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.

#### **2.7.1.10 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.

#### **2.7.1.11 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.

#### **2.7.1.12 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.

#### **2.7.1.13 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.

#### **2.7.1.14 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.



### 2.7.1.15 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.

### 2.7.1.16 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.

### 2.7.1.17 Riesgos de liquidez de las cuotas.

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.

### 2.7.1.18 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

### 2.7.1.19 Riesgo de desocupación.

Comprende la exposición financiera que tendría el Fondo como consecuencia de una serie de condiciones derivadas de la falta de arrendamiento de los inmuebles adquiridos por este. Esto conlleva riesgos vinculados:

#### Riesgo de ingresos

Este riesgo abarca aspectos como la disminución o fluctuación en el nivel de ingresos que podría experimentar el Fondo como consecuencia de la desocupación parcial o total de los inmuebles.

#### Riesgo de pago de servicios

En caso de la desocupación de los inmuebles, el Fondo, y la Sociedad Administradora en función de representación, podría verse expuesto al pago de servicios públicos.

### 2.7.1.20 Riesgo de siniestros.

Este riesgo se relaciona a cualquier tipo de desastre, natural o no, que pueda destruir de manera parcial o total aquellas propiedades componentes del portafolio de inversiones del Fondo. La ocurrencia de alguno de estos puede representar



la incapacidad temporal o permanente de la generación de rentas por el inmueble; también, puede representar la reducción del valor del mercado del mismo, trayendo como consecuencia, la disminución de los rendimientos del Fondo y sus aportantes. Este tipo de riesgo implica que la Sociedad Administradora deba contemplar la contratación de seguros para cobertura y resguardo de los inmuebles. Entre los siniestros se cuentan:

- Huracanes
- Tsunamis
- Inundaciones
- Incendios
- Terremotos
- Vandalismo de cualquier clase
- Explosiones
- Huelgas
- Actos terroristas, entre otros.



#### 2.7.1.21 Riesgo de pandemia.

Riesgo de que el Fondo, la Sociedad Administradora, la economía tanto nacional como internacional, se vean afectados negativamente por el brote de algún virus o enfermedad altamente contagiosa sin que existan plazos de tiempo predecibles, que permitan a la comunidad médica controlar la propagación y erradicar el mismo, trayendo como consecuencia que permanezcan en el tiempo, condiciones económicas negativas que afecten directamente los sectores y sociedades objeto de inversión del Fondo.

#### 2.7.1.22 Riesgo Cambiario:

El Fondo está denominado en pesos dominicanos, sin embargo, tiene la capacidad de realizar inversiones en dólares norteamericanos. En ese sentido el Fondo asume un riesgo cambiario al realizar transacciones en moneda distinta a su denominación. En ocasión que la tasa de cambio entre pesos dominicanos y dólares norteamericanos disminuya su valor, es decir que el peso se aprecie con relación al dólar el Fondo registraría una pérdida cambiaria

### 2.8 Plazo de duración del Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II al que se refiere el Folleto Informativo Resumido y este Reglamento Interno tiene un plazo de vigencia de Diez (10) años a partir de la Fecha de Emisión de las Cuotas de Participación de la Emisión Única aprobada. La Fecha de Vencimiento será el veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintinueve (2029), según se contempla en el Folleto Informativo Resumido, en este Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria de cada tramo de la Emisión Única.

El monto que resulte de la liquidación de las Cuotas de Participación será pagado a través del Agente de Pago, CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, al momento de la liquidación de las Cuotas de Participación emitidas, correspondiente a la Fecha de Vencimiento definida en el Folleto Informativo Resumido, este Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria. El pago se realizará mediante transferencia bancaria. 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 la Sociedad Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el Reglamento Interno.

### 2.9 Indicador de comparación de rendimiento del Fondo de inversión (benchmark).

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



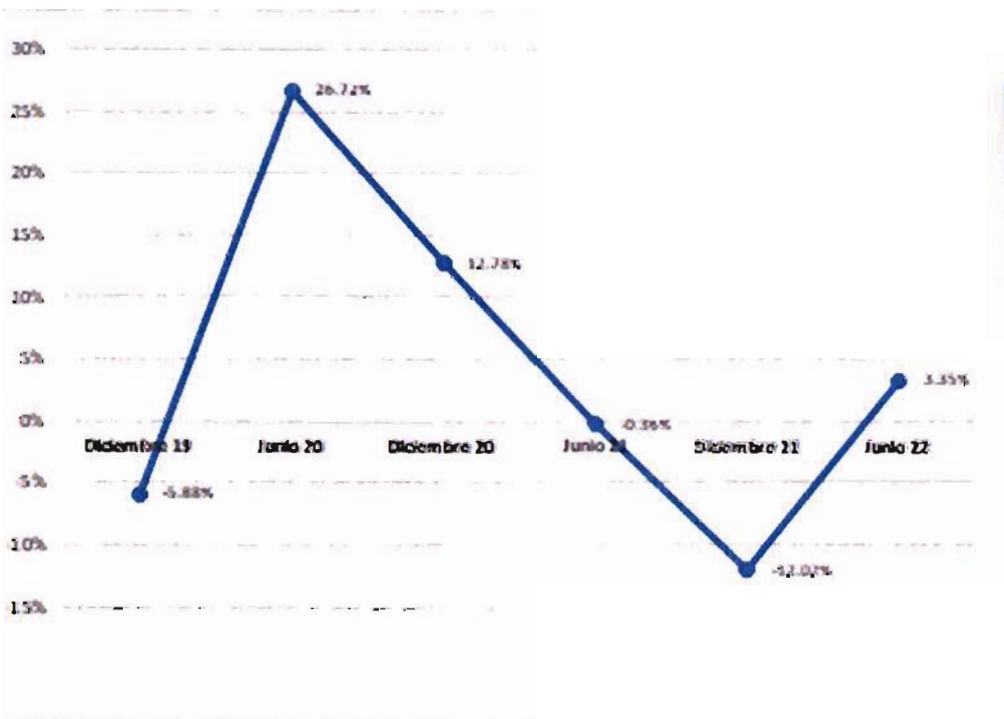
Dicha tasa toma como referencia que a la fecha de redacción del presente reglamento la Tasa de Interés Pasiva Promedio Ponderada (TIPPP), que representa el referente de certificados financieros al cual los inversionistas tienen acceso en el mercado, era un promedio de 6.88% durante el año 2022. De igual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

Ejemplo de comparación del Benchmark con el rendimiento del Fondo:

Para fines de la comparación de la tasa de rendimiento efectiva del Fondo con el benchmark o indicador comparativo de rendimiento, conforme al plazo indicado en el presente Reglamento Interno, se utilizará la fórmula siguiente:

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

Para el ejemplo utilizaremos el semestre julio-diciembre de 2021. Tomando como valor inicial el valor cuota del Fondo vigente al cierre del 30 de junio de 2021 es de RD\$ 1,141.41. En el transcurso de seis meses, se determina que el valor cuota al cierre de operaciones para el 31 de diciembre de 2021 es de RD\$1,191.06. Durante el periodo definido, los dividendos efectivamente cobrados por cada cuota del aportante fueron por RD\$18.38. Esto equivale a una rentabilidad del Fondo para el semestre evaluado julio-diciembre de 2021 de -12% anualizada. Esta rentabilidad es inferior al benchmark del fondo para la fecha del 31 de diciembre del 2021.



El desempeño del Fondo se evaluará semestralmente con corte al 30 de junio y el 31 diciembre de cada año. La comparación se realizará dentro de un periodo de 5 días laborales posterior al cierre del semestre evaluado y el resultado de la comparación se publicará en la página web de la Sociedad Administradora de manera que el inversionista tenga conocimiento, y será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores como hecho relevante. Esta evaluación se realizará bajo la responsabilidad de la Sociedad Administradora.

De acuerdo con el artículo 129 de la Ley 249-17, del Mercado de Valores, la sociedad administradora no podrá



garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica.

## 2.10 Marco Legal Aplicable

El marco legal directo aplicable a la oferta pública de las Cuotas de Participación del Fondo y su posterior administración son:

- Ley No. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley 19-00, del 8 de mayo de 2000, los reglamentos y resoluciones emitidas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores.
- 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.
- Ley No. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones.
- Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana.
- Ley No. 11-92 que aprueba el Código Tributario de la República Dominicana.
- Norma General 05-2013 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 de fondos y los fondos de inversión.
- Norma General 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), la cual modifica algunos aspectos de la Norma General 05-2013.
- Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión contenida en la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (05) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la R-CNMV-2021-16-MV de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021).
- Ley 253-12 sobre el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible.
- 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 de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores Dominicano (R-CNV-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).
- Todas las Normas y Circulares emitidas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores.

## 3. Normas Generales del Fondo



### 3.1 Política de Inversión

#### 3.1.1 Objetivo de la política de inversiones.

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 opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y en concesiones administrativas sobre bienes inmuebles, 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 certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares Estadounidenses.

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

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

- I. Lograr apreciación del capital de los Aportantes adquiriendo directamente inmuebles de primera clase con alto potencial de apreciación.
- II. 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.
- III. Proveer liquidez a los Aportantes en el tiempo más corto posible, dentro de la naturaleza de los activos adquiridos.

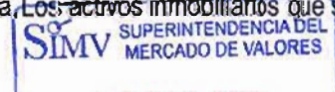
Las inversiones las realizará la Sociedad Administradora en representación del Fondo, ajustando sus actos a la regulación aplicable. De acuerdo con la legislación vigente, el Fondo no puede garantizar a los aportantes un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica, por ende, no se pueden ofrecer garantías respecto a las ganancias a ser obtenidas, o la no disminución del capital invertido por los aportantes.

#### 3.1.2 Descripción y características de los activos en los que invertirá el Fondo.

De manera específica el Fondo podrá invertir:

- I. En la adquisición de inmuebles ubicados en el territorio nacional, según los criterios descritos en este documento, con el propósito de generar ingresos recurrentes, mediante el arrendamiento, venta o alquiler, y para la potencial o eventual generación de plusvalía mediante su venta en el largo plazo.
- II. En documentos que representen derechos de usufructo y concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
- III. Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un (1) año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con el propósito de obtener ganancia mediante su alquiler o mediante la plusvalía realizada a través de su venta. Los activos inmobiliarios que se incorporen



16 DIC 2022

30

al Fondo, podrán ser adquiridos desocupados, parcialmente ocupados, según aplique, o podrán estar ocupados en su totalidad.

#### Inversiones en instrumentos financieros.

Además de las inversiones en activos inmobiliarios y las opciones de compra, el Fondo invertirá parte de sus recursos financieros en valores de oferta pública debidamente aprobados por la SIMV e inscritos en el RMV y otros instrumentos financieros y/o bancarios, como se detallan en el presente Reglamento, por dos motivos: como reserva mientras se identifican los bienes inmuebles en los cuales invertirá el Fondo y, como reserva de liquidez para cubrir las necesidades operativas y de mantenimiento según sus respectivos presupuestos y condiciones de cada uno de los inmuebles y del Fondo en general.

El Fondo invertirá en instrumentos de diversos plazos de vencimiento, algunos de los cuales podrían ser mayores al plazo del vencimiento del Fondo. Esos instrumentos cuyo plazo de vencimiento sea mayor al del Fondo, serían liquidados a través del mercado secundario. Esta liquidación podrá ocurrir días antes o el mismo día del vencimiento del Fondo según las condiciones del mercado secundario de dichos instrumentos.

La calificación de las inversiones realizadas por el Fondo corresponde al instrumento emitido, y las mismas son otorgadas por las calificadoras de riesgo aprobadas por la SIMV.

La compra de instrumentos financieros está sujeta a la evaluación de diversos factores que incluyen, pero no se limitan, a los siguientes:

1. Calificación de riesgo.
2. Desempeño financiero histórico.
3. Rendimiento financiero del instrumento considerado.
4. Términos y condiciones del instrumento.
5. Fecha y periodicidad de los cupones.



Más abajo se detallan los instrumentos financieros en los que el Fondo podría invertir:

- En valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV, con calificación de riesgo grado de inversión.
- En cuotas de participación de fondos de inversión abiertos y cerrados inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
- En Valores de Fideicomiso de Oferta Pública tanto de Renta Fija como de Renta Variable, así como Valores de Titularización tanto de Renta Fija como de Renta Variable, inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV.
- Valores de renta fija emitidos por el Estado Dominicano y cualquiera de sus dependencias, inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
- Valores de renta fija emitidos por el Banco Central de la República Dominicana y organismos multilaterales inscritos en el Registro del Mercado de Valores
- En depósitos a plazo y/o certificados financieros, cuentas corrientes y/o de ahorros de entidades financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por la Ley Monetaria y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior.

Las inversiones pueden ser en pesos dominicanos, y en dólares estadounidenses.



Las transacciones con valores de oferta pública deberán realizarse a través de la Bolsa de Valores y otros mecanismos centralizados de negociación autorizados por la SIMV y el Mercado OTC, a través de un intermediario de valores, exceptuando en los casos de fondos abiertos en los cuales lo antes mencionado no es aplicable.

### Inversiones en Activos Inmobiliarios

Las inversiones seguirán un estricto criterio de selección según los métodos y perfiles definidos en las secciones subsiguientes. Sólo bienes inmuebles ubicados en las principales ciudades del país, en las zonas de mayor interés corporativo y comercial, de alto tránsito. También podrán considerarse bienes inmuebles comerciales, industriales o corporativos en zonas turísticas, así como bienes inmuebles destinados a usos educativos o de servicios de salud.

La intención es diversificar los activos adquiridos por zona geográfica, por tipo de propiedad, por inquilinos y por sector económico.

Dentro de las transacciones a realizar en la estrategia de inversión del Fondo es la *Compra y Arrendamiento (Sale & Leaseback)* de bienes inmuebles, que consiste en la compra de locales e inmuebles ocupados por empresas determinadas y que son propiedad de estas mismas empresas, para una vez adquiridas otorgar a la empresa un arrendamiento del inmueble a mediano o largo plazo.

Las inversiones en bienes inmuebles podrán realizarse mediante la adquisición directa de los inmuebles, bajo la modalidad documentos que representen el derecho de usufructo sobre los bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas de los inmuebles, que en todo caso deberán cumplir con los criterios de inversión establecidos en el presente Reglamento Interno.

El Fondo alcanzaría una diversificación a través de la adquisición de distintos inmuebles, para lo cual cuenta con una capacidad de apalancamiento del cuarenta por ciento (40%) del valor del patrimonio neto del Fondo más un diez por ciento (10%) adicional en caso de requerir una línea de crédito de una entidad de intermediación financiera por causa de fuerza mayor. En adición a la cantidad de inmuebles, la diversificación vendrá principalmente por el sector económico al cual se dirige el uso del inmueble.

No existirá plazo mínimo de permanencia con los bienes inmuebles, el plazo no podrá ser mayor al plazo de vencimiento del Fondo, por tanto, los activos mobiliarios permanecerán dentro del portafolio hasta tanto decida el Comité de Inversiones de la venta o terminación de las inversiones en beneficio del Fondo y de sus Aportantes. Los flujos de los bienes pueden ser tanto en pesos dominicanos como en dólares estadounidenses.

Los ingresos por arrendamiento de los fondos inmobiliarios se registran en base al método de los devengado, siendo esta, la forma sistemática más razonable para su reconocimiento.

### **3.1.3 Normas respecto a las operaciones del Fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas con la Sociedad Administradora.**

El Fondo:

- Solo podrá poseer hasta el cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión, en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo grado de inversión.
- Solo podrán poseer hasta el veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora.
- No invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los





miembros del Comité de Inversiones.

- El Fondo puede poseer hasta el cincuenta (50%) del total de su liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regida por la ley 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a la Sociedad Administradora.

Asimismo, la Sociedad Administradora, los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Inversiones, y en general todos los ejecutivos y empleados de la Sociedad Administradora, no podrán arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión que administren, ni enajenar o arrendar de los suyos a estos.

### 3.1.4 Prohibiciones de inversión.

El Fondo no podrá invertir otros activos, que no sean los establecidos en el objetivo general de la política de inversiones, conforme a lo establecido en los criterios de diversificación y límites, estipulado en las secciones 3.1. y 3.1.2 de este Reglamento Interno.

Asimismo, con el propósito de mitigar riesgos:

- No podrá adquirir más de cuarenta por ciento (40%) de una emisión de valores de renta fija de oferta pública.
- No podrán poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión del fondo.
- Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto, siempre que no sea administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, y hasta un veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión.

### 3.2 Política de liquidez.

Las ganancias o beneficios del Fondo provendrán de los ingresos que logren generar los arrendamientos de los inmuebles propiedad del Fondo y los instrumentos financieros en los cuales invierta el Fondo, así como la apreciación de estos activos, menos los gastos de preservación de los activos, así como los gastos de administración y financieros del Fondo incluyendo las comisiones por administración correspondientes a la Sociedad Administradora.

A lo largo de la vigencia del Fondo se espera que el mismo cuente con liquidez o flujo de efectivo proveniente de los activos del portafolio por tres vías: (i) el ingreso proveniente de los flujos de los inmuebles (ii) los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros, y (iii) la venta o liquidación de las inversiones e instrumentos financieros del portafolio del Fondo.

El Fondo mantendrá un balance de reservas líquidas que tiene como límite mínimo un uno por ciento (1%) del patrimonio neto del Fondo, definiendo liquidez el efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros de corto plazo, que son aquellos con un plazo de vencimiento menor a un año. El Fondo podrá mantener hasta el cuarenta por ciento (40%) del patrimonio neto del Fondo en cuentas corrientes y/o cuentas de ahorros, certificados de depósito en entidades de intermediación financieras regidas por la Ley Monetaria y Financiera 183-02, con calificación de riesgo de grado de inversión o superior, es decir igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio.

En todo caso, que ocurriese un exceso de liquidez, la Sociedad Administradora se guiará por lo establecido en el presente Reglamento, en la Política de exceso y deficiencias a los límites de inversión.

### 3.3 Política de endeudamiento.





El Fondo podrá, a través de la Sociedad Administradora, contratar niveles de deuda de hasta un cuarenta por ciento (40%) del Patrimonio Neto.

Los recursos obtenidos de estos financiamientos podrían tener los siguientes destinos:

- Requerimientos de capital de trabajo.
- Mejoras, reemplazos y reparaciones de espacios de arrendados.
- Remodelaciones o mejoras sustanciales.
- Adquisición apalancada de ciertos inmuebles que reúnan ciertas características atractivas (como ubicación, precio, inquilinos, etc.) según consideración del Comité de Inversiones.



De los anteriores el principal destino sería para ampliar la capacidad de compra y aprovechar nuevas oportunidades de inversión que puedan presentarse con la finalidad de maximizar el retorno obtenido de los activos adquiridos.

El Fondo podrá acceder además, en casos de fuerza mayor, a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia de Bancos, por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, con las condiciones de endeudamiento establecidas en este acápite, tales como moneda, límite máximo de tasa de interés, acciones a tomar en caso de exceder los límites de endeudamiento, cuyos montos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo. En caso de acceder a este tipo de financiamiento, el porcentaje máximo del diez por ciento (10%) será adicional al cuarenta por ciento (40%) del límite de endeudamiento mencionado anteriormente. En ningún caso pueden ser otorgados los activos en garantía.

La moneda para la contratación de las deudas del fondo podrá ser en pesos dominicanos o en dólares de los Estados Unidos de América, y podrán ser financiamientos de largo plazo siempre que no exceda el vencimiento del Fondo. La Sociedad realizará una debida diligencia en la selección de la institución bancaria que otorgará los financiamientos, la cual deberá estar regulada por la Ley Monetaria y Financiera Dominicana. En los casos de elegir una institución extranjera, la misma deberá estar regulada por la institución destinada para los fines en su respectiva jurisdicción.

Los parámetros de los términos y condiciones aceptables para tomar financiamientos serán definidos por el Comité de Inversiones del Fondo. En caso de que los términos y condiciones de los financiamientos disponibles en el mercado no se ajusten a los parámetros definidos por el Comité de Inversiones, el Fondo no se endeudará. En todo caso, la tasa de interés máxima en la concertación del financiamiento a la cual el Fondo se endeudaría sería de quince por ciento (15%) anual en caso que el financiamiento sea en Dólares de los Estados Unidos o treinta por ciento (30%) anual en caso que el financiamiento sea en Pesos Dominicanos, sin embargo este nivel máximo, según sea la moneda del financiamiento respectivamente, podría ser revisado por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, y luego de aprobado por dicha Asamblea modificado en el presente Reglamento Interno y sometido a la SIMV para su aprobación.

En caso de que las tasas de interés de financiamientos ya tomados aumenten por encima del rendimiento promedio del portafolio del Fondo o de la tasa de interés máxima establecida en el presente Reglamento Interno, el Comité de Inversiones deliberará la conveniencia de liquidar activos del Fondo según la coyuntura del mercado e instruirá al Administrador del Fondo. En primera instancia, la inclinación será a la cancelación del financiamiento, sin embargo, situaciones coyunturales del mercado podrán motivar al Comité a mantener el financiamiento, decisión que deberá ser justificada y documentada por escrito, y en el caso de que la tasa supere la tasa de interés máxima establecida, la decisión deberá ser sometida a la Asamblea de Aportantes para deliberar sobre mantener o no el financiamiento.

Estos aumentos en las tasas de interés aumentarían los gastos del Fondo y reduciría sus beneficios disponibles para distribución. Asimismo, los cambios en las tasas de interés pueden cambiar el precio de mercado de los activos subyacentes del Fondo.

Cuando el exceso de endeudamiento se produzca por causa imputable a la Sociedad Administradora deberá ser comunicado a la Superintendencia como hecho relevante a más tardar el día hábil siguiente de que la Sociedad Administradora haya tomado conocimiento de tal circunstancia, y remitir de manera confidencial el plan de



regularización del exceso reportado el cual deberá detallar: la causa, (relación fundada de la situación o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencias), la fecha de ocurrencia y la fecha de regularización y la medida a ser adoptada para reforzar el Sistema de control y gestión de inversiones.

La Administradora en los casos que el endeudamiento se produzca por causas imputables a la Sociedad Administradora, procederá a subsanar el exceso en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días laborales.

En caso de que la causa no sea imputable a la administradora, deberá ser publicado en su página web. La Sociedad Administradora será la responsable de asumir los excesos de endeudamiento del Fondo, sean estos generados por causas atribuibles a esta o no, hasta tanto se regularice la situación.

En adición a la comunicación del hecho relevante remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Sociedad Administradora remitirá el plan de regularización del exceso detectado por causas atribuible a la Sociedad Administradora. El plan de regularización deberá informar sobre el exceso detectado, una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia y de las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de los endeudamientos. Posteriormente, cuando la Sociedad Administradora subsane el exceso detectado, remitirá a la Superintendencia en el día hábil siguiente, el hecho relevante de subsanación posterior.

La Administradora procederá a subsanar el exceso un plazo no mayor a noventa (90) días laborales.

En caso de que lo anterior no ocurra así, el Representante de los Aportantes citará la Asamblea General de Aportantes a celebrarse dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo en el que se debieron enajenar los respectivos valores o activos, y con los informes escritos de la Administradora resolverá sobre los mismos.

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



### 3.4 Política de Diversificación

#### 3.4.1 Límites de inversión.

El Fondo podrá invertir un mínimo de un sesenta por ciento (60%) y un máximo de un cien por ciento (100%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios. De igual manera, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio en instrumentos financieros, que pueden ser depositados en general de entidades de intermediación financiera, valores de renta fija, valores de renta variable, inscritos en el Registro del Mercado de Valores y opciones de compra de inmuebles, de conformidad a lo establecido en la política de inversión y diversificación definidas en este Reglamento Interno.

Actualmente el Fondo se encuentra adecuado a su política de inversión.

En todo caso que ocurriese un exceso de inversión, la Sociedad Administradora se guiará por lo establecido en el presente Reglamento y en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de inversión R-CNMV-2019-28-MV y sus normas técnicas.

**Inversión máxima en opciones de compra:** El Fondo no podrá invertir en opciones de compra de bienes inmuebles, más del cuarenta por ciento (40%) del portafolio del Fondo. Para este efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada, la cual no podrá exceder el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista impedimento para su libre transferencia.



A continuación, se incluye una tabla que detalla los límites mínimos y máximos de inversión en activos inmobiliarios y opciones de compra por categoría, como porcentaje del portafolio de inversión del Fondo:

Instrumento	%Mínimo	%Máximo
<i>Por tipo de activos</i>		
Bienes inmuebles, Derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas	60%	100%
Opciones de Compra	0%	40%
<i>Por ubicación</i>		
Territorio Nacional	100%	100%
<i>Por sector o industria</i>		
Comercial	0%	100%
Industria, infraestructura, logística, almacenamiento y zonas francas	0%	100%
Corporativo, empresarial, profesional y oficinas	0%	100%
Hotelero, turísticos y relacionados	0%	100%
Entretenimiento	0%	100%
Educación	0%	100%
Salud	0%	100%
Energía	0%	100%
Financiero	0%	100%
Telecomunicaciones	0%	100%
Gubernamental	0%	100%
Residencial	0%	100%
Estaciones de Servicios	0%	100%



Tipo de inversión en instrumentos financieros	% mínimo sobre el portafolio de inversiones	% máximo sobre el portafolio de inversiones
<i>Según el plazo de los instrumentos</i>		
Valores emitidos con vencimiento menor a 1 año	0	40%
Valores emitidos con vencimiento mayor a 1 año	0	40%

<i>Según moneda</i>		
Valores emitidos en moneda del valor cuota	0	40%
Valores emitidos en dólares estadounidenses	0	30%
<i>Según mercado</i>		
Valores emitidos en el mercado nacional	0	40%
<i>Por tipo de instrumentos</i>		
Depósitos en cuentas bancarias (corrientes o de ahorros)	0	40%
Depósitos a Plazo y/o Certificados de Depósitos	0	40%
Papeles Comerciales	0	40%
Bonos corporativos	0	40%
Valores de fideicomiso de renta fija	0	25%
Valores de fideicomiso de renta variable	0	25%
Cuotas de fondos cerrados	0	20%
Cuotas de fondos abiertos	0	20%
Valores de titularización de renta fija de oferta pública	0	40%
Valores de titularización de renta variable de oferta pública	0	40%
Instrumentos emitidos Banco Central y Ministerio de Hacienda y Organismos Multilaterales	0	40%
<b>CALIFICACION DE RIESGO</b>		
<b>CALIFICACION MINIMA</b>		
Valores de corto plazo	Feller Rate C 1, C-2, C-3 o equivalentes Fitch Ratings F-1+, F-1, F 2, F-3 o equivalentes	
Valores de largo plazo	BBB- (Grado de Inversión o su equivalente) o superior	
Fondos cerrados	BBBfa (Grado de Inversión o su equivalente) o superior	
Cuotas de fondos mutuos	No tendrán que contar con calificación de riesgo	



Valores de fideicomisos o Valores de Titularización	BBBfo (Grado de Inversión o su equivalente) o superior	
<i>Por emisor</i>		
Organismos multilaterales	0	40%
Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad	0	40%
Instrumentos emitidos o garantizados por entidades de un mismo grupo económico	0	40%



### 3.4.1 Políticas de exceso y deficiencias a los límites de inversión.

Los excesos y deficiencias a los límites de inversión por causas imputables a la Sociedad Administradora serán comunicados a la SIMV a más tardar el día hábil siguiente de que la Sociedad haya tomado conocimiento del exceso o variación en los límites de inversión, la cual deberá realizarse mediante Hecho Relevante. Pioneer deberá tomar los siguientes pasos:

- Pioneer remitirá de forma confidencial un plan de regularización del exceso detectado. El plan de regularización deberá informar sobre el exceso detectado, una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia, las actividades a realizar para regularizar la situación, el plazo razonable de subsanación, el área encargada de cumplir con las tareas indicadas en el plan de las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de las inversiones.
- La Administradora procederá subsanar el exceso en un plazo no mayor a noventa (90) días hábiles para activos de transacción bursátil y dieciocho (18) meses para los activos inmobiliarios, siempre que las condiciones de liquidez del mercado lo permiten.
- La sociedad administradora está obligada a restituir al Fondo y a los aportantes las pérdidas derivadas resultante-s del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma.
- Una vez subsanado el exceso, la Administradora remitirá a la Superintendencia en el día hábil siguiente, el Hecho Relevante correspondiente.

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

Para los casos en que se presenten excesos o variaciones en la política de inversión por causas no atribuibles a la Sociedad Administradora, estos se deberán regularizar de la siguiente manera: en caso de activos inmobiliarios o instrumentos que no posean transacción bursátil excepto los certificados de depósito, dentro de un plazo no mayor a dieciocho (18) meses; es preciso destacar que este plazo se ha establecido por la naturaleza de los activos inmobiliarios y el plazo que pudiese tardar la venta o traspaso de la titularidad de dichos activos conforme la realidad del mercado inmobiliario dominicano. En el caso de activos financieros e instrumentos de transacción bursátil, dentro de un plazo no mayor a seis (6) meses.

Si los valores o activos recuperaren su calidad de inversión permitida dentro del plazo establecido para la subsanación, cesará la obligación de enajenarlos.

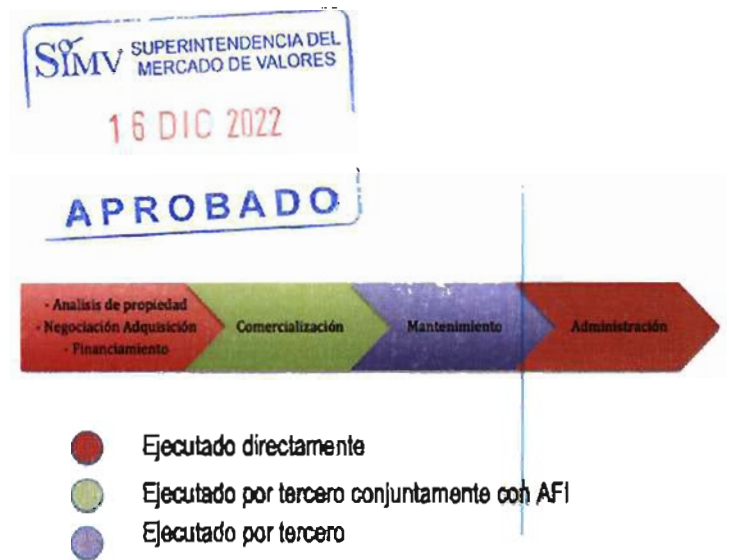
Los excesos por causas no atribuibles a la Sociedad Administradora estarán publicados en la página web de la misma.



### 3.5 Política de riesgo.

#### Criterios de selección

El modelo de negocio se describe en la siguiente gráfica de manera general, en la cual se puede observar que la Administradora realizará la identificación y análisis inicial de las propiedades, así como la negociación de la compra o venta de inmuebles y la obtención del financiamiento necesario para la adquisición. No obstante lo anterior, la Administradora podrá contratar los servicios de profesionales especializados, como por ejemplo, ingenieros para la inspección y análisis estructural de las propiedades, agentes inmobiliarios para la identificación de vendedores o compradores, así como inquilinos, entre otros.



La Administradora subcontratará los servicios de comercialización de las propiedades, así como el mantenimiento de las mismas a través de contratos de administración de propiedades.

Los inmuebles que el Fondo pueda considerar para inversión deben tener bien identificados sus registros de títulos de propiedad, su ubicación precisa, tamaño, colindancias y límites de propiedad, el inmueble debe estar debidamente deslindado. Asimismo, la estructura legal de propiedad de bienes inmuebles debe estar claramente definida y no deben existir reclamos de ningún tipo o litigios de herencia o sucesión. De igual manera, el inmueble debe encontrarse al día con sus obligaciones fiscales ante el Estado Dominicano, según certificación de la Dirección General de Impuestos Internos.

Los bienes inmuebles que formen parte del patrimonio del Fondo deberán estar libres de cargas y gravámenes, Litis sobre derechos registrados y debidamente deslindados e inscritos a nombre del Fondo cerrado en la Oficina de Registro de Títulos que corresponda, según lo dispuesto por el artículo 90 de la Ley No. 108-05 Ley del Registro Inmobiliario.

Adicionalmente, en caso de bienes inmuebles que incluyan edificaciones, éstas deberán estar permanentemente aseguradas a través de pólizas de seguro emitidas por una empresa aseguradora de reconocida trayectoria y solvencia, debidamente autorizada para operar por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana.

En adición a lo anterior, los inmuebles considerados para adquisición, usufructo o concesión administrativa deben presentar una Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, según certificación emitida por el Registrador de Títulos correspondiente, y aquellos que se adquieran mediante financiamientos, presentar una certificación del Acreedor hipotecario que contenga el monto y las condiciones generales del financiamiento, así como copia de todos los documentos relacionados a dicho financiamiento.

Todos los bienes inmuebles considerados a ser adquiridos por el Fondo serán sujetos a un proceso de debida diligencia sobre el estatus técnico, financiero, legal y fiscal. Este proceso incluye la revisión técnico-estructural de la propiedad, la definición de propiedad incluyendo la determinación de herederos, que el inmueble no forme parte de un Bien de Familia o de un proceso de saneamiento. Los costos de este proceso corren por cuenta del Fondo.

En los casos que el Comité de Inversiones lo considere necesario y prudente se podrá contratar el servicio de seguro de título para salvaguardar el patrimonio del Fondo de cualquier contingencia legal que se pueda detectar en el inmueble considerado. El costo de este seguro correría por cuenta del Fondo.

Para cerrar la compra de un inmueble, además de llegar a un acuerdo económico con el propietario, el proceso de debida diligencia deberá haber concluido con una opinión favorable sobre el estatus del inmueble y se debe contar con los certificados de título originales, así como las certificaciones correspondientes mencionadas en los párrafos anteriores y todos los documentos requeridos por el Registro de Títulos correspondiente.

Las decisiones del Comité de Inversiones quedarán sustentadas sobre evidencias de que las inversiones en inmuebles se hicieron con base a un análisis de factibilidad financiera y de mercado y sus respectivas evidencias que justifiquen que las inversiones realizadas y los precios pagados tienden a maximizar la riqueza del Fondo y sus aportantes. Estas evidencias estarán a disposición de la SIMV y los Aportantes a través del Representante de la Masa de Aportantes y en las oficinas de la Sociedad Administradora.

Los documentos que sustentan las inversiones del Fondo se encuentran disponibles en las oficinas del depósito centralizado de valores, así como en las oficinas de la Administradora.

Los documentos que sustentan las evaluaciones de las inversiones, así como los contratos suscritos con terceros por la Administradora por cuenta y en nombre del Fondo, se encuentran en las oficinas de la Administradora.

#### Criterios de identificación y selección de los activos a adquirir, usufructuar o concesionar administrativamente

Los criterios de identificación y selección considerarán diversos factores tanto del inmueble, como de los inquilinos actuales o potenciales. En el primer caso, los inmuebles se diversificarán geográficamente, limitados a las principales zonas urbanas del país (principalmente Santo Domingo), así como algunas zonas turísticas. Por otro lado, se evaluaría que los inquilinos sean empresas u organismos con probada solvencia económica y líderes en sus respectivos mercados. El proceso de selección se describe en el siguiente gráfico:



Los sectores preferidos se han definido considerando el comportamiento del PIB sectorial para identificar y seleccionar activos a ser adquiridos por el Fondo. Estos sectores son:

- Servicios en general
- Telecomunicaciones
- Hoteles
- Educación
- Supermercados
- Comercio en general
- Multinacionales
- Farmacéutico
- Estaciones combustibles
- Naves industriales



Otros criterios de selección

- I. Sobre el inmueble
  - a) Existentes y preferiblemente productivos, es decir, ocupados.
  - b) Alta calidad y recién construcción o mejora.

- c) Funcionalidad de las edificaciones y mejoras. Inmuebles no muy especializados, con ciertas excepciones; o inmuebles con distintos usos alternos.
- d) Ocupación histórica de la propiedad.
- e) Control del inmueble, y dentro de lo posible, el entorno inmediato del inmueble.
- f) Ubicación geográfica.
- g) Preferiblemente con diversificación de inquilinos.
- h) Revisión satisfactoria de los certificados de título de la propiedad, y en los casos que se estime necesario el debido seguro de título.
- i) Revisión de tasaciones actualizadas realizadas por tasadores calificados independientes.
- j) Potenciales inversiones a realizar para mejoramiento, remodelación o adecuación.
- k) Análisis de los riesgos identificables de la propiedad como aspectos fiscales, ambientales, regulatorios, etc.
- l) Precio propuesto de venta, términos y condiciones.
- m) Disponibilidad y condiciones de financiamiento.
- n) Potencial rentabilidad y flujo de efectivo de la propiedad.
- o) Gastos operativos actuales y esperados de la propiedad.
- p) Escenarios de salida de los inmuebles.
- q) Potenciales inversiones a realizar para mejoramiento, remodelación o adecuación.



ii. Sobre el inquilino y el acuerdo de alquiler

- a) Segmento de actividad económica.
- b) Alquiler propuesto, términos y condiciones. Potencial rentabilidad y flujo de efectivo de la propiedad. Evaluaciones de los inmuebles para determinar precio. Análisis de los términos de alquiler de cada uno de los inquilinos existentes en la propiedad.
- c) Desempeño financiero histórico de(los) inquilino(s).
- d) Seguridad y flexibilidad contractual.

iii. Sobre el entorno

- a) Condiciones del mercado inmobiliario para espacio de alquiler. Demanda de espacio de alquiler en la zona.
- b) Competencia existente de espacio para alquiler.
- c) Aspectos demográficos de la zona, alta población y/o alto tránsito de personas.
- d) Baja volatilidad en los precios de las propiedades.
- e) Fundamentos sólidos de bienes raíces, como altas tasas de ocupación y de niveles de renta.
- f) Costo estimado de desarrollo y construcción de una propiedad similar, en las cercanías.
- g) Niveles de alquiler y ocupación de otros inmuebles en la zona.

Políticas de adquisición, usufructo o concesión administrativa de inmuebles.

El foco de las inversiones del Fondo es para la adquisición directa de inmuebles de alto grado que sean:

- a. Existentes. El Fondo no destinará recursos a desarrollo o construcción de inmuebles, debiendo ser edificaciones listas para su operación, o que únicamente requieran la adecuación y mobiliario para iniciar la operación.
- b. Productivas. Preferiblemente inmuebles ocupados que estén generando renta al momento de la adquisición. El Fondo podrá adquirir inmuebles desocupados con el propósito de aprovechar oportunidades de precio o ubicación.
- c. Calidad y recién construcción o mejora. Los inmuebles adquiridos tendrán una buena calidad en la construcción de los mismos y en buen estado de mantenimiento, pudiendo obviarse estas condiciones, sujeto a que el acondicionamiento del inmueble no represente una inversión



significativa en relación al precio de compra, y que el mismo represente otras ventajas u oportunidades de precio o localización.

- d. Inquilinos diversificados. Preferiblemente los inmuebles tendrán varios inquilinos que permitan diversificar el riesgo. No obstante lo anterior, sujeto a la calidad del inmueble, su localización y el inquilino, el Fondo podrá adquirir inmuebles especializados de un solo inquilino.
- e. Control del inmueble. El Fondo deberá tener el control del inmueble a través de la Administradora, así como tener control o influencia considerable sobre su entorno inmediato.
- f. Seguridad y flexibilidad. Los contratos de arrendamiento protegerán los intereses del Fondo contra la falta de pago de los inquilinos, y a la vez tendrán la flexibilidad, dentro de las posibilidades del mercado, de aumentar los ingresos por concepto de renta.

El Fondo buscará adquirir o invertir en contratos el usufructo o concesiones administrativas de inmuebles que cumplan los criterios anteriores, ubicados en el territorio nacional. Entre los principales criterios para evaluar los mercados en los cuales el Fondo adquirirá propiedades están:

- Baja volatilidad en los precios de las propiedades.
- Competencia existente de espacio para alquiler
- Fundamentos sólidos de bienes raíces, como altas tasas de ocupación y de niveles de renta.

Algunos mercados no cumplirán con todos estos criterios, y la importancia relativa que se le asigne a cada uno podrá variar de un mercado a otro, según cambie la situación general de la economía y del mercado inmobiliario.

El tipo de propiedades en las cuales el Fondo invertirá sus recursos son:

- Industriales, las cuales pueden tener una combinación de área productiva, almacén y oficinas. Asimismo, estos inmuebles pueden tener uno o varios inquilinos, de un amplio espectro de industrias como manufactura ligera, maquiladoras textiles, electrónica, distribución, importación y exportación, construcción, telecomunicaciones, almacenistas, alta tecnología, alimentos y bebidas, entre otras.
- Comerciales, propiedades destinadas a la venta de bienes y servicios al por mayor y al detalle. Estos inmuebles podrán tener uno o varios inquilinos, y deberán ubicarse en zonas de alto tránsito de vehículos y personas, con buenas condiciones de acceso y estacionamiento adecuado. En este renglón se incluyen plazas comerciales, supermercados y tiendas por departamentos.
- Corporativas o de oficinas, estas propiedades pueden ser la sede de una empresa como único inquilino o podrán contar con una base diversificada de inquilinos.
- Entretenimiento, estas propiedades están destinadas al esparcimiento de la población en general como restaurantes y bares. Generalmente son parte de una edificación mayor, como una plaza comercial, aunque también existen propiedades independientes.
- Especializados. En este renglón se incluyen inmuebles que tienen un uso especializado pero que, por su ubicación o condiciones particulares, presentan grandes oportunidades de ingresos recurrentes y/o apreciación de valor. Se incluyen estaciones de expendio de combustibles, hoteles, clínicas y consultorios, colegios y universidades.

El Fondo también podrá negociar y cerrar transacciones de venta y arrendamiento (o Sale and Leaseback) que le permitirán adquirir inmuebles que están ocupados por las mismas empresas que los venden, a quienes se les arrendará, bajo un contrato de arrendamiento de mediano plazo o largo. Igualmente podrá invertir en los inmuebles que cumplan con los criterios de inversión establecidos en el presente Reglamento Interno a través de documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas.



No hay restricción en el número de propiedades adquiridas, a usufructuar o concesionar administrativamente su tamaño o valor. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cualquier activo relacionado a bienes raíces que considere del interés de los aportantes. Cada inversión será evaluada en su propio mérito.

*i. Desarrollo y mejora de inmuebles*

El Fondo no desarrollará inmuebles, sin embargo, podrá adquirir propiedades a los cuales requieran ampliaciones, reparaciones, remodelaciones o mejoras. Estas mejoras estarán afectadas por riesgos relacionados a la capacidad del contratista de controlar los costos, el tiempo y la calidad de la construcción.

También, podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con el propósito de obtener ganancia mediante su alquiler o mediante la plusvalía realizada a través de su venta.

El Fondo podría mitigar el riesgo de construcción mencionado en el párrafo anterior requiriendo al contratista una fianza de desempeño emitida por una institución, que deberá ser aceptada por el Comité de Inversiones. También, y como alternativa a la fianza, el Comité de Inversiones podrá solicitar una garantía solidaria.

La Sociedad Administradora podrá efectuar con cargo al Fondo reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes que adquiera el Fondo. No obstante, el costo acumulado de los últimos doce (12) meses de las reparaciones, remodelaciones y mejoras no debe superar el veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble, ni el veinticinco por ciento (25%) del valor del activo del Fondo. Si por razones de mercado, la Sociedad Administradora necesitase ampliar este porcentaje, deberá solicitar justificadamente a la SIMV su ampliación temporal.

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

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

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

*ii. Contratos de alquiler y mejoras de los inquilinos*

El Comité de Inversiones aprobará e instruirá a la administradora sobre los modelos y condiciones básicas de los contratos de alquiler de los inmuebles del Fondo, sin embargo, algunas propiedades que el Fondo adquirirá en ocasiones tendrán contratos de arrendamiento operativo. El Comité de Inversiones podrá mantener dichos contratos o decidir modificarlos, en acuerdo con el inquilino o arrendatario para el caso de arrendamiento operativo. Sin embargo,





existe el riesgo de que los referidos contratos contengan cláusulas que obliguen al Fondo como nuevo adquirente. En tal caso, si el Fondo decide adquirir el inmueble deberá asumir las obligaciones de dicho contrato.

Los contratos de alquiler deberán establecer las condiciones generales y específicas, entre estas el precio de alquiler, la moneda del alquiler, la frecuencia de pago y el plazo del alquiler. El Fondo podrá alquilar espacios tanto en pesos dominicanos como en dólares estadounidenses según el Comité de Inversiones considere conveniente. Asimismo, los contratos deben especificar cuáles gastos operativos corren por cuenta del inquilino y cuáles por cuenta del Fondo. En ese sentido, renta neta se refiere al monto que recibe el Fondo luego de cubrir todos los gastos operativos que le corresponden.

Asimismo, todos los contratos deben prever el pago de un depósito para cubrir las reparaciones de los daños ocasionados por el inquilino al momento de vencer o rescindir el contrato de alquiler y entregar el inmueble. El monto de este depósito será determinado caso por caso, el mismo se mantendrá en instrumentos de corto plazo, acorde a los que se delimitan en la política de inversión en instrumentos financieros. Al vencimiento del contrato de arrendamiento, el Fondo devolverá el monto del depósito al inquilino deduciendo los gastos de reparación, si los hay.

Por otro parte, como propietario, el Fondo será responsable de cubrir los pagos correspondientes a ciertas reparaciones o reemplazos normales generados por el uso del inmueble, tales como impermeabilizantes, sistemas de aires acondicionados, pisos, reas comunes, parqueos y otros. Los recursos para las reparaciones o reemplazos provendrán de las rentas recibidas por los alquileres, así como de financiamientos, según considere conveniente el Comité de Inversiones.

En adición, cuando un inquilino entregue el espacio físico que mantenía arrendado, es probable que se realicen ciertas reparaciones, reemplazos o mejoras en dicho espacio, con el propósito de adecuarlo para nuevos inquilinos. Si los depósitos del inquilino anterior o los recursos reservados por el Fondo no son suficientes, el Fondo podrá utilizar financiamientos de corto o mediano plazo para cubrir estas necesidades (según los parámetros de financiamiento permitidos al Fondo acorde a lo establecido en el presente Reglamento).

### *iii. Políticas para la administración de atrasos en los cobros.*

La Administradora será la encargada de dar seguimiento a los pagos que deben realizar los inquilinos de cada inmueble del Fondo, según la forma de pago determinada. En caso de ser necesario, el Fondo podrá considerar la contratación de una firma externa para realizar la función de cobros de los acuerdos de pago logrados con los clientes.

Los contratos de alquiler deberán incluir cláusulas de penalidad y mora para retrasos en el pago de los alquileres, para ser aplicados según la discreción de la Administradora. Ante el incumplimiento constante del inquilino, se deben tomar las medidas a los fines de proceder judicialmente con la resciliación del contrato y el desalojo.

### *iv. Lineamientos sobre contratación de seguros.*

Los inmuebles deberán contar con la cobertura de una póliza de seguros para salvaguardarlos. Estas pólizas deberán tener cobertura para los siguientes eventos:

- a) Incendio, terremoto, inundación, rayo.
- b) Huelga, disturbios y conmoción civil.
- c) Remoción de Basura.
- d) Periodo de Mantenimiento Prolongado.
- e) Responsabilidad Civil.
- f) Todos los seguros requeridos por leyes y regulaciones aplicables.



En caso de que el Fondo deba realizar mejoras a uno de sus inmuebles durante los trabajos de construcción deberá



contar con cobertura: a Todo Riesgo de construcción, basada en valor total del contrato y que incluye:

- i) Huelga, Disturbios & Conmoción Civil.
- ii) Incendio, rayo, terremoto, inundación.
- iii) Remoción de Basura.
- iv) Período de Mantenimiento Prolongado
- v) Responsabilidad Civil.



La compañía de seguros seleccionada para este fin deberá demostrar la capacidad financiera para cubrir los riesgos anteriores, además deberá tener trayectoria y experiencia la cobertura de riesgos en la industria de la construcción.

iv. Disposición sobre políticas de inversión y tasaciones de activos del fondo

Será el Comité de Inversiones el que sopesará cada inversión, considerando los méritos de la misma, así como la situación del Fondo al momento, y tomará la decisión de invertir en dicha oportunidad o rechazar la misma.

La compra de activos, las inversiones en contratos de usufructo o concesiones administrativas, estará basada en la decisión del Comité de Inversiones luego de una evaluación y análisis de la inversión a realizar, y los ingresos y gastos que generaría el inmueble para determinar la rentabilidad y flujos de efectivo potenciales de la propiedad. Las evidencias que sustenten las decisiones del Comité de Inversiones estarán a disposición de la SIMV y del Representante Común de Aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora.

Las políticas de inversión podrán revisarse mensualmente con el propósito de determinar si continúan siendo las más adecuadas para los aportantes del Fondo, considerando los cambios en el mercado inmobiliario y en la economía en general.

Los cambios a la políticas y estrategias de inversión provenientes de las revisiones realizadas por el Comité de Inversiones serán sometidos a la Asamblea General de Aportantes para su debida aprobación, y posteriormente estas modificaciones se someterán a la Superintendencia del Mercado de Valores a través de los correspondientes Folleto Informativo Resumido y Reglamento Interno ajustados para su debida aprobación.

v. Condiciones para cerrar la compra de un inmueble

El Fondo no adquirirá ninguna propiedad hasta que su calidad estructural y operativa no sea inspeccionada por un ingeniero calificado y aprobado por el Comité de Inversiones. Asimismo, el cierre de una compra estará condicionado a la entrega y verificación de ciertos documentos del inmueble como:

- Dos (2) tasaciones con una vigencia menor a tres (3) meses.
- Planos arquitectónicos y estructurales con sus especificaciones.
- Certificado de título a nombre del vendedor.
- Certificado de Estado Jurídico del inmueble vigente (Cargas y Gravámenes).
- Estatus fiscal del inmueble a través de una Certificación emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- Póliza de seguro de resguardo de los inmuebles ante siniestros.
- Seguro de título en los casos que se considere necesario.
- En el caso de transacciones de Sale & Leaseback o la compra de inmuebles ya arrendados:
  - Estados financieros del o los inquilinos.
  - Contratos de alquiler.
- Cualquier otro documento que se considere necesario para una correcta evaluación del inmueble.

vi. Políticas sobre tasaciones de los bienes inmuebles

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

- La decisión de la sociedad administradora de designar profesionales o firmas de profesionales tasadores deberá ser notificado al ejecutivo de control interno por los menos cinco (5) días hábiles antes de su nombramiento.
- Sin perjuicio a lo anterior, el tasador designado no podrá ser relacionado a la sociedad administradora, ni a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del Fondo.
- Los informes derivados de la tasación elaborados por el tasador designado, en los que se sustente el precio de las adquisiciones o enajenaciones efectuadas, deberán ser puestos en conocimiento de la Superintendencia, del ejecutivo de control interno y del representante común de aportantes, por parte de la sociedad administradora, al día siguiente hábil de éstos haber sido recibidos.
- La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones.
- En los casos en los que el valor de compra de un bien inmueble exceda el precio fijado en aquella tasación, la decisión de adquisición deberá fundamentarse técnica y adecuadamente y constar por escrito.

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

vii. Política de conclusión o salida de las inversiones del Fondo.

Los activos inmobiliarios permanecerán dentro del portafolio hasta tanto el Comité de Inversiones lo decida, el cual evaluará la oportunidad de su venta considerando el valor, precio y demás condiciones de venta.

La permanencia máxima en las inversiones de los activos inmobiliarios no podrá ser mayor al plazo de vencimiento del Fondo. No existirá mínimo de permanencia, pudiendo el Comité de Inversiones decidir la venta o terminación de las inversiones en beneficio del Fondo y sus Aportantes. No obstante lo anterior, los contratos de cada inversión pueden contener requerimientos relativos a la permanencia mínima o al plazo de venta de los activos de que se trate. El Comité de Inversiones deberá analizar dichas disposiciones para determinar la factibilidad de la inversión.

La Administradora, actuando en representación del Fondo, tendrá la facultad de vender una o varias propiedades del portafolio del Fondo según las consideraciones del Comité de Inversiones para beneficio del mismo Fondo, basándose en las condiciones económicas y de mercado, así como de otros factores de importancia y cumpliendo lo indicado anteriormente.

El objetivo al vender cada propiedad es lograr la mayor apreciación de capital posible, aunque no puede asegurarse o garantizar que este objetivo será logrado.

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

La política general será que las ventas se paguen en una cuenta bancaria del Fondo.

### 3.6 Política de votación: Decisiones de inversión.

Será el Comité de Inversiones el que sopesará cada inversión, considerando los méritos de la misma, así como la situación del Fondo al momento, y tomará la decisión de invertir en dicha oportunidad o rechazar la misma.



La adquisición de un inmueble estará basada en la decisión del Comité de Inversiones luego de una evaluación de los factores establecidos en este Reglamento Interno y el análisis de la inversión a realizar, y los ingresos y gastos que generaría la inversión para determinar la rentabilidad y flujos de efectivo potenciales de la misma. Las evidencias que sustenten las decisiones del Comité de Inversiones estarán a disposición de la SIMV y del Representante de la Masa de Aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora.

Las políticas de inversión podrán revisarse mensualmente con el propósito de determinar si continúan siendo las más adecuadas para los aportantes del Fondo, considerando los cambios en el mercado, los sectores económicos de las empresas de portafolio y en la economía en general.

Los cambios a los objetivos de inversión y las estrategias generales de inversión provenientes de las revisiones realizadas por el Comité de Inversiones serán sometidos a la Asamblea General de Aportantes para su debida aprobación, y posteriormente estas modificaciones se someterán a la Superintendencia del Mercado de Valores a través de los correspondientes Folleto Informativo Resumido y Reglamento Interno ajustados para fines de obtener su no objeción.

### 3.6.1 Política de votación: valores invertidos.

Cuando corresponda, en los casos en que el Fondo invierta en bienes inmuebles ubicados en condominios, en otros fondos cerrados de inversión, en valores de renta fija, acciones, valores de titularización y de fideicomiso, la Sociedad Administradora será la representante del Fondo en las asambleas que se celebren, en la misma deberá acogerse a las reglas de votación definidas en los documentos reglamentarios de los mismos.

Para ello tendrá todas las facultades de decisión y voto y deberá actuar en favor de los mejores intereses del Fondo, por lo que deberá abstenerse en aquellas decisiones donde que no estén alineadas a los objetivos del Fondo y/o vaya en perjuicio del mismo.

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

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

## 3.7 Política de Inversión Responsable

El Fondo podrá acogerse a las estrategias de inversión responsables tal como se describen a continuación, sin limitación, con especial enfoque en temas ambientales, sociales y de gobernanza:

- a. Inversiones que respeten el medio ambiente y que sean conscientes con los retos que afronta el planeta;
- b. Inversiones con un impacto positivo que promueva el uso eficiente de los recursos del Fondo;
- c. Se considerará el impacto social de nuestras inversiones, considerando el fomento a la creación de empleos, igualdad de género e inclusividad;
- d. Se considerará a importancia de gobierno corporativo de los diferentes órganos de control que puedan estar relacionadas al Fondo, fomentando la independencia, transparencia y ética.

## 3.8 Política de Gastos y Comisiones

Comisión de Administración





La Sociedad Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta tres por ciento (3.00%) anual del activo administrado del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base de cálculo será el activo administrado del día anterior del Fondo. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión será pagadera mensualmente según la proporción correspondiente devengada, a partir del inicio de la fase operativa. La Sociedad Administradora puede, a discreción determinar el valor de la comisión en cada periodo, siempre que se encuentre dentro del rango aprobado en el presente Reglamento Interno, lo cual será informado al mercado como un Hecho Relevante.

La Sociedad Administradora informará el incremento o disminución del porcentaje de comisión por administración realizado dentro del porcentaje establecido en el presente reglamento deberán ser informados a la Superintendencia, a los aportantes y al público en general al menos un día antes de su entrada en vigencia.

Ejemplo:

Activo administrado día anterior	Comisión por administración	Monto Comisión anual estimado
RD\$ 10,000,000,000.00	Hasta un 3.00% anual	RD\$ 450,000,000.00

#### Comisión por éxito o desempeño

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

#### Otros Gastos

Los siguientes costos y gastos en caso de ser incurridos serán cargados al Fondo:



En adición, el Fondo deberá pagar los impuestos aplicables a los gastos detallados anteriormente, conforme los porcentajes aplicables establecidos por la Dirección General de Impuestos Internos.

#### Gastos recurrentes autorizados

GASTOS RECURRENTE EN RD\$	Receptor	Porcentaje máximo anual sobre los activos totales administrados	Monto Fijo Anual*
Comisión de Colocación	United Capital	1.25%	N/A
Mantenimiento Inscripción del Programa de Emisión	BVRD	0.036%	N/A
Inscripción de emisiones posteriores (tramos)	BVRD	De RD\$0 hasta RD1,000 millones = 0.05% pesos por cada millón  Desde RD\$1,000,000,001 hasta \$2,000,000,000 =	N/A



		0.045% pesos por cada millón	
		Desde RD\$2,000,000,001 en adelante = 0.04% pesos por cada millón	
Tasaciones y valoraciones financieras de inmuebles, asesoría y estructuración de transacciones, estudios de mercado	Varios	0.04%	N/A
Inspecciones técnicas de los inmuebles	Varios	0.04%	N/A
Administración de propiedades inmobiliaria	Varios	0.50%	N/A
Representante de la Masa de Aportantes	Salas Piantini & Asociados	0.02%	N/A
Auditoria externa del Fondo	Ernst & Young, S.R.L.	0.06%	N/A
Citación y organización asambleas	A determinar	0.01%	N/A
Comisión por pago dividendos	CEVALDOM	0.1%	N/A
Comisión por liquidación Fondo	CEVALDOM	0.50%	N/A
Custodia títulos valores	CEVALDOM	0.01%	N/A
Pólizas de Seguro de los Inmuebles (más ITBIS)	A determinarse	0.53%	N/A
Custodia de documentos de los inmuebles	STD	0.02%	N/A
Gastos legales	A determinar	0.01%	N/A
Calificación de riesgo	Feller Rate	0.04%	N/A
Publicidad, Mercadeo, Impresión de Informes	A determinar	0.02%	N/A
Gastos bancarios	A determinarse	0.10%	N/A

Gastos por reparación a los inmuebles	A determinarse	2.00%	N/A
Gastos operativos de los inmuebles	A determinarse	2.00%	N/A
Comisiones a terceros por gestión de ventas, alquileres o intermediación de los activos inmobiliarios	A determinarse	1.00%	N/A

Nota: Estos gastos no incluyen los impuestos aplicables. Para mayor detalle sobre el régimen tributario referirse a la sección 18 del Folleto Informativo Resumido, sobre el Régimen Tributario.

**Gastos recurrentes por concepto de Tarifas por Supervisión y regulación del Fondo por parte de la SIMV, de acuerdo con el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del mercado de Valores, R-CNMV-2018-10-MV**

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor	Base del Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Mantenimiento o y Supervisión del Fondo*	SIMV	Activos Administrados x 0.03%	Anual	Trimestral
Tarifa B por Supervisión a la custodia	SIMV	0.00112% por cada DOP 1 Millón custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera	Valor custodiado	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.001120% por cada DOP 1 Millón negociado o equivalente en USD, por punta negociada de Valores de Renta Fija  0.00056% por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente en USD, por punta negociada de Valores de Renta Variable	Por Registro del Pacto	Trimestral
Tarifa C por Renta Fija por Sistema de Registro OTC	SIMV	Renta Fija por Sistema de Registro OTC: 0.002520% por cada DOP Millón negociado o equivalente en USD	Por Registro del Pacto	Trimestral



La Sociedad Administradora deberá informar el incremento de los gastos dentro del rango autorizado y establecido



con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigor, salvo que la Superintendencia le autorice un plazo menor conforme solicitud. La información se colocará a través de la página web de la Sociedad Administradora.

Asimismo, cabe destacar que la SIMV podrá actualizar la normativa relacionada a las tarifas aplicables por supervisión y regulación.

#### **Comisiones a cargo del inversionista.**

Durante la vigencia de los valores objeto del presente Programa de Emisiones podrán existir comisiones a cargo del inversionista.

El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el depósito centralizado de valores correrán por cuenta de los Agentes de Depósito, éste es su correspondiente Intermediario de Valores. Sin embargo, según lo dispuesto en el Artículo 50 del Reglamento para los Depósitos Centralizados de Valores y Sistemas de Compensación y Liquidación de Valores, R-CNMV-2019-18-MV, el pago de las tarifas y demás cargos correspondientes a cuentas de custodia de titulares clientes de intermediarios de valores serán cobrados a los intermediarios de valores.

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

#### **Comisiones del Depósito Centralizado de Valores y la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.**

El Aportante a este Fondo estará a cargo de pagar la comisión de custodia de las Cuotas inmateriales (a cargo de CEVALDOM), desde el momento que realiza la inversión.

- Custodia de Valores en Administración: 0.0061% mensual, por monto promedio mensual de custodia registrado en las cuentas bajo administración.
- Pago de derechos: 0.0500% cada vez que ocurra del monto de derechos a pagar.
- Gestión de pago por Ausencia de cuenta (cada vez que ocurra) RD\$2,700.00 cada vez que ocurra, por cada retención realizada por falta de cuenta bancaria.
- Transferencia de Valores del mismo titular: por cada operación registrada cada vez que ocurra RD\$300 pesos.
- Cambio de Titularidad o transferencia libre de pago: por cada operación registrada cada vez que ocurra \$5,000 pesos
- Emisión de Certificaciones y constancias: por cada certificación generada cada vez que ocurra RD\$300 pesos.
- Registro de Prenda: RD\$2,800.00 cada vez que ocurra, por cada operación registrada.
- Aplicación ejecución extrajudicial de prenda: 2.5000% cada vez que ocurra, por cada operación registrada.
- Tramite ejecución Extrajudicial de Prenda: RD\$6,000.00 cada vez que ocurra, por cada trámite a realizar.

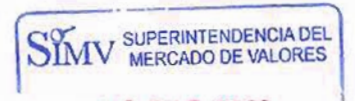
CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV. Para información detallada sobre las tarifas actualizadas de CEVALDOM, el aportante puede visitar su página web: [www.cevaldom.com](http://www.cevaldom.com).



En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar dichas Cuotas de Participación en el Mercado Secundario por medio de un intermediario de valores, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 0.015% sobre el valor facial a ser transado, dicha comisión puede variar en la vida de la Cuota.

El Fondo no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados o modificados por CEVALDOM y/o la BVRD. No obstante, toda modificación en los tarifarios de estas instituciones deberá ser previamente aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores, y puede el aportante visitar las páginas web de dichas instituciones para ver las tarifas y cargos actualizados.

Finalmente, los costos correspondientes a gestiones decididas por la Asamblea General de Aportantes en principio serán asumidos por el Fondo.



### 3.9 Condiciones y procedimientos para la suscripción de cuotas y registro de aportantes

#### Colocación en mercado primario

APROBADO

Pioneer ha contratado como agente de colocación a United Capital, S.A. Puesto de Bolsa, (UC) bajo la modalidad de colocación "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.

United Capital no podrá suscribir los valores que integran el Programa de Emisiones durante el periodo de colocación primaria de la Emisión Única y sus tramos.

La colocación de Cuotas de Participación debe estar precedida de la entrega del Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido 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.

El agente de colocación contratado podrá recibir órdenes según se detalla en la sección titulada Recepción de Órdenes de Suscripción del presente documento para el público en general a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Periodo de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Periodo de Colocación. El pacto de dichas órdenes se realizará a través de la BVRD a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Periodo de Colocación.

Dichos valores estarán disponibles en el mercado primario a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación dentro del horario de negociación establecido por la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana para cada tipo de rueda y la propiedad de los mismos serán otorgados mediante las correspondientes anotaciones en cuenta registradas en CEVALDOM, posteriores a la liquidación. 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 quedará para el día hábil siguiente.

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

El Valor Nominal de las Cuotas de Participación es de Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00). Como el Fondo ya ha colocado el primer tramo, el precio de adjudicación primaria para el primer tramo del Programa de Emisiones será a valor nominal. Para tramos subsiguientes, la adjudicación de las cuotas se realizará al Valor Cuota, es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de inicio del periodo de colocación, según la metodología de valoración definida en el presente Reglamento Interno, conforme publicará la Sociedad Administradora en su página web, [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do), y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD, más una prima basada en el rendimiento histórico del Fondo, la cual se determinará en el aviso de colocación primaria

correspondiente a cada tramo. Este precio de colocación primaria aplicara para las cuotas a suscribirse en los tramos posteriores al primer tramo del Programa.

### 3.9.1 Colocación en mercado primario

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

La Sociedad Administradora deberá publicar un aviso de colocación primaria de cuotas de participación, en por lo menos un periódico de circulación nacional impreso y en su página web, en la del agente de colocación hasta un día hábil antes de la fecha de inicio del periodo de colocación de las cuotas de participación. El aviso indicará los detalles relativos a la colocación de uno o más tramos de la emisión.

El aviso de colocación primaria incluirá informaciones al inversionista sobre donde estará disponible para su consulta la información financiera, los hechos relevantes y demás información periódica del Fondo de Inversión.

El Período de Colocación de la Emisión Única y sus tramos se definirá en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada tramo.

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

#### 3.9.1.1 Recepción de Órdenes de Suscripción

Los inversionistas a que se dirige la oferta pública de cuotas podrán presentar sus órdenes de suscripción a el agente colocador o intermediario de valores contratado, en los horarios establecidos por éstos, a través de los medios que el agente colocador tenga disponible. 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.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.

#### 3.9.1.2 Adjudicación de las Órdenes de Suscripción de los inversionistas

A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación de las Cuotas, conforme se establece en el presente Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y en el Aviso de Colocación Primaria de cada tramo, las Cuotas de Participación del Fondo, los aportantes podrán colocar sus órdenes a través de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD), por medio de UC- United Capital, S.A. Puesto de Bolsa, Agente de Colocación Contratado, designado por la Sociedad Administradora.

El agente de colocación recibirá las ordenes, y las mismas serán adjudicadas en el último día del periodo de colocación que establezca el Aviso de colocación primaria. Una vez sean adjudicadas, dichas ordenes serán liquidadas en la fecha valor establecida por la BVRD, que para el caso de las cuotas de los fondos de inversión, es de T+3.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.

La Sociedad 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 adjudicación del Período de Colocación de cada tramo.







Esta comunicación será publicada en la página web de la Sociedad Administradora, [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do).

### 3.9.2 Negociación del Valor en 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 más tardar el día hábil siguiente a la fecha de finalización del período de colocación, una vez se haya completado la compra de las cuotas del tramo correspondiente a cada inversionista y sea informado por la Sociedad Administradora a la Superintendencia como hecho relevante.

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 y las normas establecidas por 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.

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 presente Reglamento Interno) según publicará la Sociedad Administradora en su página web, [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do) 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, en base a una comunicación escrita o por medios electrónicos que los Intermediarios de valores remitan a CEVALDOM.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.

La Sociedad 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, y sus reglamentos y normas, 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.

### 3.9.3 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 3 numeral 1 de la Ley del Mercado de Valores, 249-17.

### 3.10 Normas generales de distribución de beneficios del Fondo.

En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera trimestral, calculado sobre los beneficios acumulados en el trimestre transcurrido, tomando como fecha de registro de la distribución de los beneficios el día de la fecha de pago de los mismos. En casos de que se realicen pagos de rendimientos se realizará dentro de los primeros 10 días hábiles, posteriores a la fecha de corte del trimestre. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes con derecho a recibir los beneficios distribuidos será la del cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución del trimestre en cuestión. En caso de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán: Enero-Marzo, Abril-Junio, Julio-Septiembre y Octubre-Diciembre. En los casos de que no exista o la distribución sea parcial, los Aportantes reconocen que el Comité de Inversiones podrá instruir a la Administradora a distribuir o retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos tanto del periodo como de periodos anteriores serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los aportantes, de acuerdo con lo que disponga el Comité de Inversiones.

En cuanto al beneficio generado por plusvalía de uno o varios activos del Fondo, la Administradora tendrá la potestad de distribuir o reinvertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversiones considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión al momento de la liquidación de dichos activos.

Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas del alquiler de los bienes inmobiliarios y los intereses generados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y, en segundo lugar, por la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizadas con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración cobrada por la Sociedad Administradora, y los gastos de administración de las propiedades o inmuebles descritos en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

Por otro lado, las rentas regulares obtenidas de los activos del Fondo estarán reducidas por los gastos operativos y administrativos incurridos para su efectiva administración según y en caso de tomar endeudamiento, por los gastos financieros, se establece en el Folleto Informativo Resumido, esta diferencia representará el beneficio neto del Fondo. En adición, estos beneficios podrían variar de un mes a otro.

El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que si no se generaron beneficios el Fondo no pagará distribución a los Aportantes; y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma y que el Comité de Inversiones apruebe o no la distribución de los beneficios. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos

corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados, o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación.

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismo según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual de dicho Comité correspondiente al tercer mes del trimestre del pago.

En todo caso la Sociedad informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los aportantes y futuros inversionistas:

- Si no se generaron beneficios el Fondo y no pagará distribución
- Si se generaron beneficios y el Comité de Inversiones decidió distribuir parcial o totalmente dividendos
- Si se generaron beneficios y el Comité de Inversiones decidió retener los beneficios y su reinversión

#### Ejemplo:

*Al cierre del mes de diciembre, el Comité de Inversiones, luego de verificar los estados financieros del Fondo, determinó la distribución del 80% de los beneficios operativos del Fondo. Los beneficios netos del Fondos al 31 de diciembre, fecha de cierre del trimestre de pago, y acumulados para el año, alcanzaron un monto de RD\$125,000,000.00. Por tanto, de acuerdo a lo determinado por el Comité de Inversiones, el monto a ser distribuido a los aportantes sería de RD\$ 100,000,000.00, y para una cantidad de cuotas colocadas de 900,000, el monto por cuota sería de RD\$111.11, aproximadamente.*

En otros casos, el Comité de Inversiones podría determinar la distribución de un monto específico de los beneficios netos acumulados.

La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante transferencias electrónicas interbancarias por CEVALDOM a elección del inversionista a través de su Intermediario de Valores.

### 3.11 Procedimiento de valoración del Patrimonio.

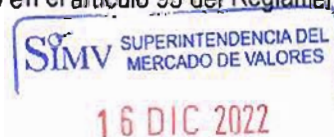
La Sociedad Administradora es la responsable de la valoración de las Cuotas de Participación. La Sociedad Administradora deberá velar por que exista uniformidad en las valorizaciones que realice de las cuotas y de los activos del fondo, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. Asimismo, deberá velar por que las referidas valorizaciones se realicen a precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo a las especificaciones que establezca la SIMV mediante Circular o Normativa. **La metodología de valorización del patrimonio del Fondo está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general.**

**El valor de la cuota** corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo, entre la cantidad de cuotas en circulación. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. **La valorización de las cuotas se realizará de manera diaria después del cierre operativo de cada día.**

En vista de que la denominación del Fondo y su contabilización en pesos dominicanos, el valor de la Cuota será expresada en la misma moneda al momento de determinar el valor de su patrimonio.

El cálculo del valor cuota se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 del Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CMV-2019-28-MV.

#### 3.11.1 Cálculo del Valor Cuota



**APROBADO**



El valor cuota a una fecha determinada "t" se establece dividiendo el valor del patrimonio neto del fondo entre la cantidad de cuotas en circulación.

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

1.

Donde:

- PN<sub>t</sub>: Patrimonio neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del valor cuota.  
#C<sub>t</sub>: Número de cuotas en circulación, consideradas de acuerdo al método de asignación del valor cuota empleado.

Ejemplo:

El día primero (01) de enero el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, inicia con un valor cuota de RD\$1,500.00 y con 1,000,000 cuotas de participación en circulación. El valor del patrimonio neto del Fondo al cierre del día es de RD\$2,000,000,000.00 (valor que incluye la valorización de los activos en el día, la cual equivale a RD\$500,000.00). Por tanto, el nuevo valor cuota es de RD\$ 2,000.00 (el resultado de dividir el patrimonio del fondo al cierre del día de RD\$2,000,000,000.00 entre el 1,000,000 de cuotas en circulación).

A su vez, el Patrimonio Neto transitorio (PNt) será calculado de la siguiente manera:

$$PN_t = PN'_t - G_{dia}$$

Donde:

- PN'<sub>t</sub>: Patrimonio Neto pre-cierre considerando el método de asignación del valor cuota empleado.  
G<sub>dia</sub>: Monto cargado al patrimonio neto de pre-cierre del fondo por comisiones y gastos diarios cargados al Fondo, establecidos en el Reglamento Interno, incluyendo los impuestos correspondientes.

El patrimonio neto pre-cierre se calcula:

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

Donde:

- A'<sub>t</sub>: Activo total del fondo valorizado al cierre del día "t".  
P'<sub>t</sub>: Pasivo del día "t" sin incluir los gastos por comisiones o gastos del día "t".



### 3.11.1 Método de Asignación del Valor Cuota

Asignación a valor cuota del día calendario anterior: el patrimonio neto de pre-cierre (PN't) y el número de cuotas en circulación (#Ct), deberán considerar los aportes por compras de cuotas en el mercado primario presentadas en el día "t", asignándolas al valor cuota del día calendario anterior "t-1".

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

## 3.12 Valorización de las inversiones del Fondo

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de la Sociedad Administradora y debe realizarse de acuerdo con la metodología de valorización establecida por la Superintendencia del Mercado de Valores, según normativa vigente. La información que sustente la valorización de las inversiones del Fondo, debe ponerse a disposición del público en los lugares señalados en el Reglamento Interno y serán remitidos a la SIMV en la oportunidad

que le sean requeridos. **La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general.**

La valorización de las inversiones del Fondo se realizará conforme a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos, R-CNV-2014-17-MV, y sus modificaciones.

La Sociedad Administradora deberá realizar las provisiones contables al Fondo, cuando en determinado activo ocurra un deterioro notorio o irrecuperable de su valor, de acuerdo con las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera sobre deterioro del valor e incobrabilidad en activos financieros o desvalorización de activos de este basándose en los análisis realizados por la Administradora del Emisor del instrumento o del activo particular. Estas inversiones se deben valorizar a su valor estimado de recuperación, incluyendo el valor de realización de garantías, cuando existan.

El mayor o menor valor que resulte de la valorización de la inversión, respecto a su valor de costo, debe afectarse contablemente a cuentas de activo distintas de la cuenta en la que se registre su costo, con contrapartida en una cuenta componente del ingreso o del gasto del fondo del Fondo, al igual que las provisiones por deterioro de valor o desvalorización de activos, las que deberán ser imputadas a ganancias y pérdidas.

Supletoriamente a las reglas de valuación y registro contable precitadas, se aplicarán las disposiciones establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las inversiones que realicen el Fondo se clasificarán según las reglas, los instrumentos u operaciones siguientes:

- a. Depósitos de ahorro y a plazo, así como los instrumentos representativos de éstos;
- b. Instrumentos representativos de deuda negociados en el país;
- c. Valores fiduciarios de oferta pública negociados en el país y Valores Titularizados;
- d. Activos financieros en los que invierta el Fondo.

La valoración de los instrumentos financieros será **diaria**, así como la contabilización de los ingresos y gastos devengados.

### **3.12.1 Inversiones en activos inmobiliarios.**

#### **Metodología para la valoración de los activos del fondo de inversión**

Los bienes inmuebles, se valorizarán anualmente por medio de una tasación efectuada por un perito independiente con el fin de establecer una estimación del valor del mercado del inmueble al 31 de diciembre de cada año. La documentación relativa esta valoración se encontrará disponible tanto en las oficinas de la Administradora como en la SIMV.

La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

Los derechos de usufructo, concesiones administrativas y las opciones de compra sobre bienes inmuebles serán valoradas con lo establecido en las NIIF's. No obstante, las opciones de compra por la naturaleza de su plazo, según lo dispuesto en el presente Reglamento Interno, serán registradas y valoradas a costo.

Las metodologías de valoración aplicarán para la contabilidad del Fondo. Los registros contables de las inversiones en los inmuebles del Fondo se realizarán acogiendo lo establecido en las Normas de Internacionales Información Financiera (NIIF), especialmente en la Norma Internacional de Contabilidad no. 40 (NIC 40).





### 3.13 Fase Pre-operativa

El patrimonio mínimo para el inicio de la fase operativa del Fondo fue de doscientos millones (RD\$200,000,000.00) de Pesos Dominicanos equivalente de 200,000 de cuotas de participación a valor nominal. Así mismo debió contar con al menos dos (2) aportantes.

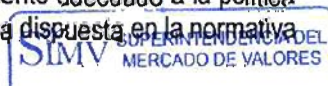
El Fondo contó con una fase pre-operativa que podía tener una duración de hasta seis (6) meses, pudiendo ser prorrogados por la SIMV por única vez, previa solicitud debidamente justificada de la Sociedad Administradora. La fase pre-operativa culminó el 5 de noviembre del 2019 una vez el Fondo cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el párrafo anterior.

Durante esta fase pre-operativa los recursos del Fondo podían estar invertidos en instrumentos de renta fija emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de la Republica Dominicana, en depósitos de entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija inscritos en el Registro con calificación de riesgo grado de inversión. Una vez alcanzado este monto mínimo del Patrimonio del Fondo, así como las demás condiciones establecidas en el presente Reglamento, la Sociedad Administradora iniciaría la colocación de los recursos del Fondo según la estrategia de inversión definida

Los intereses generados por los depósitos y las inversiones del Fondo durante esta etapa corresponden a los Aportantes en caso de liquidación del Fondo. Durante esta fase pre-operativa la Sociedad Administradora no cobró la comisión por administración establecida en el presente Reglamento Interno y en el Folleto Informativo Resumido.

### 3.14 Fase Operativa

A la fecha de elaboración de este Reglamento Interno, el Fondo se encuentra completamente adecuado a la política de inversión, cumpliendo con el plazo de adecuación a la misma dentro de la fase operativa dispuesta en la normativa legal vigente aplicable.



16 DIC 2022

### 3.15 Normas sobre la Asamblea General de Aportantes

Los acuerdos del conjunto de Aportantes serán mediante asambleas, correspondiendo dar a conocer las exigencias de la regulación en cuanto el funcionamiento de la misma y que son dispuestas por el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV, y la Ley del Mercado de Valores número 249-17, y la ley de Sociedades comerciales y entidades de Responsabilidad Limitada número 479-08 y sus modificaciones.

APPROBADO

Los aportantes al Fondo podrán ejercer sus derechos a través de la Asamblea General de Aportantes, la cual podrá ser del tipo Ordinaria o Extraordinaria en función de las condiciones de convocatoria y/o los temas a tratar en éstas.

Los aportantes podrán hacerse representar mediante un apoderado, el cual puede ser o no aportante. Los poderes otorgados para una asamblea que no se celebre en primera citación por falta de quórum, defectos en su convocatoria o suspensión dispuesta por el consejo de administración o la Superintendencia, en su caso, valdrán para la que se celebre en su reemplazo.

Los concurrentes a las asambleas firmarán una lista de aportantes en la que se indicará a continuación de cada firma, el número de cuotas que el firmante posee, el número de las que representa y el nombre del representado.

La SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la ley o a los reglamentos, las disposiciones reglamentarias, normativas o el Reglamento Interno.

La Asamblea General de Aportantes del Fondo se reunirá de forma presencial o no presencial, a convocatoria efectuada por la Sociedad Administradora o por el Representante de la Masa de Aportantes.



Uno o varios de los aportantes que representen no menos de la décima (1/10) parte de las cuotas del Fondo colocadas a su valor nominal, podrán dirigir a la Sociedad Administradora, o el Representante de la Masa de Aportantes, una solicitud para que convoque a la Asamblea.

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

Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes lo siguiente:



Asamblea General de Aportantes Ordinaria:

1. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
2. Remoción del Representante de la Masa de los Aportantes y elección del nuevo Representante;
3. Designar a los Auditores Externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de la Sociedad Administradora;
4. Cualquier otro asunto de interés común de los aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.

Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:

1. Aprobar modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido del Fondo, incluyendo las modificaciones de las comisiones establecidas en el mismo y presentadas por la Sociedad Administradora, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la legislación vigente aplicable;
2. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora;
3. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la Sociedad Administradora y otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes;
4. Aprobar la fusión con otros fondos;
5. Conocer las modificaciones de los gastos, cuando estas sobrepasen lo establecido en el presente Reglamento Interno.
6. Aprobar aumentos al capital aprobado del Fondo
7. Aprobar la recompra de cuotas
8. Aprobar la extensión del plazo de vencimiento del Fondo.
9. Conocer sobre cualquier hecho o situación que pueda afectar los intereses de los aportantes que no sea materia propia de una asamblea general de aportantes ordinaria.

Régimen de Convocatoria de la Asamblea.

La Asamblea General de Aportantes Ordinaria deberá ser convocada por la Administradora por lo menos una vez cada año dentro de los primeros ciento veinte (120) días de cada gestión anual, para aprobar los reportes de la situación financiera del Fondo. Los aportantes deberán ser convocados al menos con quince (15) días de antelación a la realización de la Asamblea General de Aportantes. El aviso de la convocatoria será insertado en más de un periódico de circulación nacional, estableciéndose en el mismo el tipo de asamblea de que se trate, temas a tratar, lugar o medio, fecha y hora. En caso de requerirse una segunda convocatoria por no poder deliberar una asamblea de manera regular por falta de quorum requerido, la misma deberá ser publicada con al menos seis (6) días de antelación, haciendo mención de la fecha de la primera.

Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de dos meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los convocantes podrán encargar a uno de ellos, para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque la asamblea y fije el orden de la misma.

#### Decisiones de la Asamblea.

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes se considerarán válidas siempre que cumplan con lo siguiente:

- a. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Ordinaria, el quorum se alcanzará en la primera convocatoria con aportantes presentes o representados que deberán representar al menos el cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas efectivamente colocadas. En caso de requerirse una segunda convocatoria, el quorum se alcanzará con aportantes presente o representados que representen por lo menos con la cuarta (1/4) parte del total de las cuotas colocadas, equivalente al veinticinco por ciento (25%) de las cuotas efectivamente colocadas. En ambos casos, las decisiones deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes.



- b. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, el quorum se alcanzará en la primera convocatoria, con aportantes presente o representados, que deberán representar al menos dos tercios (2/3) del total de las cuotas efectivamente colocadas. En caso de requerirse una segunda convocatoria, el quorum se obtiene con aportantes presente o representados, que representen al menos, la mitad (1/2) de las cuotas efectivamente colocadas. A falta de este quorum, la asamblea podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes. Las decisiones, en ambos casos, deberán ser tomadas por las dos terceras (2/3) partes de los votos de los aportantes presentes.

Cada Cuota de Participación le corresponde un voto, por lo que cada aportante tendrá votos atendiendo al número de cuotas que posea.

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes deberán constar 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, además de los asuntos tratados. Dichas actas deberán estar suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá reposar en el archivo del domicilio social de la Sociedad Administradora y estar en todo momento a disposición de la Superintendencia, para cuando ésta lo estime necesario.

En las actas de Asamblea General de Aportantes se deberá dejar constancia, necesariamente de los siguientes datos: nombre de los aportantes presentes y número de cuotas que cada uno posee o representa; relación sucinta de las observaciones e incidentes producidos; relación de las proposiciones sometidas a discusión y del resultado de la votación, y lista de aportantes que hayan votado en contra. Sólo por consentimiento unánime de los concurrentes podrá suprimirse en el acta la constancia de algún hecho ocurrido en la reunión y que se relacione con los intereses del Fondo.

Cuando en Asamblea General de Aportantes corresponda efectuar una votación, salvo acuerdo unánime en contrario, se procederá en la forma siguiente:

1. Para proceder a la votación, el Presidente y el Secretario conjuntamente con las personas que previamente hayan sido designadas por la asamblea para firmar el acta de la misma, dejarán



constancia en un documento de los votos que de viva voz vayan emitiendo los aportantes presentes según el orden de la lista de asistencia.

2. Cualquier asistente tendrá derecho, sin embargo, a sufragar en una papeleta firmada por él, expresando si firma por sí o en representación. A fin de facilitar la expedición o rapidez de la votación, el presidente de la Administradora, en su caso podrán ordenar que se proceda alternativa o indistintamente a la votación de viva voz o por papeleta. El Presidente, al practicarse el escrutinio que resulte de las anotaciones efectuadas por las personas antes indicadas, hará dar lectura en alta voz a los votos, para que todos los presentes puedan hacer por sí mismos el cómputo de la votación y para que pueda comprobarse con dicha anotación y papeletas la verdad del resultado.
3. El Secretario hará la suma de los votos y el Presidente anunciará el resultado de la votación o, en caso de elecciones, proclamará elegidos a los que resulten con las primeras mayorías, hasta completar el número que corresponde elegir.
4. El Secretario pondrá el documento en el que conste el escrutinio, firmado por las personas encargadas de tomar nota de los votos emitidos y también las papeletas entregadas por los aportantes que no votaron de viva voz, dentro de un sobre que cerrará y lacrará, con el sello del fondo y que quedará archivado en la administradora a lo menos por el tiempo a que se encuentra obligada a resguardar sus archivos.
5. No obstante lo anterior, la Administradora podrá hacer uso de otros sistemas de votación, distintos de los anteriores, siempre que ellos permitan garantizar la seguridad y autenticidad de las mismas, previa aprobación escrita de la Superintendencia.



El acta escrita levantada en relación a la asamblea de tenedores de valores celebrada de manera no presencial deberá dejar constancia del lugar central de la reunión, fecha y hora en que se realizó; al igual que sobre el o los medios utilizados para su realización y la indicación de los tenedores de valores que estuvieron presentes, los votos emitidos, los acuerdos adoptados y los demás requisitos establecidos en la Ley núm. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, así como la lista de los participantes o de sus representantes, el número de valores de las que son tenedores y sus respectivos votos.

### 3.16 Suministro de información periódica, hechos relevantes y publicidad del Fondo

La Sociedad Administradora deberá cumplir con la obligación de presentación a los aportantes y de remisión a la SIMV, en la periodicidad establecida en el Reglamento de Sociedades y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2021-16MV, de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021), la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores, R-CNMV-2016-15-MV, de remisión de información periódica, y demás normas vigentes, las informaciones periódicas que se detallen en normas de carácter general emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores como los hechos relevantes e información diaria del fondo entre otras.

La Sociedad Administradora deberá publicar diariamente en sus oficinas, en su página web, y a través de cualquier medio tecnológico al que tenga acceso el público en general. la siguiente información del Fondo:

- a) La composición del portafolio de inversión, clasificándolo mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
- b) La duración promedio ponderada expresada en días de los valores de renta fija que componen el portafolio de inversión.
- c) El valor de la cuota de participación del día y el valor de la cuota de participación del día anterior. Así como, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota de participación.
- d) La tasa de rendimiento del Fondo, determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.



- f) El monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, en los casos que aplique.
- g) Las comisiones que se cobran al Fondo de inversión en términos porcentuales, por concepto de administración y Comisión por éxito o desempeño.
- h) La comparación actualizada del Benchmark o indicador comparativo de rendimiento conforme a los términos y periodicidad establecidos en el presente Reglamento Interno.
- i) Tipo de fondo
- j) Denominación del Fondo de inversión.
- k) Número de registro
- l) Moneda
- m) Fecha de vencimiento, si aplica
- n) Valor del patrimonio neto
- o) Numero de aportantes
- p) Calificación de riesgo vigente y calificadora, si aplica
- q) Volatilidad del valor diario de la cuota de participación en términos anuales de los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario. En el caso de los activos inmobiliarios se incluirá una descripción de los mismos, en la cual se detallará según corresponda: tipo de activo (renta, plusvalía o desarrollo), nivel de ocupación, ubicación, entre otros. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.



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

### 3.16.1 Hechos Relevantes

Se consideran Hecho Relevante es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores de mercado.

La Sociedad Administradora está obligada a informar a la Superintendencia y a la BVRD de cualquier hecho relevante, de acuerdo con las formalidades establecidas en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2021-16MV, de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021), así como lo indicado en normas de carácter general. La Sociedad Administradora está obligada a divulgar al mercado el hecho relevante, mediante comunicación escrita a la Superintendencia y a la BVRD, previo a su difusión por cualquier medio, inmediatamente después de haberse producido o haberse tenido conocimiento del hecho, haberse adoptado la decisión o haberse firmado el acuerdo o contrato con terceros. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro, completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la información, cuantificando, de manera que no induzca a confusión o engaño.

Una vez remitida la comunicación a la Superintendencia, la Sociedad Administradora deberá difundir esta información en su página de web y deberá permanecer en la misma durante el plazo no menor de un mes contado a partir de la fecha de la publicación.

La Sociedad Administradora deberá asegurar sea veraz, clara, suficiente y oportuna, así como que la misma no se difunda a un grupo específico de inversionistas u otros grupos con interés en ella antes que esté a disposición de todo el público.

### 3.16.2 Publicidad y contenido de la publicidad.

La publicidad sobre la Administradora y de los Fondos que administre no debe ser falsa, hacer promesas engañosas o que pueda inducir a error a los inversionistas, así como tampoco garantizar un rendimiento, objetivo, resultado o tasa de retorno específica.

Toda publicidad deberá estar sujeta a los requerimientos de la normativa vigente.



### **3.17 Disposiciones para realizar modificaciones a los documentos del Fondo de Inversión.**

Respecto a las modificaciones que se pretendan realizar al Reglamento Interno, al Folleto Informativo Resumido y, en general, a todos los documentos presentados a la Superintendencia del Mercado de Valores para la autorización e inscripción del Fondo en el Registro, que surjan con posterioridad a la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, será la Asamblea General de Aportantes que decidirá sobre las mismas.

Toda modificación será sometida a la Superintendencia para fines de obtener su no objeción. La Superintendencia del Mercado de Valores dispondrá de un plazo no mayor de quince (15) días calendario para pronunciarse sobre las modificaciones.

Asimismo, cabe destacar que, para los casos en que no se afecte el porcentaje del gasto máximo autorizado, se exime de la aprobación de la asamblea de aportantes las siguientes modificaciones:

- i. Cambio de Custodio
- ii. Modificación en la denominación de la sociedad administradora o del custodio
- iii. Modificación sobre información de accionistas, grupo económico, domicilio y la información de los otros fondos de inversión gestionados por la sociedad administradora.
- iv. Cambios en los miembros del Comité de Inversiones y del Administrador de Fondos de inversión.
- v. Cambios en el régimen tributario.
- vi. Cambio en la información del agente de colocación o promotores de inversión, según corresponda.
- vii. Cambio de asesores legales.
- viii. Cambio de dominio de la página web.
- ix. Actualización de referencias normativas.
- x. Actualización del auditor externo previamente designado por la asamblea de aportantes.

La Sociedad Administradora presentará a la asamblea de aportantes, y hacer constar en el acta correspondiente, la información referida a los riesgos e impacto de la modificación propuesta, para la correcta decisión de los aportantes y, una vez aprobada por la asamblea de aportantes, la sociedad administradora procederá a informar como Hecho Relevante al mercado y a los aportantes de acuerdo a los mecanismos de información establecidos en el presente Reglamento Interno la modificación realizada y la entrada en vigencia del mismo.

La sociedad administradora deberá publicar en su página web las modificaciones, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación del derecho de venta de sus cuotas de participación en el mercado secundario, que le asiste a los aportantes que no estén de acuerdo con las modificaciones realizadas, al menos treinta (30) días calendario antes de su entrada en vigencia.

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

La SIMV informará a la sociedad administradora cuando pueda prescindir de la notificación del derecho de venta de cuotas de participación, que le asiste al aportante, cuando se determine que los cambios realizados a uno de estos documentos no afectan las condiciones bajo las cuales el aportante realizó su inversión.



#### 4. Derechos y obligaciones de los aportantes

Los derechos de los Aportantes al Fondo son los siguientes:

- Recibir informes respecto al estado del Fondo, incluyendo la rentabilidad integrada a los mismos.
- Ejercer el derecho al voto en las asambleas de aportantes.
- Todos los derechos que la Ley, el Reglamento y demás Normas de las autoridades del mercado de valores facultadas.
- Recibir por parte de la Sociedad Administradora cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo de inversión o a la propia Sociedad Administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión administrados.

Las obligaciones de los Aportantes son las citadas a continuación:

- Revisar las documentaciones correspondientes del Fondo, cuidadosamente en su totalidad.
- Pagar integralmente las Cuotas al momento de realizar los aportes. La condición de aportante presupone la sujeción del mismo a las condiciones del presente Reglamento y la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos, y normas.
- Informar inmediatamente a la Administradora sobre cualquier cambio de dirección y/o de domicilio social y suministrar los nuevos datos.
- Notificar inmediatamente a la Administradora sobre cambios en representantes autorizados (si el aportante es persona jurídica).
- Asistir y participar en las Asambleas de Aportantes.
- Suministrar la información y documentos que le solicite el Intermediario de Valores, en especial lo requerido por la Ley contra el Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

#### 5. Derechos y obligaciones de la Sociedad Administradora

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.



C/Erick Leonard Ekman, Plaza Patio del Norte, Local 304. Arroyo Hondo  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 549-3797  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-22934-1  
Registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el no. SVAF-003  
Según Tercera Resolución del CNV del 5 de Septiembre del 2006  
Representante Legal: Héctor Garrido Mejía  
Email: [info@pioneerfunds.do](mailto:info@pioneerfunds.do)  
Web: [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do)



#### Derechos de la Administradora.

Entre los principales derechos de La Administradora se encuentran los siguientes:

1. Cobrar y recibir la comisión por la gestión del Fondo; y,
2. Proponer sobre cualquier modificación a las políticas establecidas en el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido, las cuales deben contar con la aprobación de los Aportantes, Comité de Inversiones y la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### Obligaciones y Responsabilidades de la Administradora.

La responsabilidad principal de Pioneer es fundamentalmente la administración del Fondo de Inversión Cerrado, consistente en un patrimonio fijo autónomo de su propio patrimonio e integrado por aportes de personas físicas y



jurídicas para su inversión, por cuenta y riesgo de los aportantes, en valores y bienes así como otros activos u operaciones que sean autorizados por la Superintendencia, con fecha de vencimiento cierta, correspondiente a este Fondo diez (10) años a partir de la Fecha de Emisión de las cuotas.

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 del Mercado de Valores y sus Reglamentos, y normas.

Los estados financieros auditados y no auditados, estarán disponibles en las oficinas de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Entre los principales deberes que asume Pioneer Administradora de Fondos de Inversión, se encuentran los siguientes:

- i. Administrar los recursos del fondo de inversión con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional y en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la Ley, el Reglamento y la normativa que regula el Mercado de Valores.
- ii. Respetar y cumplir en todo momento lo establecido por la Ley, el presente reglamento y sus normas complementarias, así como los reglamentos internos de los fondos de inversión que administran, sus normas internas y demás normas aplicables.
- iii. Registrar los valores y otras inversiones de propiedad del fondo de inversión, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos del mismo, a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
- iv. Registrar las operaciones de los fondos de inversión en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias de la sociedad administradora como de los otros fondos que se administren, en sujeción a las normas de carácter general que establezca para esos fines la SIMV y/o el CNV.
- v. Elaborar su propia información financiera y la relativa a los fondos que estén bajo su administración, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.
- vi. Enviar a la Superintendencia y a las bolsas de valores, cuando corresponda, la información requerida por las mismas, en los formatos y plazos que se establezcan mediante normas de carácter general.
- vii. Establecer y poner en conocimiento de sus ejecutivos y demás empleados, sus deberes y obligaciones.
- viii. Proporcionar a los aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al fondo de inversión o a la sociedad administradora, que les permita tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión que administre.  
Comunicar al mercado como hecho relevante y a los aportantes la rentabilidad de los fondos que administra, con la misma periodicidad con la que realiza la valoración de los mismos.
- ix. Abonar en las cuentas bancarias del fondo de inversión, los recursos provenientes de las suscripciones de cuotas de fondos abiertos o de la colocación en Mercado Primario de cuotas de fondos cerrados, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del fondo de inversión.
- x. Asegurarse de que los valores adquiridos en Mercado Secundario para el portafolio de inversión de los fondos de inversión administrados sean registrados a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
- xi. Contabilizar las operaciones de los fondos de inversión en forma separada entre sí y de las operaciones de la sociedad administradora, conforme a lo establecido por el Manual de Contabilidad y Plan de Rubros aprobado por la Superintendencia.
- xii. Verificar que el nombre del Fondo de inversión deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
- xiii. Publicar diariamente en sus oficinas y en su página web la siguiente información del Fondo:
  - a) La composición del portafolio de inversión, clasificándolo, al menos, según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

16 DIC 2022

APROBADO

- b) La duración promedio ponderada expresada en días de los valores de renta fija que componen el portafolio de inversión.
  - c) El valor de la cuota de participación del día y el valor de la cuota de participación del día anterior. Así como, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota de participación.
  - d) La tasa de rendimiento del Fondo, determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.
  - e) El monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, en los casos que aplique.
  - f) Las comisiones que se cobran al Fondo de inversión en términos porcentuales, por concepto de administración y Comisión por éxito o desempeño.
  - g) La comparación actualizada del Benchmark o indicador comparativo de rendimiento conforme a los términos y periodicidad establecidos en el presente Reglamento Interno.
  - h) Tipo de fondo
  - i) Denominación del Fondo de inversión.
  - j) Número de registro
  - k) Moneda
  - l) Fecha de vencimiento, si aplica
  - m) Valor del patrimonio neto
  - n) Número de aportantes
  - o) Calificación de riesgo vigente y calificadora, si aplica
  - p) Volatilidad del valor diario de la cuota de participación en términos anuales de los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.
- xiv. Remitir a la Superintendencia la información diaria del fondo de Inversión conforme las disposiciones establecidas.
- xv. Remitir a la Superintendencia la Memoria Anual del Fondo, según las disposiciones mínimas y plazo requerido en la normativa aplicable.
- xvi. Otras que determine la Superintendencia mediante norma técnica u operativa.
- xvii. Comunicar a la Superintendencia al día hábil siguiente a su ocurrencia, los casos en que sus ejecutivos y empleados presenten cualquier tipo de vinculación con otras personas físicas o jurídicas y que puedan generar conflictos de interés.
- xviii. Informar a la Superintendencia, a través de su ejecutivo principal, las inversiones personales que cada ejecutivo de la Sociedad Administradora tenga en el Mercado de Valores. Dicha información también deberá ser proporcionada al ejecutivo de Control Interno, luego de que cada inversión se realice.
- xix. Exigir a la empresa de auditoría externa que lleve a cabo las labores de auditoría financiera anual sobre los estados financieros de la Sociedad Administradora y de sus fondos de inversión, dando cumplimiento a las instrucciones que para tal efecto establezca la Superintendencia.
- xx. Cobrar y registrar contablemente de acuerdo al método del principio devengado, en forma oportuna, los vencimientos de capital, dividendos, intereses y cualquier otro rendimiento de los valores e inversiones del portafolio del Fondo, cuando corresponda.
- xxi. Realizar en forma obligatoria todas las transacciones con valores de oferta pública por cuenta del Fondo, a través de la Bolsa de Valores y otros mecanismos de negociación autorizados por la Superintendencia.
- xxii. Proporcionar a los Aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a la propia Sociedad Administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas del Fondo.
- xxiii. Incluir en las publicaciones periódicas, los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo.



En el ejercicio de sus funciones la sociedad administradora, sus accionistas, miembros del consejo de administración, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente están relacionadas con ella,



deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual la sociedad administradora implementará los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:

- a) **Equidad.** Otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones a clientes (o aportantes) relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio de ciertos aportantes;
- b) **Idoneidad.** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el Reglamento Interno del fondo de que se trate y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes;
- c) **Diligencia y transparencia.** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los aportantes del fondo y en defensa de la integridad y transparencia del mercado;
- d) **Prioridad de Interés e Imparcialidad.** Actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas relacionadas o terceros, a los intereses de los aportantes del fondo;
- e) **Objetividad y Prudencia.** Preservar los intereses de los aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos del fondo;
- f) **Confidencialidad de la Información.** Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los aportantes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros;
- g) **Suministro de Información a los aportantes.** Ofrecer a los aportantes del Fondo de que se trate, toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones de inversión, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los atributos de rentabilidad, liquidez o de cualquier otra índole que caracterizan a las inversiones de los fondos, así como enfatizar los riesgos que cada operación conlleva.



La sociedad administradora deberá presentar a la Superintendencia, posterior a la aprobación de la Asamblea General de Aportantes, las modificaciones que se introduzcan en el indicador comparativo de rendimiento del fondo (benchmark), para que dicha autoridad emita su autorización previa, con conocimiento de las implicaciones que esto conlleva. La Sociedad Administradora deberá sustentar y justificar técnicamente su solicitud.

La Superintendencia podrá establecer mediante norma de carácter general, obligaciones adicionales o complementarias a las previstas, en procura de la mayor seguridad y transparencia en la administración de los fondos de inversión.

En virtud del objeto exclusivo atribuido por la Ley, es indelegable la responsabilidad de la Sociedad Administradora por la administración de fondos. En ese sentido, en ningún caso la Sociedad Administradora podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del gerente general, del Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión de los fondos.

Sin embargo, la Sociedad Administradora podrá contratar servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras entidades en las áreas administrativas, de informática u otros campos afines, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos contratos o poderes. Estos contratos no eximen la Administradora de las responsabilidades que le corresponden por la administración de los fondos a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado, así como su obligación de presentar información sobre tales funciones a la Superintendencia en la oportunidad que ésta lo requiera.

La facultad de la Sociedad Administradora para celebrar contratos de servicios con terceros consta en el Reglamento Interno del Fondo, donde también se indica si los gastos de las contrataciones se atribuirán a la Administradora o al



Fondo. En caso de que se carguen al Fondo, se especifica la forma y política de distribución de dichos gastos. Los costos derivados de la subcontratación de servicios de terceros que no fueron previstos en el presente Reglamento Interno del fondo serán asumidos por la Sociedad Administradora y no podrán ser cargados al Fondo.

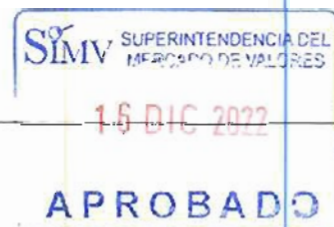
Los Auditores Externos de la Administradora se pronunciarán una vez al año acerca del cumplimiento y suficiencia de los mecanismos de control interno implementados, así como acerca del cumplimiento de las normas internas de conducta, establecidas para velar por el fiel cumplimiento a que está sujeta la Sociedad Administradora, así como también sobre los sistemas de información, registro y archivo de las transacciones realizadas por la Administradora, y de las medidas de seguridad o resguardo adoptadas para evitar la pérdida y deterioro de los valores y otras inversiones del fondo. Asimismo, en su informe anual, los Auditores Externos del fondo deberán pronunciarse sobre el cumplimiento de la política de diversificación del fondo.

La Sociedad Administradora es responsable y está obligada a indemnizar a los fondos y/o a los aportantes por los perjuicios que ella o cualquiera de sus dependientes, o personas que le presten servicios, causaren como consecuencia de infracciones a la Ley, el Reglamento, las normas vigentes, o al Reglamento Interno del fondo; y, en general, por el incumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal que corresponda a las personas implicadas. El importe requerido como indemnización que se encuentre pendiente de pago por parte de la Sociedad Administradora constituye pasivos de ésta.

#### Prohibiciones de la sociedad administradora.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de Inversión tendrá las siguientes prohibiciones establecidas en las regulaciones y normas vigentes:

1. Adquirir, enajenar o unir activos. La Administradora no podrá adquirir, enajenar o unir activos entre los fondos que administre o con los que administre otra administradora, ni con sus propios activos, infringiéndose que no puede segregar parte del activo de un fondo en provecho de la sociedad administradora o de otro fondo. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la Administradora, previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes de los fondos de que se trate y del Consejo y/o la Superintendencia, podrá fusionar dos (2) o más fondos de las mismas características.
2. Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retomo específica. Se entiende por "garantizar o asegurar de un rendimiento" al ofrecimiento realizado por la Administradora a todos o a determinados aportantes o potenciales aportantes, de que el monto invertido no disminuya, de obtener determinada ganancia sobre el monto inicialmente invertido u obtener una ganancia que fluctúe en un determinado rango, un mínimo o un máximo, independientemente de los resultados obtenidos por la administración del fondo. Asimismo, están comprendidos en la prohibición los descuentos en las comisiones, devoluciones o prácticas similares, no previstas en el Reglamento Interno del fondo de que se trate. Esta prohibición no comprende la realización de proyecciones o anualizaciones de la rentabilidad que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
3. Recibir depósitos de dinero. La Administradora solo puede realizar operaciones de entrada de dinero por concepto de suscripción cuotas de los fondos de inversión que administra, a través de las cuentas bancarias que a nombre de cada fondo y para tales fines sean abiertas en una institución regida por la Ley Monetaria y Financiera, documentándose cada movilización de fondos con el comprobante de débito o crédito bancario correspondiente. En las referidas cuentas del fondo de que se trate, deberá depositarse la totalidad de los aportes, el producto de sus inversiones y todos los demás ingresos percibidos a nombre del fondo.
4. Participar en la administración y asesoramiento en aquellas sociedades en las que un fondo de inversión que administre tenga inversiones, exceptuando cuando se trate de fondos de desarrollo de sociedades.
5. Contratar o emplear directa o indirectamente a personas que tengan algún impedimento legal o reglamentario, o no observar que éstas cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente.  
Administrar carteras privadas de valores.  
Otorgar garantías reales o personales, para garantizar obligaciones de terceros.





6. Disponer del dinero producto de los aportes de los inversionistas, de las inversiones realizadas a nombre del fondo y cualquier otro ingreso correspondiente a este último incluyendo las utilidades, ganancias o plusvalías generadas, de forma distinta a lo previsto en el Reglamento Interno.
7. Realizar y remitir la valoración de las cuotas de los fondos o sus inversiones con criterios o forma distintos de los señalados en la Ley, los Reglamentos de Aplicación de la Ley y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y/o Consejo, según corresponda.
8. No restituir al fondo o a los aportantes el monto que les corresponde como consecuencia de la comisión de infracciones a la normativa atribuibles a la Administradora o cualquiera de sus dependientes o personas que le prestan servicios.
9. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
10. Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus vinculados, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los fondos que administra y de sus aportantes.
11. Cobrar o imputar comisiones o gastos a los aportantes o al fondo, que no estén previstos en el Reglamento de la Ley, en las normas del Mercado de Valores o en el Reglamento Interno del fondo, o no hacerlo en la forma establecida por éstos.
12. Incumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno del fondo, o en los contratos que en representación del fondo se celebran con los aportantes y con terceros.
13. Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la Ley, el Reglamento y las normas que regulan el Mercado de Valores.
14. Estructurar y administrar fondos de inversión que no sean de oferta pública.
15. Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias con los aportantes o con los fondos de inversión administrados. Los fondos cerrados pueden emitir cuotas en diferentes tramos de la Emisión Única dentro de un programa, siempre que cada tramo represente los mismos derechos, obligaciones, beneficios y costos para todos los aportantes que hubiesen comprado cuotas de un mismo programa.
16. Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley, su Reglamento, y demás normativas aplicables, así como por el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido del fondo de inversión administrado, sobre todo en lo relativo a sus políticas de inversión y demás disposiciones aplicables.
17. Invertir por cuenta de los fondos de inversión administrados en acciones propias.
18. Invertir por cuenta de los fondos administrados en valores cuyo pago de intereses o amortización se encuentre atrasado, salvo que, en el caso de fondos cerrados, el objetivo de inversión del fondo o las políticas de inversión lo permita.
19. Cobrar al fondo de inversión o a sus aportantes, comisiones o gastos que no se encuentren expresamente previstos por su reglamento interno.
20. Realizar operaciones que tengan por objeto manipular o fijar precios, cotizaciones y valores de cuotas que no reflejen la realidad del mercado en ese momento.
21. Realizar aperturas o cierres de cuentas de participación en un fondo abierto, sin la autorización escrita de los titulares de dichas cuentas salvo los casos considerados en el reglamento interno.
22. Efectuar abonos y cargos en las cuentas de participación de los fondos abiertos sin la autorización escrita de los titulares de dichas cuentas, por conceptos distintos a operaciones de suscripción y rescate de cuotas, y otros habituales dentro de la administración del fondo, con excepción de la corrección de errores que no sean producto de negligencia en la administración. En el caso de corrección de errores, se deberá informar a la Superintendencia como máximo al siguiente día hábil de ocurrido el hecho, con el debido justificativo y el respaldo correspondiente.
23. Invertir los recursos de un fondo para adquirir cuotas de otro fondo que también administre.
24. Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los bienes u otros activos de los fondos de inversión que administren.
25. Dar préstamos de dinero a los fondos de inversión administrados y viceversa.
26. Efectuar cobros, directa o indirectamente al fondo y/o a los aportantes por cualquier servicio prestado no autorizado.





27. Los ejecutivos o empleados de la sociedad administradora no podrán ser gerente general, asesor, administrador, miembro del consejo de administración, miembro del Comité de Inversiones, ejecutivo de control interno u otro ejecutivo que participe en la gestión de otra sociedad administradora.
28. Utilizar información privilegiada para beneficio propio o de terceros, en detrimento o a favor del fondo de inversión.

## 6. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones será responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión del Fondo, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el Administrador del Fondo ejecute debidamente las 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.

### 6.1 Miembros del Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Inversiones fueron designados por el Consejo de Administración de Pioneer, pudiendo ser removidos por ésta tomando en cuenta los requerimientos establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2021-16MV, de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021). La remoción de los miembros del Comité de Inversiones será comunicada a la Superintendencia y al público en general como un Hecho Relevante.

A la fecha del presente documento, el Comité de Inversiones está conformado por:

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



### Reseñas de los miembros del Comité de Inversiones

#### **Carlos A. Sosa Castro**

El señor Carlos Sosa posee vasta experiencia financiera, teniendo entre sus capacidades 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 Tracobjuba, S.R.L., y Cebasa, S.R.L.

### **Heriberto Purcell Thread**

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

### **Angela Suazo**

La Sra. Suazo, es egresada de la carrera de Mercadeo y Administración de Empresas, También con formación posgraduada en Finanzas Corporativas. Ha laborado para el sector financiero tanto a nivel local, como en Estados Unidos. Posee aproximadamente 10 años de experiencia en el mercado de valores dominicano. Desde el 2011 forma parte de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. El Administrador de Fondo será miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participará con voz pero sin derecho a voto.

## **6.2 Reglamento y operación del Comité de Inversiones.**

Las reuniones del Comité de Inversiones se llevarán a cabo de forma presencial o a través de medios tecnológicos, tales como videoconferencias, conferencias telefónicas que aseguren la participación personal real de todos sus miembros. Dicho Comité se reunirá con una periodicidad mínima de una (1) vez por mes.

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

- Establecer las estrategias y 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, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.
- Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo con los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo;
- Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los dividendos que serán distribuidos por el Fondo de Inversión a los aportantes.
- Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.
- Aprobar las propuestas de modificaciones las políticas de inversión.
- Supervisar la labor del administrador de fondos de inversión.
- Aprobar la inversión del Fondo en sociedades no inscritas en el RMV, según la política de inversión descrita en el presente Reglamento Interno.
- Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites si ocurrieran.
- Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
- Aprobar la modificación o sustitución del indicador de desempeño, para ser sometidos a la aprobación de la Asamblea de Aportantes, para su posterior sometimiento a la SIMV para su aprobación definitiva.
- Evaluar y darle seguimiento a los activos que integran el portafolio del Fondo.
- Seleccionar las firmas de asesoría de las sociedades en que invierta el Fondo en los casos que aplique.
- Acoger las políticas de inversión y criterios de diversificación establecidos por la Superintendencia.
- Otros que sean expresamente determinados por las Normas Internas de la Administradora.



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

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.

La participación de los miembros del Comité de Inversiones no podrá ser delegada 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:

- Ejercer como miembro en el Comité de Inversiones de otra administradora.
- Ser miembro del consejo de administración, ejecutivo o empleado de cualquier otra entidad participante del mercado de valores dominicano.
- Tomar decisiones de inversión que no se ajusten a las Políticas de Inversión establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
- Hacer uso de las informaciones o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o de terceros.

## 7. Responsabilidad de otras instituciones.

### 7.1 Custodio para las inversiones en valores de oferta pública.



Cevaldom, S.A.  
Rafael Augusto Sánchez No. 86 Roble Corporate Center, Piso 3, Piantini,  
Santo Domingo, República Dominicana.  
Tel.: (809) 227-0100  
Fax: (809) 562-2479  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-03478-8  
Registrado ante la Superintendencia de Valores bajo el número SVDCV-001  
Representante Legal: Freddy Rossi, Gerente General  
Email: [info@cevaldom.com](mailto:info@cevaldom.com)  
[www.cevaldom.com](http://www.cevaldom.com)



#### 7.1.1 Tipo de contrato.

Contrato de servicio de custodia de las cuotas del Fondo, custodia de las inversiones de oferta pública del Fondo y Agente de pago a los inversionistas del Fondo. En el contrato suscrito entre las partes, se estipulan las informaciones que la Sociedad Administradora tiene derecho a recibir de CEVALDOM y las responsabilidades, así como las obligaciones por parte de la Sociedad Administradora. Estas condiciones pueden ser modificadas por CEVALDOM mediante su reglamento interno.



## 7.1.2 Tipo y plazo de duración del contrato.

El contrato tendrá la vigencia de la emisión de cuotas, es decir, hasta que la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

## 7.1.3 Responsabilidades generales

En el contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y CEVALDOM, así como en el Reglamento General de CEVALDOM se estipulan las informaciones a que la Administradora tiene derecho a recibir de CEVALDOM y las responsabilidades del mismo, así como las obligaciones por parte de la Administradora. La Sociedad Administradora se compromete frente a CEVALDOM a cumplir con las disposiciones dispuestas en el contrato de servicios para la representación de valores de oferta pública mediante anotación en cuenta suscrito entre las partes.

## 7.1.4 Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción.

La Sociedad Administradora podrá realizar un traslado de la entidad de custodia, debiendo remitir una comunicación como un Hecho Relevante, al Superintendente explicando tal decisión y designando al nuevo depositario.

La Sociedad Administradora podrá sustituir un depósito centralizado de valores ya sea por renuncia de éste, por decisión de dicha sociedad, de acuerdo con las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, por revocación de la autorización de funcionamiento por parte de la SIMV, o por otras causales que determine la Superintendencia a través de normas de carácter general; dicha sustitución debe ser informada al aportante. Si la Sociedad Administradora decide sustituir al depositario como custodio de los valores representativos de las inversiones de un fondo, deberá comunicar esta decisión a la SIMV mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión.

En caso de que la Sociedad Administradora sea quien decida sustituir al depositario, deberá remitir una comunicación a la SIMV suscrita por su representante legal explicando tal decisión. La Sociedad Administradora deberá comunicar este hecho a todos los Aportantes del Fondo, como Hecho Relevante.

La sustitución del depósito centralizado de valores deberá hacerse efectiva dentro del plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en la que hubiera sido adoptada y comunicada la decisión de renuncia o sustitución, debiendo mantenerse el depósito centralizado de valores como custodio de los valores del Fondo hasta que el nuevo designado haya asumido plenamente sus funciones y actividades respecto de los valores transmitidos.

La contratación del servicio de Depósito Centralizado de Valores es de carácter obligatorio y se debe contar con un único custodio local.

## 7.2 Mecanismo Centralizado de Negociación.



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



### 7.2.1 Tipo de contrato.

Contrato de servicios para registro de valores para el portafolio de valores de oferta pública del Fondo.



## 7.2.2 Plazo de duración del contrato.

El contrato tendrá la vigencia de la emisión de cuotas, es decir, hasta la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

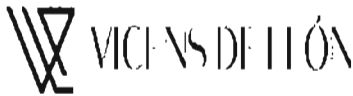
## 7.2.3 Responsabilidades generales.

La responsabilidad es 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. De acuerdo con la normativa vigente, todos los mecanismos centralizados de negociación deberán ofrecer el mecanismo de formación de precios de negociación continua, el cual deberá ser provisto siempre de forma electrónica y con calce automático. Las responsabilidades, tanto de la Sociedad Administradora como de la Bolsa y Mercados de Valores, están regidas por el contrato firmado entre las partes.

## 7.2.4 Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción.

Conforme las disposiciones legales vigentes aplicables, corresponderá al Consejo de Administración designar o remover al mecanismo centralizado de negociación que ha de utilizar el Fondo, cuya función principal es prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de las 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 SIMV.

## 7.3 Servicios legales y custodia de inversiones privadas del Fondo.



Vicens de León, SRL  
Calle Erick Leonard Ekman #34, The Box  
Santo Domingo, República Dominicana.  
Tel.: (809) 683-0310 ext 2110  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-31-18332-8



### 7.3.1 Tipo del contrato.

Contrato por servicios legales.

### 7.3.2 Plazo de duración del contrato.

El contrato tendrá la vigencia de la emisión de cuotas, es decir, hasta la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo según las disposiciones del presente Reglamento Interno. No obstante, el mismo podrá ser rescindido en cualquier momento por ambas partes siguiendo los requisitos establecidos contractualmente. La firma proveerá los servicios de asesoría legal para el Fondo.

### 7.3.3 Responsabilidades generales

La responsabilidad es prestar todos los servicios legales necesarios para la administración del fondo. Las responsabilidades, tanto del proveedor de los servicios legales, como de la Sociedad Administradora, serán regidas por los requisitos establecidos contractualmente.

### 7.3.4 Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción.

Corresponderá a la Gerencia de la Administradora, designar, ratificar o remover a la firma de servicios legales.

### 7.4 Servicios de calificación de riesgos.



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos.  
Calle Freddy Gatón Arce no. 2, Arroyo Hondo  
Santo Domingo, República Dominicana.  
Tel.: (809) 566-8320  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-13185-6  
Registro SIV: SVCR-002  
Email: [emolina@feller-rate.com.do](mailto:emolina@feller-rate.com.do)  
[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)



#### 7.4.1 Tipo de contrato.

Contrato de prestación de servicios de calificación de riesgos. El plazo de duración del contrato es de vigencia definida o hasta que cualquiera de las partes comunique a la otra su no intención de renovación del contrato por un nuevo periodo, y la cancelación del contrato se realizaría de acuerdo con lo establecido contractualmente.

La Sociedad Administradora encomienda a Feller Rate la calificación continua e ininterrumpida de la Sociedad y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, obligándose Feller Rate a ejecutar este trabajo, conforme con lo dispuesto en el Título X, de la Ley del Mercado de Valores, sobre las calificaciones de riesgo, en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en las demás normas vigentes, así como las instrucciones impartidas por la SIMV y en las demás disposiciones que rijan actualmente o se dicten en el futuro sobre esta materia.

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo necesaria para la calificación de riesgo, de manera oportuna, completa y veraz. A su vez Feller será responsable de entregar los informes de calificación con las metodologías aprobadas por la SIMV y con la frecuencia establecida en las Normas vigentes.

#### 7.4.2 Plazo de duración del contrato

El contrato tendrá la vigencia de la emisión de cuotas, es decir, hasta la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

#### 7.4.3 Responsabilidades generales

Feller Rate deberá realizar la calificación continua e ininterrumpida de la Sociedad y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, obligándose Feller Rate a ejecutar este trabajo, conforme con lo dispuesto en el Título X, de la Ley del Mercado de Valores, sobre las calificaciones de riesgo, en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, y en las demás normas vigentes, así como las instrucciones impartidas por la SIMV y en las demás disposiciones que rijan actualmente o se dicten en el futuro sobre esta materia.

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo necesaria para la calificación de riesgo, de manera oportuna, completa y veraz. A su vez Feller será responsable de entregar los informes de calificación con las metodologías aprobadas por la SIMV y con la frecuencia establecida en las Normas vigentes.

#### 7.4.4 Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción.

Corresponderá a la Gerencia de la Administradora, designar, ratificar o remover a la firma de servicios legales.

#### 7.5 Auditor Externo del Fondo.



Ernst & Young, SRL  
Av. Pedro Henríquez Ureña, No. 138,  
Torre Empresarial Reyna II, Suite 900, Santo Domingo, República Dominicana  
Tel. 809-472-3973  
www.ey.com/centromerica  
Registro SIMV: SIVAE-022



##### 7.5.1 Tipo de contrato.

Contrato por servicios de auditoría externa.

##### 7.5.2 Plazo duración del Contrato.

El contrato tendrá vigencia indefinida hasta tanto la Asamblea General de Aportantes que decida su remoción y designe su reemplazo.

##### 7.5.3 Responsabilidades generales

Examinar las operaciones contables, financieras y la estructura interna y del control interno del Fondo, velando por la integridad y razonabilidad de la información financiera presentada en sus estados y notas adjuntas, en interés de emitir una opinión profesional e independiente sobre los mismos. La responsabilidad de las partes intervinientes contempla observar la normativa nacional e internacional aplicable en el ejercicio de las funciones de auditoría. La Sociedad Administradora se compromete frente al Auditor Externo del Fondo a cumplir con lo dispuesto en el contrato de servicios suscrito entre las partes.

##### 7.5.4 Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción.

La Asamblea General de Aportantes Ordinaria decidirá de la designación, ratificar, o remover a la firma de auditoría externa. El criterio de selección se realizará en base a un estudio de costo y reconocimiento de la firma de auditoría; la firma de auditoría deberá estar inscrita en el RMV. Los servicios de la firma de auditoría externa designada quedarán renovados, por el mismo periodo que fue contratada, al menos que los Aportantes decidan su sustitución por vía de la celebración de una Asamblea. En ese caso, la Administradora utilizará el criterio de selección antes detallado y cualquier comentario o sugerencia expresada por los Aportantes, presentando al menos dos (2) opciones ante la Asamblea General de Aportantes, de las cuales se seleccionará una firma.



## 7.6 Representante de la masa de aportantes del Fondo.



Salas, Piantini & Asociados, SRL  
Calle Pablo Casals, No.7, Piantini  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel. 809-412-0416  
www.salaspiantini.com  
Registro SIMV: SVAE-015

### 7.6.1 Tipo de contrato.

Contrato por servicios de representación de la masa de aportantes del Fondo. El contrato comprende la responsabilidad del representante de la masa de aportantes de velar por los derechos y los intereses de los aportantes del Fondo. Se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de tenedores, en lo aplicable. Le corresponde al Representante de la Masa de Aportantes el ejercicio de todas las acciones judiciales que competan a la defensa de los intereses comunes de sus representados.

### 7.6.2 Plazo de duración del contrato.

El contrato tiene vigencia de un (1) año calendario, y a su vencimiento se procederá a renegociar en cuanto a sus condiciones.

### 7.6.3 Responsabilidades generales

El Representante de la Masa de Aportantes tiene como función principal velar por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de tenedores, en lo aplicable. La Sociedad Administradora se compromete frente al Representante de la Masa de Aportantes del Fondo a cumplir con lo dispuesto en el contrato de servicios de representación de la masa de aportantes suscrito entre las partes.

### 7.6.4 Política y procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción.

Corresponderá a la Asamblea General de Aportantes Ordinaria, designar, ratificar o remover al Representante de la Masa de Aportantes.

## 7.7 Agentes de Colocación





UC- UNITED CAPITAL PUESTO DE BOLSA, S.A.  
Rafael Augusto Sánchez, No. 86,  
Roble Corporate Center, Piso 6.  
Piantini, Santo Domingo,  
República Dominicana  
info@unitedcapitaldr.com  
https://www.unitedcapitaldr.com  
809.807.2000



### 7.7.1 Tipo de contrato

El acuerdo celebrado corresponderá a un contrato de servicios, donde estarán establecidas las obligaciones a cargo de dicho agente de colocación respecto a la intermediación de valores de oferta pública.

### 7.7.2 Plazo de duración

Los contratos permanecerán vigentes hasta vencido el Periodo de Colocación Primaria de los valores del Fondo.

### 7.7.3 Responsabilidades generales

Los Agentes de Colocación realizarán la colocación de la Emisión de Cuotas y podrán invitar a otros intermediarios de valores autorizados como Agentes de Distribución. En estos casos, los Agentes de Colocación enviarán 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. La Sociedad Administradora se compromete frente a los Agentes de Colocación del Fondo a cumplir con lo dispuesto en los Contratos de Colocación Primaria con Base en Mejores Esfuerzos suscrito entre las partes.

### 7.7.4 Política y Procedimiento para la selección, renovación de contratos y remoción

Corresponderá al Consejo de Administración designar o remover los agentes de colocación que ha de utilizar el Fondo, cuya función principal es actuar entre la Administradora y el aportante en el proceso de compra de las cuotas en el Mercado Primario de Valores. El criterio de selección se ha realizado en base a un estudio de costo y reconocimiento inscritos en el RMV.

## 8. Aumentos del capital aprobado.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II podrá realizar aumentos de capital mediante la colocación de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la Asamblea de Aportantes y la no objeción de la Superintendencia, y su posterior inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

Una vez es autorizado por la Asamblea de Aportantes, se depositará ante la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante comunicación debidamente motivada por la Sociedad Administradora, en la cual se indicará el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y la documentación requerida sobre la ampliación de la emisión: reglamento interno modificado, folleto informativo resumido modificado, acto auténtico de constitución modificado.

La inscripción en el Registro del nuevo monto, es decir del nuevo tramo de la emisión, estará sujeta al pago de la tarifa de regulación por concepto de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y la tarifa por concepto de regulación establecida en el Reglamento de Tarifas y condiciones establecidas en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV.



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

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
16 DIC 2022

## 9. Recompra de cuotas

La recompra de cuotas del Fondo solo procederá por iniciativa de la Sociedad Administradora en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Aportantes: liquidación anticipada del Fondo, o extensión del plazo de vigencia del Fondo, o de liquidación programada por exceso de liquidez, o de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo del Fondo. En caso de que se efectúe la recompra de cuotas, se producirá una amortización de la emisión, reduciéndose el capital del Fondo.

APROBADO

La Sociedad Administradora deberá informar como hecho relevante la decisión de recomprar cuotas, haciendo mención expresa al acuerdo de la Asamblea de Aportantes o a la verificación de las causales para iniciar el proceso de recompra. La Sociedad Administradora publicará como Hecho Relevante la reducción del capital, indicando en dicho hecho, el plazo para su ejecución, así como la fecha de pago del valor de las cuotas recompradas.

En el caso de que la recompra ocurra por extensión del plazo de vencimiento del Fondo, le asistirá el derecho a cada aportante del Fondo, decidir si desea o no que la totalidad de sus cuotas les sean recompradas por el Fondo.

Cuando la recompra obedezca a liquidación programada por exceso de liquidez, producto de la falta de activos disponibles para reinversión o, de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo del Fondo, la recompra se hará a prorrata de la participación que tengan los aportantes en el Fondo de conformidad al procedimiento establecido en los reglamentos internos de las bolsas de valores donde se negocien dichas cuotas. La recompra de cuotas se realizará manteniendo la igualdad de condiciones entre todos los aportantes del Fondo.

Para la recompra de cuotas por extensión del plazo de vigencia del Fondo, los aportantes deberán acercarse a su puesto de bolsa donde adquirieron las cuotas, y completar la información requerida por el intermediario, a los fines de solicitar la recompra de sus cuotas.

El valor cuota para el procedimiento de la recompra de cuotas, para todos los escenarios descritos anteriormente, será el valor calculado en T -1, el cual será publicado en la página web de la sociedad administradora, [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do), en la página web de CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores. El pago de la recompra se realizará a través del Agente de Pago, CEVALDOM, por transferencia a las cuentas bancarias que los aportantes tengan registradas a través de su intermediario de valores con CEVALDOM. Si la fecha de pago coincidiera con un día no hábil, el pago se realizará en el día hábil posterior.

Para las recompras de cuotas que se realicen, solo se podrán emplear aquellos recursos líquidos provenientes del término anticipado de proyectos o de otros ingresos percibidos, y hasta por el monto que permita al Fondo contar con los recursos líquidos mínimos necesarios para cumplir la política de liquidez.

## 10. Liquidación del Fondo de Inversión

El valor de liquidación de las Cuotas consiste en el valor al cual el Fondo repagará las inversiones de cada uno de los Aportantes, el último día de vigencia del Fondo según se establece en este Reglamento, el Folleto Informativo Resumido y los avisos de colocación primaria. Se tiene programado que esta liquidación de las cuotas se realice a la fecha de vencimiento del Fondo, es decir, a los diez (10) años a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la Emisión Única generada del Programa de Emisión. No obstante, la fecha de vencimiento se ha dispuesto una liquidación programada de los activos que componen el Fondo, la cual podría iniciarse un (1) año antes



de la fecha de vencimiento establecida, según las condiciones del mercado lo permitan. Las inversiones en inmuebles no son inversiones liquidas como los instrumentos de naturaleza financiera, por lo que su enajenación debe ocurrir de manera programada, para salvaguardar su valor, y a la vez proteger el capital de los aportantes. La Sociedad Administradora en representación del Fondo informará previamente, en el año nueve (9) a partir de la emisión de las cuotas, el inicio de dicha liquidación programada como Hecho Relevante al mercado.

El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago, CEVALDOM al momento de la liquidación de las Cuotas de Participación emitidas, correspondiente a la fecha de vencimiento definida en el Folleto Informativo, 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 la Sociedad Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el presente Reglamento Interno.

El valor de la cuota corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo cerrado de inversión según el procedimiento descrito en la sección 1.4 punto vii. del presente Reglamento, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. El valor cuota será el correspondiente al día anterior a la fecha de la liquidación.

La liquidación de las cuotas de participación del Fondo podrá ser encargada por la Asamblea General de Aportantes a la Sociedad Administradora o a una entidad liquidadora independiente. En todo caso los costos de dicha liquidación correrán por el Fondo.

En caso de que las condiciones de mercado impidan la realización de alguno o todos los activos del Fondo bajo condiciones aceptables, la Administradora podrá realizar pagos en dación entregando activos del Fondo a los Aportantes según se describe en el presente Reglamento Interno, debidamente aprobados por la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.

La liquidación del Fondo cerrado procederá por una de las causas siguientes:

- i. La solicitud de traspaso de un fondo de inversión a otra sociedad administradora y que transcurrido un plazo de sesenta (60) días calendario no exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia del fondo de inversión.
- ii. El vencimiento de su plazo de duración o vigencia, en el caso de fondos de inversión cerrados de plazo determinado.
- iii. Por decisión de la asamblea de aportantes.
- iv. Por la revocación de la autorización de funcionamiento del fondo de inversión por parte de la Superintendencia.
- v. Si vencido el plazo dentro de su etapa operativa para estar completamente adecuado a la política de inversión establecida en su reglamento interno, el fondo de inversión no se encontrase adecuado a la misma.
- vi. Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en su reglamento interno, el fondo de inversión no hubiese subsanado el mismo.

Otras causas que determine la Superintendencia del Mercado de Valores mediante norma de carácter general.



En los casos en que la causa de liquidación no sea la indicada en los literales i), ii) y v) anteriores, la Administradora o el Representante de la Masa de los Aportantes, de ser el caso, deberá convocar a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, dentro de los diez (10) días del hecho que genere la causa de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora. La Sociedad Administradora solicitará la autorización a la SIMV para iniciar el proceso de liquidación del Fondo.

Una vez celebrada la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria anterior el Representante de la Masa de los Aportantes deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores los documentos siguientes:

- i. Acta de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria donde se acuerde la liquidación.
- ii. Razón y objeto social, domicilio y representante legal de la entidad liquidadora, en caso de ser diferente a la Administradora.
- iii. Borrador de aviso para publicación como hecho relevante del acuerdo de liquidación, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada.

### Proceso de Liquidación del Fondo.

La sociedad administradora o la entidad liquidadora contratada deberá proceder con diligencia e imparcialidad durante el proceso de liquidación, pudiendo la entidad liquidadora contratada requerir toda información necesaria a la Administradora para el cumplimiento de sus funciones.

En caso de que por cualquier causa se inicie el proceso de liquidación, se le dará tratamiento de Hecho Relevante, acorde a la regulación del Mercado de Valores.

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

Durante el proceso de liquidación ambas entidades deberán tomar en consideración como mínimo lo siguiente:

- i. La elaboración del Balance General del Fondo al inicio del proceso de liquidación.
- ii. La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes.
- iii. La venta, cobro o liquidación de todos los valores y activos del Fondo en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en el Reglamento Interno del Fondo.
- iv. La elaboración del Balance Final del Fondo.
- v. La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.

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

- Los motivos que dan origen a la liquidación del fondo de inversión;
- Si se nombrará a otro liquidador para efectuar la liquidación del fondo de inversión, cuya designación recaerá sobre sociedad administradora o de la asamblea de aportantes, según aplique;
- Detalle de los costos estimados de la liquidación del fondo de inversión;
- La duración estimada del proceso de liquidación y cómo la información será comunicada a los aportantes durante el mismo;



- La elaboración del balance general del fondo de inversión al inicio del proceso de liquidación;
- La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes;
- La venta de todos los valores y activos del fondo de inversión en el más breve periodo de tiempo posible en la forma establecida en el reglamento interno del fondo de inversión;
- El procedimiento a llevar a cabo con la venta de los valores o activos que no tengan transacción bursátil;
- La elaboración del balance final del fondo de inversión; y,
- La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.

La sociedad administradora o la entidad liquidadora contratada deberá convocar a través de un diario de circulación nacional y aviso en la página web de la Sociedad Administradora, a Asamblea General de Aportantes Extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del Fondo y la propuesta de distribución del patrimonio neto.

En el caso de que treinta (30) días hábiles antes de la llegada del vencimiento del Fondo, no hayan sido liquidados los activos del Fondo, la Sociedad Administradora deberá convocar la celebración de una Asamblea General de Aportantes que deberá determinar el proceso de liquidación del Fondo, y en la cual podrá designar a la Sociedad Administradora o a un tercero para que lleve el proceso de liquidación de los activos del Fondo para fines de distribuir el producto de dicha liquidación entre los Aportantes. En la referida asamblea se deberá establecer lo siguiente: (i) persona (física o jurídica) que actuará como liquidador del Fondo; (ii) plazo para liquidación de los activos del Fondo; (iii) valoración de los activos del Fondo a liquidar; (iv) identificación de aquellos activos sujetos a mecanismos de derecho preferencial previo a su liquidación. Los costos del proceso de liquidación correrán por cuenta del Fondo.

En la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, puedan existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo por lo cual el emisor de los mismos no reembolsara el capital en dicha fecha. 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.

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

En ocasión de existir más aportantes que activos o, por el contrario, más activos que aportantes, se otorgará cada activo mediante sorteos ante la presencia de un notario público que hará constar la transparencia del proceso, así como del resultado de las asignaciones correspondientes, siempre sobre la base de la proporción de la inversión de cada aportante. Los posibles resultados de las asignaciones anteriores son:

En caso de que existir más Aportantes que activos, uno o varios Aportantes serían copropietarios de uno o varios activos.





En caso de que existir más activos que Aportantes, uno o varios Aportantes podrían recibir más activos que otros en cantidad de instrumentos, aunque no necesariamente en monto. En adición, uno o varios Aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos.

En los casos anteriores, en los cuales la liquidación de las Cuotas con la transferencia de los activos del Fondo a los Aportantes no sea aprobada por la Asamblea de Aportantes se solicitará a la SIMV una prórroga en la liquidación de las cuotas hasta que sean liquidados los activos del mismo. Durante el hipotético periodo de prórroga otorgado por la SIMV, el Fondo no podrá captar nuevos negocios. Sin embargo, deberá realizar los pagos de beneficios a los aportantes, así como cubrir los gastos generados por el Fondo



### **Pasos para la venta, cobro o liquidación de los activos del Fondo.**

En el caso de los inmuebles, los mismos serán cobrados según las condiciones de mercado lo permitan.

### **Metodología de distribución de valores y activos entre los Aportantes (en caso necesario).**

En caso de que varios o todos los activos del Fondo no sean liquidados al vencimiento del Fondo, por cualquier causa y que luego del proceso de liquidación no sea posible obtener adquirentes dentro del plazo y conforme las condiciones establecidas para dichos fines en la Asamblea General de Aportantes que conoce de la liquidación del Fondo, los mismos serán distribuidos entre los aportantes, considerando las disposiciones antes indicadas para cada tipo de activo.

Estos activos serían cedidos por el Fondo a sus Aportantes según los documentos y procedimientos requeridos para cada tipo de activo al momento de la liquidación, por medio los documentos legales que se consideren óptimos en el momento.

El procedimiento o metodología específica de distribución de los valores entre los aportantes será presentado a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria correspondiente para su aprobación de acuerdo a la realidad existente al momento de la liquidación del Fondo.

La distribución de los activos no liquidados se realizará tomando en cuenta el valor de los activos al momento de la liquidación según la metodología de valoración establecidos en este Reglamento para cada tipo de activo y tomando en cuenta la cantidad de cuotas emitidas. La distribución de los activos no liquidados deberá mantener la proporcionalidad y equidad entre los aportantes.

En ocasión de existir más Aportantes que activos, o por el contrario, más activos que Aportantes, se otorgará cada activo mediante sorteos ante la presencia de un notario público que hará constar la transparencia del proceso, así como del resultado de las asignaciones correspondientes, siempre sobre la base de la proporción de la inversión de cada Aportante. Los posibles resultados de las asignaciones anteriores son:

En caso de que existir más Aportantes que activos, uno o varios Aportantes serían copropietarios de uno o varios activos.

En caso de que existir más activos que Aportantes, uno o varios Aportantes podrían recibir más activos que otros en cantidad de instrumentos, aunque no necesariamente en monto. En adición, uno o varios Aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos.

En los casos anteriores, en los cuales la liquidación de las Cuotas con la transferencia de los activos del Fondo a los Aportantes no sea aprobada por la Asamblea de Aportantes se solicitará a la SIMV una prórroga en la liquidación de las cuotas hasta que sean liquidados los activos del mismo. Durante el hipotético periodo de prórroga otorgado por la SIMV, el Fondo no podrá captar nuevos negocios. Sin embargo, deberá realizar los pagos de beneficios a los aportantes, así como cubrir los gastos generados por el Fondo.

Una vez liquidado el Fondo, la Sociedad Administradora deberá notificar a la Superintendencia del Mercado Valores y al mercado en general como Hecho Relevante sobre la cancelación del Registro Nacional del Contribuyente y de los contratos suscritos en nombre y representación del Fondo. Asimismo, la Sociedad Administradora publicará en un medio de comunicación masivo de circulación nacional sobre la exclusión del Registro del Fondo.

### Penalidad por liquidación anticipada del Fondo

En caso de liquidación anticipada del Fondo por razones que no incluyan negligencia o dolo por parte de la Administradora, ni las exclusiones listadas más adelante, el Fondo tendrá que pagar a la Administradora a modo de penalidad, el cincuenta por ciento (50%) de las comisiones por administración que la Administradora hubiese devengado sobre el activo administrado del Fondo vigente a la fecha de liquidación correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de la liquidación y la fecha de vencimiento del Fondo, calculado sobre la base de la comisión de administración definida en el presente Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido.

Ejemplo:

Para el cálculo asumiremos que se determina al 30 de junio como la fecha de liquidación anticipada del fondo. Ese día, el monto del activo administrado es de \$5,000,000,000.00. A una tasa de comisión por administración de tres por ciento (3.00%), la comisión anual sobre la base de ese total de activo administrado sería de RD\$ 150,000,000.00.

La penalidad aplicable sería del cincuenta por ciento (50%) de las comisiones que hubiese devengado la administradora. Restándole tres (3) años para vencer al fondo, el monto de la penalidad sería de RD\$ 225,000,000.00.

El monto a pagar por este concepto es en adición a los montos devengados y por pagar por el Fondo a la Sociedad Administradora por concepto de administración del Fondo durante el periodo posterior a la fecha de determinación de liquidación anticipada y la fecha efectiva de la misma.

Esta penalidad no aplicará en los siguientes casos:

- Una vez concluida la etapa pre-operativa y el Fondo no haya alcanzado el activo administrado mínimo y la cantidad de aportantes establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, según lo defina la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.
- Durante la etapa operativa, cuando culmine el periodo establecido en el presente Reglamento Interno para que el Fondo se adecue totalmente a lo establecido en el Reglamento Interno, y no se haya logrado o no se puede encontrar oportunidades de inversión y se determine que la situación persistirá.
- Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en el Reglamento Interno, el mismo no hubiese sido subsanado, por causas no atribuibles a la Sociedad Administradora.

## 11. Fusión y Transferencia del Fondo de Inversión.

### 11.1 Fusión

Previa aprobación de la Superintendencia, así como aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, uno o más fondos de inversión de su misma clasificación podrán fusionarse bajo la administración de una sociedad administradora de fondos de inversión.

La sociedad administradora, previa aprobación de la Superintendencia y de la asamblea de aportantes en el caso de fondos cerrados, podrá fusionar la totalidad del patrimonio de un fondo de inversión con el de otro u otros fondos de similares características que también administre, de conformidad al procedimiento que a tal efecto establezca el





Consejo Nacional del Mercado de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores mediante norma de carácter general.

## 11.2 Transferencia

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

Las causales definidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores, para la sustitución de una Sociedad Administradora, son como sigue:

- Cuando la autorización de funcionamiento y la inscripción en el Registro de la Sociedad Administradora de Fondo de Inversión sea cancelada.
- Cuando la Asamblea de Aportantes así lo determine por causas graves, previa aprobación de la Superintendencia mediante acto administrativo motivado.
- Cuando la Sociedad Administradora solicite la transferencia del Fondo de Inversión y así lo acepte la Superintendencia.
- Cuando la Superintendencia así lo determine mediante resolución motivada por causas establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores, y sus reglamentos.
- Cuando la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión incumple con el mantenimiento de la garantía requerida para el Fondo de Inversión.

En caso de no existir un lineamiento normativo para la transferencia del fondo de inversión, la Sociedad Administradora podrá proceder como sigue:

1. Se deberá convocar a una Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, para que, con el voto favorable de las dos terceras partes (2/3) de los aportantes, se apruebe la transferencia de la administración del fondo.
2. La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia y deberá acogerse a las formalidades y procedimientos que establezca la Superintendencia o el Consejo Nacional del Mercado de Valores, para tales fines.
3. El cesionario deberá presentar, junto a la solicitud de autorización, la certificación expedida por el representante legal acerca de que la sociedad administradora cumple con los requisitos establecidos y el perfil requerido para: las personas que integraran el Comité de Inversiones, el perfil del Administrador del Fondo; y,
4. Una vez autorizada la cesión por la SIMV, deberá informarse a los aportantes del fondo, y publicarse en un periódico de circulación nacional.

En caso de que la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria decida que la transferencia del fondo se realice, y sea por causas no atribuibles a la Sociedad Administradora, el Fondo deberá pagarle a la Sociedad Administradora el cien por ciento (100%) de la comisión por administración que debió haber devengado durante el plazo comprendido entre la fecha de efectiva de la transferencia y la fecha de vencimiento del fondo. Dicho cálculo se realizará tomando como base el activo administrado a la fecha efectiva de la transferencia. Determinado el monto a pagar en favor de la sociedad administradora, el fondo generará una cuenta a pagar a favor de Pioneer por el valor de comisión calculado el día de la transferencia, la cual deberá ser saldada en un plazo máximo de doce (12) meses siguientes a la emisión de la factura.

Ejemplo:





Si la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria aprueba la transferencia del fondo a otra sociedad administradora, por causas no atribuibles a la sociedad, efectiva al primero (1ro) de enero de 2033, y la fecha de vencimiento del fondo es el 24 de octubre de 2034, restarían 661 días hasta la fecha de vencimiento. Si el activo administrado en la fecha efectiva de la transferencia es de RD 3,500,000,000.00, y la comisión por administración es 3.00% anual. Las comisiones pendientes de recibirse serían por un total de RD\$ 190,150,684.93

## 12. Información sobre los canales de denuncia o consulta.

### 12.1 Información sobre las consultas, reclamos y solución de conflictos.

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

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

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

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

### 12.2 Procedimiento para conflictos entre la Sociedad Administradora y los aportantes.

Cualquier controversia o conflicto entre la Administradora y los aportantes, relacionado, directa o indirectamente con el presente Reglamento, inclusive asuntos sobre su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución y terminación del mismo; o por causa o en ocasión de las actividades de la Administradora y siempre que no sea sobre materia disciplinaria que afecte directamente a la Administradora, serán competencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Las partes estipulan que sólo las leyes dominicanas resultarán aplicables con relación a cualquier litigio que surja en cuanto a la ejecución, interpretación o implementación de este contrato. En el caso de que existan otros aspectos que no hayan sido contemplados en el presente contrato, los mismos serán suplidos por el derecho común dominicano.

