



32233

PROSPECTO DE EMISIÓN

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE OFERTA PÚBLICA FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer es un patrimonio autónomo del patrimonio de la Administradora de Fondos de Inversión y los demás fondos que ésta administre, registrado por ante la Superintendencia de Valores de República Dominicana bajo el No. SIVFIC-002, de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha 17 de Marzo del 2014. Los aportes de este Fondo serán invertidos principalmente en bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional. El Fondo será administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de Inversión, S.A.

Programa de Emisión de Cuotas de Fondo de Inversión Cerrado

Monto Total de la Emisión: RD\$2,200,000,000.00

Emisión por un monto total de Dos Mil Doscientos Millones de Pesos Dominicano con 00/100 Centavos (RD\$2,200,000,000.00). El presente Prospecto de Emisión contiene información importante sobre la oferta pública de Cuotas de Participación, con las características siguientes:

Cantidad de Valores:

2,200,000 Cuotas de Participación.

Valor Nominal de los Valores:

RD\$1,000.00.

Inversión Mínima:

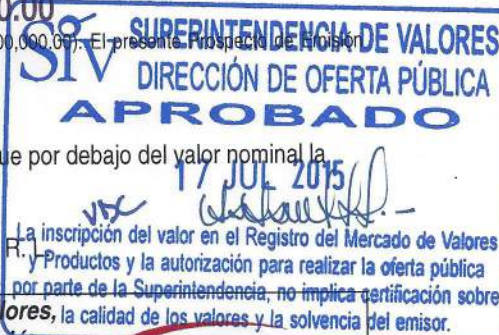
RD\$1,000.00 (En caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a dos cuotas).

Plazo de Vencimiento de Cuotas:

10 años a partir de la fecha de la Primera Emisión.

Calificación de Riesgo del Fondo

El Fondo fue calificado BBB fa (N) por Feller Rate, S.A.



Administradora de Fondos de Inversión



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

Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 54, Solazar Business Center,
Suite 17B, Ensanche Naco, D. N.

RNC: 1-30-22934-1

Registro SIV: SVAF-003

**Depósito Centralizado de Valores,
Agente de Pago, Administración y
Custodia de la Emisión y las
Inversiones de Oferta Pública del Fondo**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.

Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 54, Solazar Business Center,
Piso 18, Naco, D. N. RNC: 1-30-03478-8

Registro SIV: SVDCV-001

Calificadora de Riesgo



Feller Rate Dominicana, S. A.

C/ Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo
Hondo, D. N.

RNC: 1-30-13185-6

Registro SIV: SVCR-002

Representante Común de Aportantes



Guzmán Tapia PKF, S. R. L.

Calle 14, no. 3-A, Urb. Fernández
RNC: 1-31-02392-4

Registro SIV: SVAE-002

Auditores Externos



Deloitte RD, S.R.L.

Calle Rafael Augusto Sanchez No.65,
Edificio Deloitte, Piantini, D. N.

RNC: 1-30-23844-8

Registro SIV: SVAE-025

Agente de Colocación



**UNITED CAPITAL PUESTO DE
BOLSA, S. A.**

Calle José A. Brea Peña no. 14,
Edif. District Tower, p. 9
RNC: 1-30-38912-8

Registro BVRD: BV-PB-1018

Registro SIV: SIVPB-017

Agentes de Distribución



CCI, PUESTO DE BOLSA, S. A.

Ave. Gustavo M. Ricart no. 81,
Torre Biltmore II, piso 10
RNC: 1-30-73643-1

Registro BVRD: BV-PB-1020

Registro SIV: SIVSPB-019



**PARALLAX VALORES, S.A.
(PARVAL) PUESTO DE BOLSA**

Prolong.27 de Febrero No.1762,
RNC : 1-01-56714-7

Registro BVRD: BV-PB-0002

Registro SIV: SIVPB-001



**PRIMMA VALORES PUESTO DE
BOLSA, S.A.**

Ave. Lope de Vega No.29, Torre Novo-
Centro, Suit 1105

RNC : 1-01-61936-8

Registro BVRD: BV-PB-0012

Registro SIV: SIVPB-005

Resolución Aprobatoria del CNV:

Primera Resolución (R-CNV-2014-02-FI)

Fecha de Aprobación del CNV:

18 de Febrero del 2014

Registro del Fondo:

SIVFIC-002

Número de la Autorización BVRD:

BV1406-CP0002

Fecha de Autorización de la BVRD:

18 de Septiembre del 2014

"La inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia de Valores de República Dominicana no implica que recomiende la suscripción de las Cuotas de Participación o garantice u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del Fondo de Inversión Cerrado y la gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión".



Handwritten signature: J. Guiso

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
17/07/2015 8:54 AM r.graciano

40805

INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA

Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo Cerrado de Inversión denominado FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER (en lo adelante, el Fondo) y sobre su gestor Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en su función de administradora de fondos (en lo adelante, Pioneer o la Administradora o la Sociedad Administradora), que el aportante debe conocer antes de decidir por la suscripción de las Cuotas de Participación, siendo su responsabilidad cualquier decisión que adopte. Asimismo, antes de invertir, deberá solicitar y entender este Prospecto de Emisión del Fondo y el Reglamento Interno correspondiente, y el intermediario de valores deberá asesorar y explicar los mismos, así como verificar el perfil de inversión del cliente para determinar si se ajusta a las Cuotas de Participación del Fondo que se ofrecen y al objetivo y estrategia de inversión del Fondo.

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

Las inversiones que se efectúen con los recursos del Fondo se realizan por cuenta y riesgo de los Aportantes. Pioneer se encargará de la gestión profesional de los recursos del Fondo, de acuerdo con la política de inversiones establecida en el presente Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno y el Contrato de Suscripción de Cuotas.

Pioneer no ofrece pagar intereses, ni garantiza un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica sobre la inversión en las Cuotas de Participación del Fondo. La rentabilidad del Fondo es variable; por ello, no es posible asegurar que el Aportante obtendrá una rentabilidad determinada o que el valor de las Cuotas de Participación alcanzará un valor predeterminado. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.

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

El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores de República Dominicana (en lo adelante, SIV) con el No. SIVFIC-002, lo cual implica únicamente que se ha cumplido con los requisitos de información establecidos en la Ley del Mercado de Valores, No. 19-00 (en lo adelante, la Ley 19-00) y su Reglamento de Aplicación No. 664-12 (en lo adelante, el Reglamento 664-12) y las normativas dictadas por la SIV y el Consejo Nacional de Valores (en lo adelante, CNV), no significando dicha inscripción que la SIV recomiende la suscripción de sus Cuotas de Participación o garantice u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del Fondo y de la gestión de la Administradora. La autorización para realizar esta oferta pública no implica la evaluación o aprobación de riesgo alguna sobre el Fondo ni sobre Pioneer.

La sociedad administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del (denominación del fondo de inversión) que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente prospecto de emisión.

La fecha de elaboración de este Prospecto de Emisión es el 20 de julio de 2015.



RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN **5**

1.1. RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO.	16
1.2. ORGANISMOS SUPERVISORES.	16
1.3. DE LOS AUDITORES.	17
1.4. DE LA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN.	18
1.5. DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO.	19
1.6. DE LOS ASESORES LEGALES.	19
1.7. DEL AGENTE DE COLOCACIÓN.	19
1.8. DEL AGENTE DE DISTRIBUCIÓN.	20



CAPÍTULO II - DATOS GENERALES DEL FONDO. **21**

2.1. DENOMINACIÓN Y TIPO DE FONDO.	21
2.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INVERSIONISTAS A LOS CUALES SE DIRIGE EL FONDO.	22
2.3. OBJETO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN.	22
2.4. PLANES PARA LA COLOCACIÓN OFRECIDOS A LOS APORTANTES.	39
2.4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.	39
2.4.2. COLOCACIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO PRIMARIO.	41
2.4.3. NEGOCIACIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO SECUNDARIO.	44
2.4.4. CIRCULACIÓN DE VALORES.	45
2.5 CALIFICACIÓN DE RIESGO.	45
2.5.1 EMPRESA CALIFICADORA	45
2.5.2 CALIFICACIÓN ASIGNADA A LOS VALORES	46
2.6. FACTORES DETERMINADOS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA QUE SIGNIFICAN RIESGO PARA LAS EXPECTATIVAS DE INVERSIÓN DE LOS APORTANTES.	47
2.7. PROCEDIMIENTO DE LA SUSCRIPCIÓN PRIMARIA.	51
2.7.1. ENTIDADES QUE ASEGURAN LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES,	51
2.7.2. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS ADOPTADOS ENTRE LA ADMINISTRADORA Y AGENTE DE COLOCACIÓN.	51
2.7.3. TÉCNICAS DE PRORRATEO.	51
2.7.4. HORARIO Y LUGAR DONDE ESTARÁ DISPONIBLE EL VALOR.	52
2.7.5. FORMA Y FECHAS DE HACER EFECTIVO EL DESEMBOLSO DE LA SUSCRIPCIÓN.	52
2.8. FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO.	52
2.9. PROCEDIMIENTO DE RESCATE.	52
2.10 PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS.	53
2.11. NORMAS GENERALES DE LOS APORTANTES.	55
2.11.1 ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES.	56
2.11.2 REPRESENTANTE COMÚN DE LOS APORTANTES	59
2.12. COMISIONES Y GASTOS A CARGO DE LOS APORTANTES Y DE LA ADMINISTRADORA.	62
2.13. RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE.	65

2.14. DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS DEL FONDO INDICANDO FORMA DE PAGO, LUGAR Y PERIODICIDAD.	67
2.15. VALORACIÓN DE LAS CUOTAS	68
2.15.1 CÁLCULO DEL VALOR CUOTA	68
2.15.2 MÉTODO DE ASIGNACIÓN DEL VALOR CUOTA	69
2.15.3 VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO.	69
2.16. INFORMACIÓN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y EL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.	71

CAPÍTULO III - DATOS GENERALES PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A. **72**

3.1. DENOMINACIÓN.	72
3.2. DOMICILIO SOCIAL, TELÉFONO, FAX, CORREO ELECTRÓNICO Y PÁGINA WEB.	72
3.3. FONDOS DE INVERSIÓN ADMINISTRADOS POR LA ADMINISTRADORA.	72
3.4. RESPONSABILIDAD DE LA COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESPECTO A LOS APORTANTES.	73
3.5. COMITÉ DE INVERSIONES.	77
3.6. ADMINISTRADOR DEL FONDO.	79
3.7. INHABILIDADES DE MIEMBROS DE COMITÉ DE INVERSIÓN, ADMINISTRADOR DEL FONDO Y EJECUTIVOS DE LA ADMINISTRADORA.	79

CAPÍTULO IV - DATOS GENERALES DE LOS CUSTODIOS. **80**

4.1. DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES PARA LAS INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA.	80
4.2. PROCEDIMIENTO DE CUSTODIA DE LAS CUOTAS DEL FONDO Y LIQUIDACIÓN DE LAS OPERACIONES.	82
4.3. CUSTODIO PARA LOS DOCUMENTOS REPRESENTATIVOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL FONDO.	83
I. FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CUSTODIO	83

ANEXOS. **85**



Resumen del Prospecto de Emisión

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

Denominación del Fondo:	Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en lo adelante, el Fondo).
Tipo de Fondo:	Fondo cerrado de inversión Inmobiliaria.
Denominación de los Valores:	Cuotas de Participación.
Monto del Programa de Emisión:	Dos Mil Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,200,000,000.00). La Emisión se ofrecerá en cuatro (4) Emisiones de Quinientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicano con 00/100 Centavos (RD\$550,000,000.00) cada una, considerando las disposiciones de la Sección 2.4.1.1 del presente Prospecto de Emisión.

Objetivo de Inversión:	El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo podrá invertir en los valores representativos de deuda denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo BBB o superior, emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante "el Registro" o "RMVP") y negociados en el mercado de valores bursátil y extrabursátil a través de los mecanismos de negociación aprobados por la Superintendencia de valores (en lo adelante "SIV") conforme se indica en el presente Prospecto. El Fondo también podrá invertir en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior.
-------------------------------	---

Estrategia de Inversión:	<p>El Fondo podrá invertir en:</p> <ul style="list-style-type: none">• La adquisición de bienes inmuebles terminados según los criterios descritos en este Prospecto, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.• En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el RMVP de la SIV. Esto incluye pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana (BCRD), del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana (MIH), entre otros. <p>En valores representativos de deuda emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMVP de la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo igual o superior a BBB.</p> <p>En valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMVP de la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.</p> <p>En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por el Banco Central de la República Dominicana y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo igual o superior a BBB.</p>
---------------------------------	---



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Plazo de Vigencia del Fondo:

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

Redención del Capital:



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

Comisión por Administración:

Tres por ciento (3.0%) anual del patrimonio neto del Fondo bajo administración.

Calificación del Fondo:

El Fondo ha sido calificado BBB fa (N) para el riesgo crediticio por Feller Rate Dominicana, S. R. L. (en lo adelante, Feller).

Significado de la Calificación:

La calificación BBB fa representa Cuotas de Participación de suficiente protección ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio. La calificación acompañada de un sufijo (N) indica que es un fondo nuevo sin cartera para realizar un análisis completo.

Modo de Transmisión de Valores:

Anotación en cuenta contable a través de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores.

**Fecha de Aprobación
Del Programa de Emisión:**

18 de Febrero del 2014.

**Período de Vigencia
del Programa de Emisión:**

Tres (3) años a partir de la Fecha de Aprobación del Programa de Emisión.

**Fecha de Publicación de
Aviso de Colocación Primaria:**

20 de julio de 2015.

**Período de Colocación para
Cada Emisión:**

Quince (15) días hábiles a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación de cada Emisión.

**Fecha de Inicio de
Recepción de Órdenes del
Público en general
para la Primera Emisión:**

29 de Julio del 2015. Para las siguientes emisiones será informado en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión.

**Horario de
Recepción de Órdenes del
Público en General
para cada Emisión**

Será informado en el presente Prospecto y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión.

**Fecha de Inicio del Período
de Colocación para el Público
en general:**

29 de Julio del 2015.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

**Fecha de Finalización del
Período de Colocación para
el Público en general:**

18 de Agosto del 2015.

Fecha Valor o Fecha de Suscripción T+3.

Fecha de Vencimiento

Será informado en el presente Prospecto y Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión. La Fecha de Vencimiento será el Plazo de Vigencia del Fondo a partir de la Primera Emisión que se genere del Programa de emisiones.

Representación de la Emisión

Mediante anotación en cuenta en CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.

Valor Nominal de la Cuota:

Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00).

Precio de colocación Primaria

Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00) en la Fecha de Inicio del Período de Colocación. Para los días subsiguientes, el precio de colocación será el correspondiente a la valorización de las Cuotas de Participación del día anterior a la fecha de transacción (en lo adelante, T). El precio de colocación estará disponible en la página web y las oficinas de la Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, BVRD).

Inversión Mínima

Mil Pesos Dominicanos 00/100 Centavos (RD\$1,000.00). En caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a dos cuotas.

Inversión Máxima

No existe límite máximo de inversión.

Destinatarios de la Oferta

Las Cuotas de Participación tendrán como destinatarios a Inversionistas Institucionales, Fondos de Pensiones, Público en General, Personas Jurídicas, tanto inversionistas nacionales como extranjeros.

**Administradora del Fondo
de Inversión:**

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante, Pioneer o la Administradora), inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante, RMVP) a cargo de la Superintendencia de Valores de República Dominicana (en lo adelante, SIV).

Administrador del Fondo:

Karen Castellanos

**Representante Común
de Aportantes**

Guzmán Tapia PKF, S. R. L.

Agente de Colocación

United Capital Puesto de Bolsa, S. A. (en lo adelante, United Capital o UC), puesto de bolsa autorizado y registrado en la SIV y miembro de la BVRD será el agente de colocación del presente Programa de Emisión de Cuotas de Participación bajo la modalidad de "mejores esfuerzos". El agente de colocación podrá escoger otros agentes de distribución, autorizados por la SIV y que sean miembros de la BVRD.



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

Resumen de los Factores de Riesgo – para mayor detalle ver sección 2.6 del presente Prospecto de Emisión

Historial Operativo

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

**Portafolio de Inversiones
Y Limitantes a Distribuciones**

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

**Valoración de las Inversiones
Inmobiliarias del Fondo**

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

No Reembolso Anticipado

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

Financiamiento

La estrategia de financiamiento del Fondo puede incluir el contratar niveles de deuda de hasta un sesenta por ciento (50%) del patrimonio neto del Fondo previo al financiamiento. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo del Fondo o en la liquidación de ciertos activos del Fondo. El costo del interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los ingresos de los alquileres inmobiliarios o recursos disponibles del Fondo. En adición, el Fondo asume un riesgo de tasas de interés, las cuales podrían aumentar significativamente en corto plazo según cambien las condiciones económicas del país e internacionales.

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



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

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

En ocasión de que llegue la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, pueden existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo o uno o varios activos no puedan ser vendidos antes de la fecha. Existe el riesgo de que algunos o todos estos instrumentos no puedan ser vendidos en el mercado por falta de demanda de los

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

mismos, lo que implica que para efectuar la liquidación del Fondo, los instrumentos deban ser transferidos a los aportantes como liquidación de sus cuotas.

***Impacto Negativo
de la Inflación***

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

***Demanda de Espacio
De Alquiler***

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

Crédito de los Inquilinos

Los ingresos del Fondo dependen de la calidad crediticia de los inquilinos de los bienes inmuebles adquiridos. Aun cuando el Fondo logre adquirir buenos activos a buenos precios y alquilar los espacios adquiridos a buenos inquilinos el pago efectivo y oportuno de los alquileres no está garantizado, pues la calidad crediticia de los inquilinos puede variar y deteriorarse durante la vida del contrato de alquiler y el procedimiento legal y judicial a los fines de resiliación del contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y de desalojo por falta de pago puede extenderse en el tiempo y ser obstaculizado, en el marco de una legislación extremadamente proteccionistas de los inquilinos.

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

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

***Falta de Opciones de
Inversión***



No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los Aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión, los recursos del Fondo serán colocados en certificados financieros o depósitos a plazo de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional, cuyos rendimientos podrían ser muy reducidos en comparación con los objetivos de inversión. Si esta situación persiste por un periodo de seis (6) meses a partir de la inscripción del Fondo en el Registro, la Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria la liquidación del Fondo. De igual forma, los aportantes, a través del Representante Común de los Aportantes, podrán solicitar a la Administradora la liquidación del Fondo a partir del transcurrido el periodo anterior.

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

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

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

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

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

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

***Períodos de Inicio
De Operaciones***



El Fondo atravesará un período pre-operativo de inicio de operaciones, a partir de la inscripción del Fondo en el RMVP y podría tener una duración de hasta seis (6) meses, salvo prórroga por la SIV, durante el cual podría presentar un cúmulo de efectivo mientras se identifican y adquieren los bienes inmuebles y títulos valores que se adapten a la estrategia del Fondo, de conformidad con las inversiones permitidas. En este periodo los recursos del Fondo estarían invertidos en las cuentas de depósito del Fondo y en Certificados Financieros en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio..

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

Riesgo Crediticio

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Riesgo Regulatorio – Legal

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

Riesgos del Instrumento

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

GLOSARIO

Activos bajo Administración o Portafolio de Inversiones

Son los activos que conforman las inversiones del Fondo.

Administración de Cartera

Se considera que existe administración de cartera de valores objeto de oferta pública cuando un agente de valores o intermediario de valores recibe de una persona física o jurídica un mandato para disponer, total o parcialmente, de los valores o fondos que componen su cartera. No constituye administración de cartera el servicio que se limita a un mandato de apertura y movilización de cuentas de custodia de valores y a la ejecución de las instrucciones expresas del inversionista.

Administradora de Fondos de Inversión

Sociedad comercial que cuenta con la previa autorización del Consejo Nacional de Valores para desarrollar su objeto exclusivo que es la administración de fondos de inversión.

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.



Tiene por objeto instituir y regular el registro del depósito, de la liquidación y de la transmisión de propiedad de los valores mediante cargos y abonos hechos en las cuentas de valores, por parte del depósito centralizado de valores, según las instrucciones de los depositantes. El registro y la transmisión de propiedad de los valores se efectúan mediante anotaciones en cuenta, que producen los mismos efectos que la tradición de los valores, y son oponibles a terceros desde el momento de la anotación en cuenta.

Persona física o jurídica, titular de una o más cuotas de participación de un fondo de inversión. La condición de aportante de un fondo de inversión se adquiere por la suscripción o compra de cuotas en los mercados primario o secundario.

Asamblea de Aportantes

Es la reunión de los titulares de las Cuotas de Participación del Fondo convocados regularmente.

Aviso de Colocación Primaria

Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores en el mercado primario a disposición del público a que se destina la misma, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más emisiones a ser generadas a partir de un programa de emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

Bolsas de Valores

Son instituciones auto-reguladoras que tienen por objeto prestar a los intermediarios de valores inscritos en las mismas todos los servicios necesarios para que éstos puedan realizar eficazmente las transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar las demás actividades de intermediación de valores, de acuerdo con la Ley No.19-00, del Mercado de Valores.

Calificación de Riesgo de los Valores que Conforman el Portafolio de Inversión del Fondo

Es una opinión profesional que produce una compañía calificadora de riesgos, sobre la capacidad de un emisor para pagar el capital y los intereses de sus obligaciones en forma oportuna.



Son entidades especializadas para evaluar y calificar el riesgo de los valores objeto de oferta pública, siendo autorizadas por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.

Es el proceso de colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, en el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de valores a prestarle su mediación para procurar la colocación total o parcial de los mismos, pero sin garantizarla. Es decir, expresamente el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.

Colocación de Valores

Es ofrecer valores con el objeto de que los inversionistas suscriban de una emisión valores en el mercado primario.

Comisión de Administración

Retribución que percibe Pioneer por la gestión del Fondo, que consiste en una comisión porcentual del patrimonio neto del Fondo de inversión.

Contrato de Suscripción de Cuotas

Acorde el Artículo 381 del Reglamento No. 664-12, es uno de los documentos legales al que debe sujetarse la sociedad administradora de fondos de inversión para el funcionamiento y desarrollo de las operaciones de un fondo de inversión, y que acompaña de forma obligatoria la solicitud de inscripción del fondo en el RMVP junto al Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, siendo firmado por la administradora de fondos de inversión y los aportantes para la suscripción de sus cuotas de participación y que le otorga la calidad de aportante del fondo.

Cuotas de Participación

Es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión y que expresa los aportes de los aportantes. Esta Cuota de Participación podrá estar representada mediante anotaciones en cuenta.

Cuota en Circulación

Corresponde al número de cuotas que integran el patrimonio del fondo que han sido suscritas por los Aportantes.

Depósito Centralizado de Valores

Es el conjunto de servicios prestados a los participantes del mercado de valores, con el objeto de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien al contado en dicho mercado, así como registrar tales operaciones.

Diversificación de Riesgo

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

Emisión de Valores

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

Primera, Segunda, Tercera y Cuarta Emisión

La primera, segunda, tercera y cuarta emisión de Cuotas de Participación del Fondo conforme el Programa de Emisión.

Emisión Inmaterial

Es aquella Emisión de Valores que no requiere de expedición física del título. Toda emisión desmaterializada de valores estará respaldada por un documento físico denominado título único o macrotítulo, así como también mediante acto auténtico redactado bajo los requisitos exigidos por la Ley del Notariado, No. 301. Dicho Acto deberá ser suscrito por el Emisor y contener las características y condiciones de la Emisión. Su suscripción primaria, colocación y

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

negociación se realizan por medio de anotaciones en cuenta que opera por transferencia contable.

Emisor

Toda persona jurídica que emita o pretenda emitir valores para ofertarlos al público, al amparo de la Ley 19-00.

**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 SIV, para ser colocadas a través del mecanismo centralizado de negociación administrado por la BVRD.

En el caso de los Pequeños Inversionistas, el Agente de Colocación y los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia de Valores, esta fecha inicia el día de publicación del Aviso de Colocación Primaria y concluye el día hábil anterior a la Fecha de Inicio del Período de Colocación. En este período el Agente de Colocación y los intermediarios de valores autorizados por la SIV abrirán un libro de órdenes en las cuales recibirán las ofertas de suscripción de los Pequeños Inversionistas y las registrarán en sus respectivos libros de órdenes, mas no la introducen en el sistema de negociación de la Bolsa hasta la fecha de Inicio del Período de Colocación de los valores publicado en el Aviso de Colocación Primaria.

En el caso del período de colocación del público inversionista en general que incluye a los Pequeños Inversionistas, la Fecha de Inicio de Recepción de Órdenes es a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación determinada en el Aviso de Colocación Primaria de la Emisión.

Para mayor detalle ver el punto 2.4.2 del presente Prospecto de Emisión.

**Fecha de Suscripción o
Fecha Valor**

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

Fecha de transacción (T)

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

Fondos cerrados de Inversión

Se denomina así a los fondos que tienen un plazo de duración determinado y se constituyen por los aportes de inversionistas o aportantes dentro de un proceso de oferta pública de cuotas de participación. Las cuotas de participación no son redimibles por el fondo, sus cuotas deberán ser negociadas a través de las bolsas de valores. Estos fondos constituyen patrimonios autónomos administrados por una sociedad Administradora de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los aportantes, previo contrato suscrito entre las partes.

Grado de inversión

Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos, sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales. En la escala de calificaciones, el grado de inversión se logra con una calificación BBB o superior.

Inversión Mínima

Monto mínimo de valores que el inversionista debe adquirir de una Oferta Pública de Valores en el Mercado Primario.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO

17 JUL 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Inversionista Institucional	Se consideraran inversionistas institucionales las instituciones financieras, incluyendo las compañías de seguros y reaseguros, así como toda persona jurídica que reciba recursos de terceros, principalmente para fines de inversión a través del mercado de valores.
Mercado de Valores	Comprende la oferta y demanda de valores representativos de capital, de crédito, de deuda y de productos. Asimismo, incluye los instrumentos derivados, ya sean sobre valores o productos.
Mercado Primario	Mercado que envuelve la colocación inicial de emisiones de valores para el financiamiento de las actividades del emisor.
Mercado Secundario	Mercado que envuelve la transferencia de valores que previamente fueron colocados a través del mercado primario, con el objetivo de propiciar liquidez a los tenedores de valores.
Monto del Programa de Emisión	Corresponde al valor autorizado por el Consejo de Administración de la Administradora de fecha de Once (11) de Febrero del 2014 para ser ofrecido en el mercado y autorizado por el Consejo Nacional de Valores en fecha de 18 de febrero del 2014 mediante su Primera Resolución número CNV-2014-02-FI.
Monto de la Emisión	Corresponde al monto a ser ofrecido al mercado por la sociedad administradora de fondos de inversión en cada emisión.
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.
Oferta Pública	Se entenderá por Oferta Pública de Valores la que se dirige al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores. La suma de los aportes de los aportantes y el rendimiento de las inversiones realizadas conforma el patrimonio de un fondo. El patrimonio autónomo es el patrimonio de propósito exclusivo, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente del patrimonio de la persona jurídica que lo administra y de cualquier otro patrimonio que esté bajo su administración, así como del patrimonio de quien lo constituye y de cualquier otra persona que pudiera tener interés en la operación para la cual fue creado. La transferencia de los bienes al patrimonio es de carácter irrevocable y los mismos son inembargables. En adición, cada patrimonio autónomo constará de una denominación y características propias.
Período de vigencia del Programa de Emisión	Consiste en el plazo que se establece en el prospecto de emisión en el cual un emisor podrá estructurar y colocar en el Mercado Primario, de manera organizada y sistemática, una o más de las emisiones generadas del programa de emisión hasta un monto predeterminado. Este período se inicia en la Fecha de Inicio del Programa, definida como la fecha de inscripción del programa en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP), y culmina en la fecha de expiración del programa según se establezca en el prospecto de emisión.
Plazo de Redención	Término establecido por el Emisor para la redención de un valor en el cual se retorna el valor nominal del valor.
Plazo de Vigencia del Fondo	Es el plazo durante el cual operaría el fondo, el cual se inicia en la Fecha de Inicio del Período de Colocación y termina en la Fecha de Vencimiento del Fondo.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

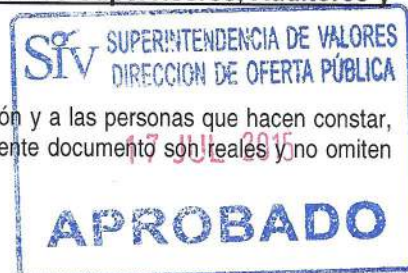
Precio de Liquidación de Activo	Es el precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.
Precio de colocación Primaria	Es el precio al cual puede comprarse uno o varios valores de una Emisión en el mercado primario.
Programa de Emisión	Es la declaración de una persona jurídica, realizada en un prospecto de emisión de carácter público, de constituirse en un emisor para organizada y sistemáticamente estructurar y suscribir, hasta por un monto predeterminado y durante un período de vigencia preestablecido, una o más emisiones de valores objeto de oferta pública de suscripción aprobada por la Superintendencia, susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en los mercados secundarios bursátiles y extrabursátiles de la República Dominicana.
Prospecto de Emisión	Se refiere al documento que tiene por finalidad recoger información completa del Emisor y de los valores que se ofrecen, con el objeto de que los potenciales inversionistas puedan tener un buen juicio sobre la inversión que se les propone y del Emisor de dichos valores.
Prospecto Simplificado	Es aquella versión reducida del prospecto de emisión que contempla las informaciones esenciales de la emisión y del emisor. Las informaciones podrán ser utilizadas por el emisor cuando previamente o en fecha anterior no mayor de doce (12) meses, la Superintendencia le haya aprobado al emisor un prospecto de emisión para la emisión de un valor.
Rendimiento del Fondo	Ganancia neta de todos los instrumentos que conforman la cartera de inversiones de un fondo en un período de tiempo determinado.
Representante Común de los Aportantes	Es la persona física o jurídica designada por la sociedad administrada de fondos de inversión, para que, en sentido general, vele porque la Administradora de Fondos de Inversión cumpla con las condiciones establecidas por la Ley del Mercado de Valores y Productos No. 19-00, su Reglamento de Aplicación No. 644-12, demás normativas del mercado de valores relacionadas con la Administración de Fondos, así como con las estipulaciones del contrato de suscripción de cuotas, el presente Prospecto y el Reglamento Interno del Fondo.
Valor Cuota	Es el valor de la cuota que se actualiza diariamente en función del valor de mercado de los activos del Fondo y a la rentabilidad obtenida por la inversión. El valor cuota se obtiene de dividir el patrimonio del fondo calculado dividido por el número de cuotas de inversión emitidas y pagadas.
Valores de Corto Plazo	Valores que se emiten con un plazo de vencimiento menor a un año.
Valores de Largo Plazo	Valores que se emiten con un plazo de vencimiento mayor a un año.
Valorización de Cuotas	Es la valorización diaria de precio de liquidación de los activos del Fondo, menos los pasivos del Fondo incluyendo los gastos por comisiones o gastos del día, lo cual da como resultado el Patrimonio del Fondo. El valor de cada cuota se calcula dividiendo su patrimonio entre el número de cuotas en circulación: $\text{Valor Cuota} = \text{Patrimonio del Fondo} / \text{Número de Cuotas}$.



Es una institución autónoma del Estado de la República Dominicana creada mediante la Ley del Mercado de Valores, No. 19-00 que tiene por objeto promover, regular y fiscalizar el mercado de valores, en la forma establecida por la ley y su reglamento. Asimismo, velará por la transparencia del mercado de valores y sus operaciones a través de la difusión de toda la información que sea necesaria, y aplicará las sanciones administrativas y los cargos pecuniarios que le faculta la ley, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales que fueren necesarias.

Capítulo I - Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión y Organismos Supervisores, Auditores y Asesores.

Este capítulo se refiere a los responsables del contenido y veracidad del Prospecto de Emisión y a las personas que hacen constar, mediante la certificación correspondiente, que a su entender los datos contenidos en el presente documento son reales y no omiten ningún hecho que por su naturaleza pueda alterar su alcance.



1.1. Responsables del Contenido del Prospecto.

Las personas responsables del contenido del presente Prospecto son las detalladas más adelante, las cuales fueron autorizadas por el Consejo de Administración de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante Pioneer o la Administradora), mediante Resolución adoptada en la Reunión celebrada en fecha Dos (2) de Agosto del dos mil trece (2013) y Once (11) de Febrero del dos mil catorce (2014), quienes hacen constar expresamente que, a su juicio, todos los datos e informaciones contenidos en el presente Prospecto son ciertos y no se ha omitido ningún dato relevante susceptible de alterar el alcance del Prospecto.

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

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

PRIMERO: Que se hacen responsables del contenido del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno y correspondientes al Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, a ser conformado mediante los aportes de un conjunto de personas y que está inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores de República Dominicana con el número SIVFIC-002 y autorizado mediante la Primera Resolución de fecha 18 de Febrero de 2014 del Consejo Nacional de Valores;

SEGUNDO: Que a su entender, los datos que aparecen en el Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer con el número SIVFIC-002 son conformes a la realidad y no se omiten en ellos ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance, poseyendo suficiente información sin omitir datos relevantes, ni se ha tenido la voluntad de incluir información que pudiera inducir a error a los inversionistas, de acuerdo a los Párrafos del Artículo 96, del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores contenido en el Decreto No. 644-12, siendo solidariamente responsables respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, frente a la Superintendencia y a los aportantes por las inexactitudes, imprecisiones u omisiones en los referidos documentos.

1.2. Organismos Supervisores.

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

Número de Registro de la Emisión en RVMP: SIVFIC-002
Número de Registro de la BVRD: BV1406-CP0002



Superintendencia de Valores de República Dominicana (SIV)

Calle César Nicolás Penson número 66, Sector Gazcue
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Tel.: (809) 221-4433
www.siv.gov.do



Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)

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

Sin perjuicio de lo establecido por la Ley No. 19-00, de Mercado de Valores (en lo adelante, Ley 19-00) y su Reglamento de Aplicación contenido en el Decreto No. 664-12 (en lo adelante, Reglamento 664-12), este Prospecto de Emisión ha sido redactado de conformidad con las siguientes Resoluciones emitidas por las autoridades del mercado de valores en la República Dominicana:

- La Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de octubre del 2013 que aprobó la "Norma que regula las Sociedades Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión que administren" (R-CNV-2013-33-MV),

También se tomó como referencia para los casos que pudieran homologarse:

- La Cuarta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha veintiocho (28) de enero de 2005, que aprobó la "Norma sobre los Requisitos de Autorización e Inscripción en el Registro de la Oferta Pública de Valores"; y
- La Quinta Resolución de Consejo Nacional de Valores de fecha veintiocho (28) de enero de 2005 que aprobó la "Norma para la Elaboración del Prospecto de Emisión de una Oferta Pública de Valores".

1.3. De los Auditores.

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

Teléfono: (809) 563-5151
Fax: (809) 563-8585
Correo electrónico: rtroncoso@deloitte.com
Contacto: Richard Oliver Troncoso
www.deloitte.com

Deloitte RD, SRL ha sido designada como auditor externo del presente Fondo por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Para designaciones posteriores la Asamblea General de Aportantes Ordinaria designará los auditores externos propuestos por el Representante Común de Aportantes conforme a los artículos 68 y 414 del Reglamento de Aplicación 664-12.



La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.



1.4. De la Administradora de Fondos de Inversión.

Pioneer elaboró el presente Prospecto de Emisión y sus generales las detallamos a continuación:



Nombre:	Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.
Número de Registro SIV:	SVAF-003
Dirección:	Avenida Gustavo Mejía Ricart número 54, Solazar, Business Center, Suite 17B, Sector Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
RNC:	1-30-22934-1
Teléfono:	(809) 549-3797
Página Web:	www.pioneerfunds.do
Representante Legal:	Héctor Garrido

Para información más detallada sobre Pioneer, recomendamos observar al Capítulo III del presente Prospecto.

Pioneer, a la fecha de elaboración del presente documento, no pertenece a ningún grupo económico. Los accionistas principales a la fecha de la redacción del presente Prospecto de Emisión son:

Nombre	Participación		Representante	Jurisdicción
	Porcentaje	Acciones		
Pioneer Holding Company, Inc.	30%	84,000	Yamil Isaías	Panamá
Grupo Estiva, Inc.	35%	98,000	José M. Diez Cabral, Presidente Carlos Sosa, Secretario	Panamá
Coral Sands Properties, Inc.	35%	98,000	Jorge Aguayo, Presidente Osvaldo Brugal, Vicepresidente	Islas Vírgenes Británicas

Los detalles de los accionistas a la fecha de elaboración del presente documento:

	PIONEER HOLDING COMPANY, INC.	GRUPO ESTIVA, INC.	CORAL SANDS PROP., INC.
Capital Suscrito y Pagado	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755
Objeto Social	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
Consejo de Administración / Gerente General	Yamil Isaías	<ul style="list-style-type: none"> José Manuel Diez, Presidente-Secretario Carlos Sosa, Secretario 	<ul style="list-style-type: none"> Jorge Aguayo, Presidente Osvaldo Brugal, Vicepresidente Denisse Medina, Tesorera Ramón Franco, Secretario Silvia Corrie, Vocal Luis Manuel León, Vocal
Accionistas, Participación	Yamil Isaías, 33.33% Crysler Mc Guire, 33.33% Héctor Garrido, 33.33%	<ul style="list-style-type: none"> José Manuel Diez, 50% Luis Rodríguez Gutiérrez, 50% 	Henla, S. A., 100% (empresa perteneciente a la familia León)

1.5. Del Administrador del Fondo.

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en lo adelante, el Fondo) contará con un administrador del Fondo que está facultado por la Administradora para ejecutar las actividades de inversión en el marco de la Ley 19-00, el Reglamento 664-12, los Estatutos Sociales de la Administradora y el Reglamento Interno del Fondo. **El administrador del Fondo es la señora Karen Castellanos.**

La Sra. Karen Elizabeth Castellanos Meléndez, posee formación en el área de Administración de Empresas. Cuenta con una amplia experiencia en el área de Finanzas, Tesorería y Recursos Humanos; desempeñándose como Asistente Administrativa, Vicepresidencia de Finanzas, en el Grupo Bancredito, Grupo Financiero Nacional, S.A. (2000-2003). Asistente Finanzas / Administrativo /Recursos Humanos en la empresa Infosolutions / Bristol Technologies, S.A. (2004 – 2005), Asistente de Tesorería en Moneda Extranjera en Banco Santa Cruz, (2006-2007). Oficial de Tesorería en el Grupo Roco Ki (2007-2010). Se desempeñó como Analista Margen Financiero en Banco Leon desde el 2010 hasta el 2014.

1.6. De los Asesores Legales.

Como asesores legales externos se utilizaron los servicios de la firma Alvarez & Vicens Abogados, que intervino en la elaboración y revisión de los documentos legales operativos necesarios para la realización de ofertas públicas de valores en la República Dominicana. Además, la firma Alvarez & Vicens Abogados asesorará al Fondo en los procesos de debida diligencia necesarios para la ejecución de la estrategia del Fondo, así como la observación y ejecución de las formalidades legales requeridas para la referida ejecución de la estrategia.



Nombre: Alvares & Vicens, SRL
RNC: 1-31-18332-8
Dirección: Calle Roberto Pastoriza número 360, Segundo Piso, Ensanche Piantini,
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfonos: (809) 562-6534

Representante Legal
Francisco Vicens de León, Socio
f.vicens@av.com.do



1.7. Del Agente de Colocación.

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



Nombre: United Capital Puesto de Bolsa, S. A.
Número de Registro SIV: SIVPB-017
Número de Registro BVRD: BV-PB-1018
RNC: : 1-30-38912-8
Dirección: José A. Brea Peña no. 14, Edif. District Tower, piso 19,
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfono: (809) 807-2000
Web: www.unitedcapital.com.do
Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso

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

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

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

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

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

Las principales obligaciones del Agente Colocador son las siguientes:

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

1.8. De los Agentes de Distribución.

United Capital y Pioneer han contratado a los siguientes puestos de bolsa como Agentes de Distribución de las Cuotas de Participación que representan los aportes al Fondo; y sus generales las detallamos a continuación:



PUESTO DE BOLSA, S.A.
MIEMBRO DE LA BVRD

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO

17 JUL 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

Nombre: Capital, Crédito e Inversiones, Puesto de Bolsa, S. A.

Número de Registro SIV: SIVPB-019

Número de Registro BVRD: BV-PB-1020

RNC: 1-30-73643-1

Dirección: Ave. Gustavo Mejía Ricart no. 81, Torre Biltmore II, piso 10,
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana

Teléfono: 809-566-9030 / 809-566-6084

Web: www.cci.com.do

Representante Legal: José Antonio Fonseca Zamora

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer



Nombre: Parallax Valores, Puesto de Bolsa, S. A.
Número de Registro SIV: SIVPB-001
Número de Registro BVRD: BV-PB-0002
RNC: 1-01-56714-7
Dirección: Prolongación 27 de febrero No. 1762, Alameda Santo Domingo Oeste, República Dominicana
Teléfono: 809-560-0909
Web: www.parval.com.do
Representante Legal: Ninoska Francina Marte de Tiburcio



Nombre: Primma Valores, Puesto de Bolsa, S. A.
Número de Registro SIV: SIVPB-005
Número de Registro BVRD: BV-PB-0012
RNC: 1-01-61936-8
Dirección: Av. Lope de Vega No.29, Torre Novo-Centro No.1005, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfono: 809-920-1000
Web: www.primmavalores.com
Representante Legal: José Miguel Cuervo

Los agentes de distribución, estarán a cargo, de realizar las gestiones normales y prudentes dentro de los esquemas establecidos al efecto conforme las regulaciones vigentes del Mercado de Valores.

Estos agentes han sido contratados bajo la modalidad de distribución, por lo cual no asumen ninguna obligación ni compromiso legal alguno de colocar total o parcialmente dichos valores, ni de adquirir para sí o terceros proporción alguna de las Cuotas de Participación del Fondo. Esta contratación se hace mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, entre el agente de colocación y las partes.

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

Las principales obligaciones de los Agentes de Distribución son las siguientes:

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

Capítulo II - Datos generales del fondo.

2.1. Denominación y tipo de fondo.

El patrimonio autónomo a gestionar se denomina FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER, que cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) no. 1-31-18865-6 el cual es un patrimonio independiente al de la Administradora y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00, y está inscrito en el RVMP a cargo de la SIV con el número SIVFIC-002, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 18 de Febrero del 2014. Las Cuotas de Participación del mismo están registradas en la BVRD bajo el número BV1406-CP0002.

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

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

- a) De tipo cerrado: Su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera emisión de las Cuotas de Participación que se genere del presente programa de emisiones y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de Cuotas de Participación es limitada y no pueden ser redimidas anticipadamente según se dispone en el Artículo 99 de la Ley 19-00, el Reglamento 664-12, la Norma CNV-2013-33-MV que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y este Prospecto, el Reglamento Interno y el Contrato de Suscripción de Cuotas. No obstante las cuotas no ser redimibles ante el Fondo, el aportante tiene la posibilidad de acudir al mercado secundario para su venta.
- b) Objetivo de inversión principal: bienes inmuebles en la República Dominicana.
- c) Moneda: Las Cuotas de Participación se expresarán en Pesos Dominicanos, las inversiones del Fondo se efectuarán en bienes que se encuentran en la República Dominicana, los cuales son valorizados y comercializados en Dólares Norteamericanos, moneda de curso legal en Estados Unidos de América. A los efectos de la valorización de los activos, la contabilización se realizará en Pesos Dominicanos convertidos a la tasa de cambio correspondiente.

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

2.2. Descripción de los Inversionistas a los cuales se Dirige el Fondo.

- a) Entidades de Intermediación Financiera: Bancos Múltiples, Entidades de Crédito, Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Cooperativas de Ahorros y Crédito.
- b) Inversionistas Institucionales: Compañías de Seguros y Reaseguros, Fondos de Inversiones (Públicos y Privados), Intermediarios de valores, Corporaciones y otras entidades no financieras.
- c) Público en general.

2.3. Objeto y Políticas de Inversión.

OBJETIVO DE INVERSIÓN.

El objetivo de inversión del Fondo es generar ingresos recurrentes a corto plazo y apreciación de capital a largo plazo, invirtiendo directamente en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados 'prime', o sea, con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Así mismo el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.





PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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

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

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

ESTRATEGIA DE INVERSION.

El Fondo podrá invertir, de forma directa, hasta un noventa por ciento (90%) de sus activos en bienes inmuebles ubicados en la República Dominicana según los criterios descritos debajo, los cuales podrán ser de naturaleza corporativa, oficinas, industrial, comercial, entre otras definidas más adelante en este Prospecto. Asimismo, el Fondo podrá invertir en las reservas líquidas que mantenga en instrumentos financieros de oferta pública y depósitos a plazo y/o certificados financieros según los criterios descritos debajo. De manera específica el Fondo podrá invertir:

- En la adquisición de inmuebles terminados según los criterios descritos en este documento, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.
- En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el RMVP de la SIV. Esto incluye pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana, del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, entre otros.
- En valores representativos de deuda emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMVP de la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) 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 valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMVP de la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) 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 depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, 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.

El Fondo podrá endeudarse sujeto al cumplimiento de las políticas establecidas en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno. Este endeudamiento siempre tendrá el propósito de beneficiar a los aportantes dentro del objetivo de inversión, buscando la optimización de los rendimientos que éstos reciban.

El Fondo mantendrá un balance de reservas líquidas de aproximadamente cinco por ciento (5%) hasta un veinte por ciento (20%) de los activos totales del Fondo en instrumentos financieros de oferta pública o certificados de depósito en entidades del sistema financiero nacional dominicano, 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. Sin embargo, dicho monto podría alcanzar hasta un cien por ciento (100%), por períodos de hasta seis (6) meses, según las condiciones lo ameriten para protección de los intereses de los Aportantes, así como también según sea la disponibilidad de los bienes inmuebles que se ajusten a las estrategias de inversión del Fondo. No obstante lo anterior, el balance en cuentas corrientes y depósitos no remunerados no excederá en ningún momento el cinco por ciento (5%) de los activos totales del Fondo.

El Fondo contará con un periodo pre-operativo de hasta seis (6) meses de duración que inicia a partir de la inscripción del Fondo en el RMVP. Este periodo podrá ser prorrogado por la SIV por única vez, previa solicitud debidamente justificada de la Administradora, la cual deberá ser realizada al menos quince (15) días hábiles previos al vencimiento del plazo máximo señalado. Este periodo terminará

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

el último día de los seis (6) meses permitidos o una vez el Fondo tenga un patrimonio neto mínimo igual o mayor al señalado en el Reglamento Interno y el número mínimo de cuotas que deben ser colocadas y contar con 2 aportantes, siempre y cuando esté vigente el período original o la prórroga otorgada por la SIV. La conclusión de este período será comunicada a la SIV como Hecho Relevante.

Durante este periodo pre-operativo los recursos del Fondo estarán invertidos en cuentas corrientes, depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades del sistema financiero nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con una calificación de riesgo igual o superior a BBB y en valores representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central y/o el Banco Central de la República Dominicana.

En caso que terminado el periodo pre-operativo o la prórroga otorgada por la SIV y no se logre el capital mínimo señalado en el Reglamento Interno, el número mínimo de cuotas y contar con 2 aportantes, la Sociedad Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. De igual forma, los Aportantes, a partir del transcurrido el periodo anterior, a través del Representante Común de Aportantes, podrán solicitar a la Sociedad Administradora la liquidación del Fondo, por dicha causa.

El Fondo contará con un período de dos (2) años para adecuación de la cartera de inversión a la estrategia de inversión a partir de la fecha de conclusión de la etapa pre-operativa, la conclusión de este período de adecuación será comunicado a la SIV como Hecho Relevante.

En caso de que no exista disponibilidad de inmuebles que se ajusten a las estrategias de inversión del Fondo, los recursos del Fondo se mantendrán en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central, el Banco Central, organismos multilaterales o emisores corporativos con calificación de riesgo igual o superior a BBB, así como en depósitos y certificados a plazo de entidades del sistema financiero nacional con calificación de riesgo igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio. Si esta situación persiste a la conclusión del período de adecuación a la estrategia, la Sociedad Administradora someterá a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes la extensión del período de adecuación o la liquidación parcial del Fondo, así mismo los Aportantes podrán solicitar a la Sociedad Administradora a través del Representante Común de Aportantes, que someta el caso a la Asamblea General de Aportantes. La decisión adoptada por dicha Asamblea será sometida a la SIV para aprobación.

Las inversiones estarán sujetas un estricto criterio de selección según los métodos y perfiles definidos en presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo se hará representar por la Administradora en relación a los bienes inmuebles adquiridos y en las inversiones en instrumentos financieros que se realicen, sin perjuicio de los representantes de las masas que representen a los inversionistas de las emisiones en las que el Fondo se encuentre como inversionista, según las leyes especiales o los contratos que pudieran regir las relaciones entre las partes. Pudiendo participar en las empresas que hayan emitido dichos instrumentos financieros en los cuales el Fondo haya invertido a través de los mecanismos que le permita la Ley; por lo tanto haciendo uso de los derechos que dichos instrumentos les confiere, con el interés de defender los intereses del Fondo y sus Aportantes.

El desempeño del Fondo en cuanto a su rendimiento será evaluado comparándolo contra el promedio de 12 meses del Índice de Precio al Consumidor según la publicación del Banco Central de la República Dominicana (BCRD) en su página web (<http://www.bancentral.gov.do>). El desempeño del Fondo se evaluará semestralmente.

En caso de que por causa de fuerza mayor el BCRD no publicase la tasa de referencia establecida en el párrafo anterior, la Administradora obtendrá los informes económicos emitidos por el BCRD para realizar la comparación. El resultado de la comparación se publicará en la página web de la Administradora de manera que el inversionista tenga conocimiento. Esta evaluación se realizará bajo la responsabilidad de la 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.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

La Administradora colocará los recursos del Fondo en depósitos a plazo en entidades financieras permitidas en las políticas de inversión del Fondo hasta alcanzar el monto mínimo establecido en el Capítulo I, acápite C) del Reglamento Interno. Una vez alcanzado este monto mínimo del Patrimonio del Fondo, así como las demás condiciones establecidas en el presente Prospecto de Emisión, la Administradora iniciará la colocación de los recursos del Fondo según la estrategia de inversión definida.

El Valor de las Cuotas del Fondo variará acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas. Es decir, una vez el Fondo realice inversiones con los dineros captados, el Valor de las Cuotas del Fondo se irá ajustando para reflejar las ganancias o pérdidas registradas por las inversiones realizadas. Este ajuste se realizará tan frecuente como se establezca en el presente Prospecto y el Reglamento Interno del Fondo. Para mayor detalle ver la sección 2.9 sobre el procedimiento para determinar el valor de liquidación de las Cuotas.

Inversiones en instrumentos financieros.

El Fondo invertirá parte sus recursos financieros en títulos valor de oferta pública debidamente aprobados por la SIV e inscritos en el RMVP 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.

Los títulos valor en los cuales podrá invertir el Fondo serán instrumentos financieros denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) emitidos por el Estado Dominicano a través de cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas, emitidos por organismos multilaterales, por empresas nacionales o extranjeras o en Depósitos a plazo y/o Certificados Financieros, con calificación de riesgo igual o superior a BBB. Asimismo, con el propósito de mitigar riesgos:

- La concentración máxima en una misma emisión será de hasta un veinte por ciento (20%) del portafolio de inversiones del Fondo, excepto para las emisiones realizadas por el Gobierno Central, Banco Central de República Dominicana u otros emisores que cuenten con la garantía solidaria del Estado Dominicano.
- El fondo cerrado no podrá adquirir más del 40% de una emisión de valores representativos de deuda de oferta pública.
- Podrán poseer hasta el cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión, en valores representativos de deuda emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo

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 corresponden al instrumento emitido, y las mismas son otorgadas por las calificadoras de riesgo aprobadas por la SIV.

A continuación se incluye una tabla que detalla los límites mínimos y máximos de inversión por categoría y tipo de instrumento, según categoría, como porcentaje del portafolio de inversiones del Fondo:

Tipo de instrumento	% mínimo sobre el activo total	% máximo sobre el activo total
<i>Según el plazo de los instrumentos</i>		
Valores emitidos con vencimiento menor a 1 año	0	100
Valores emitidos con vencimiento mayor a 1 año	0	100
<i>Según moneda</i>		
Valores emitidos en moneda del valor cuota	0	100
Valores emitidos en moneda diferente al valor cuota	0	20
<i>Según mercado</i>		
Valores emitidos en el mercado nacional	0	100
<i>Por tipo de instrumentos</i>		
Depósitos a Plazo y/o Certificados de Depósitos ¹	0	20
Papeles Comerciales	0	100



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Bonos	0	100
Mutuo de valores	0	40
<i>Por calificación de Riesgos de la emisión</i>		
AAA	0	100
AA	0	100
A	0	100
BBB significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio	0	100
<i>Por sector o industria</i>		
Sector financiero	0	100
Sector Gobierno	0	100
Otros sector económicos o industrias	0	30
<i>Por emisor</i>		
Organismos multilaterales	0	20
Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad ²	0	20
Instrumentos emitidos o garantizados por entidades de un mismo grupo económico ²	0	20

¹ Este porcentaje se considera durante el periodo operativo del Fondo y bajo condiciones normales de mercado. Durante el período pre-operativo este porcentaje será 100%, así mismo este porcentaje podrá alcanzar el 100% por periodos limitados de tiempo en ocasiones particulares de desinversión para proteger los intereses de los Aportantes.

² El porcentaje descrito no aplica para instrumentos emitidos por el Gobierno Central o Banco Central de la República Dominicana, acorde con las normas vigentes, así mismo la limitación de porcentaje de sobre el activo total del Fondo no regirá en el caso de instrumentos emitidos o garantizados hasta su total extinción por el Gobierno Central o el Banco Central de la República Dominicana. Para estos casos el porcentaje podrá alcanzar el 100%. El Fondo no podrá adquirir más del 40% de una emisión de valores representativos de deuda de oferta pública. No obstante lo anterior, la limitación sobre el activo total del Fondo impera sobre la limitación del monto de una emisión en particular.

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

- Calificación de riesgo.
- Desempeño financiero histórico.
- Rendimiento financiero del instrumento considerado.
- Términos y condiciones del instrumento.
- Fecha y periodicidad de los cupones.



Inversiones Directas en Bienes Inmuebles.

Las inversiones seguirán un estricto criterio de selección según los métodos y perfiles definidos. 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.

El Fondo alcanzaría una diversificación a través de la adquisición de aproximadamente diez (10) a veinte (20) inmuebles (la cantidad total de inmuebles podría ser mayor o menor a estos números), logrando apalancamiento hasta un cincuenta por ciento (50%) del valor de los activos, lo que arrojaría un monto total de capacidad de compra de RD\$3,300 millones. En adición a la cantidad de inmuebles,

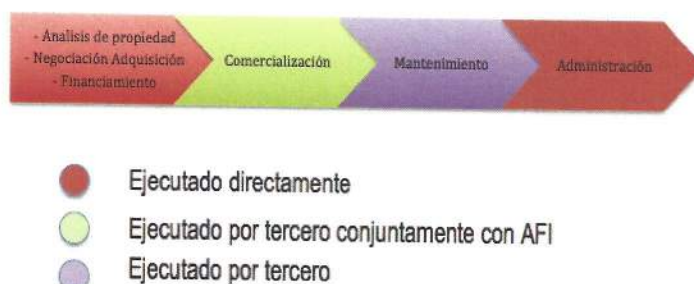
PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

la diversificación vendrá principalmente por el sector económico en al cual se dirige el uso del inmueble. Los límites de inversión por tipo de inmueble como porcentaje de los activos totales del Fondo serán los siguientes:

Tipo de inmueble	Límite porcentual
Residencia	0%
Corporativo o de oficina	80%
Comercio al detalle	65%
Comercio al por mayor	65%
Entretenimiento	50%
Industrial	50%
Turístico	50%
Especializados	40%



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 en el artículo 90 de la Ley N° 108-05 Ley del Registro Inmobiliario. No obstante lo anterior, es posible el endeudamiento del Fondo utilizando como garantía los inmuebles que componen su portafolio de inversiones, según los detalles descritos en las siguientes secciones.

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 deben presentar una Certificación del Estatus Jurídico del inmueble, según certificación emitida por el Registrador de Títulos correspondiente y 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 Inversión 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 SIV y de los Aportantes a través del Representante Común de los Aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora.

i. Ganancias y flujo de efectivo esperado (eventos de liquidez).

Las ganancias o beneficios del Fondo provendrán de los ingresos que logren generar los bienes inmuebles e instrumentos financieros del Fondo, así como la apreciación de estos activos, en especial los bienes inmuebles, menos los gastos de mantenimiento y preservación de los activos, así como los gastos de administración y financieros del Fondo incluyendo las comisiones por administración correspondientes a la 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 alquileres de los bienes inmuebles, (ii) los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros, y (iii) la venta o liquidación de los bienes inmuebles e instrumentos financieros del portafolio del Fondo.

ii. Criterios de identificación y selección de los activos a adquirir.

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 trataría 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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO

17 JUL 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

- Comercio en general
- Multinacionales
- Farmacéutico
- Estaciones combustibles
- Naves industriales.

Otros criterios de selección

- Sobre el inmueble
 - Existentes y preferiblemente productivos, es decir, ocupados.
 - Alta calidad y recién construcción o mejora.
 - Funcionalidad de las edificaciones y mejoras. Inmuebles no muy especializados, con ciertas excepciones; o inmuebles con distintos usos alternos.
 - Ocupación histórica de la propiedad.
 - Control del inmueble, y dentro de lo posible, el entorno inmediato del inmueble.
 - Ubicación geográfica.
 - Preferiblemente con diversificación de inquilinos.
 - Revisión satisfactoria de los certificados de título de la propiedad, y en los casos que se estime necesario el debido seguro de título.
 - Revisión de tasaciones actualizadas realizadas por tasadores calificados independientes.
 - Potenciales inversiones a realizar para mejoramiento, remodelación o adecuación.
 - Análisis de los riesgos identificables de la propiedad como aspectos fiscales, ambientales, regulatorios, etc.
 - Precio propuesto de venta, términos y condiciones.
 - Disponibilidad y condiciones de financiamiento.
 - Potencial rentabilidad y flujo de efectivo de la propiedad.
 - Gastos operativos actuales y esperados de la propiedad.
 - Escenarios de salida de los inmuebles.
 - Potenciales inversiones a realizar para mejoramiento, remodelación o adecuación.
- Sobre el inquilino y el acuerdo de alquiler
 - Segmento de actividad económica.
 - 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.
 - Desempeño financiero histórico de(los) inquilino(s).
 - Seguridad y flexibilidad contractual.
- Sobre el entorno
 - Condiciones del mercado inmobiliario para espacio de alquiler. Demanda de espacio de alquiler en la zona.
 - Competencia existente de espacio para alquiler.
 - Aspectos demográficos de la zona, alta población y/o alto tránsito de personas.
 - Baja volatilidad en los precios de las propiedades.
 - Fundamentos sólidos de bienes raíces, como altas tasas de ocupación y de niveles de renta.
 - Costo estimado de desarrollo y construcción de una propiedad similar, en las cercanías.
 - Niveles de alquiler y ocupación de otros inmuebles en la zona.

iii. Políticas de adquisición de inmuebles

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

- 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.
- 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.
- 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



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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.

- 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.
- 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.
- 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 inmuebles que cumplan los criterios anteriores, ubicados en los principales mercados metropolitanos del país (principalmente Santo Domingo y Santiago), y en algunos polos turísticos con mayor movimiento y potencial de apreciación de los activos. Entre los principales criterios para evaluar los mercados en los cuales el Fondo adquirirá propiedades están:

- Alta población y/o alto tránsito de personas.
- Altos niveles de demanda de espacio de alquiler.
- 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. Y de igual manera, en el futuro se pudieran considerar nuevos criterios para evaluación.

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.

No hay restricción en el número de propiedades adquiridas, 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.

Los bienes inmuebles que directa conformen parte del patrimonio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período de tres (3) años, contado a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la SIV.

iv. Políticas y decisiones de inversión.

Será el Comité de Inversión 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 estará basada en la decisión del Comité de Inversión luego de una evaluación de los factores anteriores y el 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 sustentan las decisiones del Comité de Inversión estarán a disposición de la SIV y del Representante 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 Inversión serán sometidas a la Asamblea General de Aportantes para su debida aprobación, y posteriormente estas modificaciones se someterán a la Superintendencia de Valores a través de los correspondientes Prospecto de Emisión 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 Inversión. 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 Estatus Jurídico del inmueble (Cargas y Gravámenes).
- Estatus fiscal del inmueble.
- 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 los bienes inmuebles, así como 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 cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIV 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 lo 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 SIV, 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.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

- En los casos en los que el valor de compra de un bien inmueble exceda el precio menor 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 SIV, al Representante Común de Aportantes, al ejecutivo de control interno, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a tres (3) meses.
- A partir de su adquisición por el Fondo, los bienes inmuebles deben tasarse al menos una vez al año. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

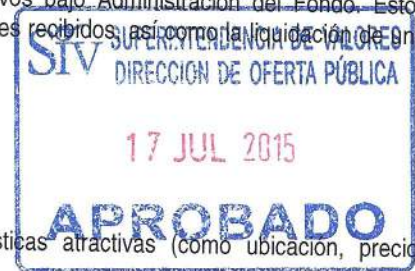
vii. Política de Endeudamiento

El Fondo podrá endeudarse directamente y tiene la facultad de otorgar en garantía uno o varios de los activos en los cuales ha invertido, con el objetivo de lograr el referido financiamiento. La liquidez obtenida vía estos financiamientos serán utilizados para desarrollar la estrategia de inversión del Fondo, es decir, para ampliar su capacidad de compra, con la finalidad de maximizar el retorno obtenido de los activos adquiridos.

Adicionalmente, cada financiamiento particular podrá ser de hasta un cincuenta por ciento (50%) del valor de los bienes inmuebles otorgados en garantía, sin exceder el cincuenta por ciento (50%) del total de los Activos bajo Administración del Fondo. Estos financiamientos serán repagados en el tiempo con los fondos provenientes de los alquileres recibidos así como la liquidación de uno o varios inmuebles del Fondo.

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 Inversión.



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

El endeudamiento, en caso de utilizarse, se realizará a través de préstamos Pesos Dominicanos o Dólares estadounidenses según el contrato de alquiler firmado con el inquilino del inmueble particular, otorgados por instituciones financieras locales reguladas por la Superintendencia de Bancos o extranjeras reguladas por la institución designada para estos fines en su respectiva jurisdicción. La Sociedad Administradora realizará un proceso de debida diligencia sobre la institución dispuesta a otorgar el financiamiento, su origen, operaciones, desempeño, ubicación, entre otros aspectos.

Los parámetros de los términos y condiciones aceptables para tomar financiamientos serán definidos por el Comité de Inversión 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 Inversión, el Fondo no se endeudará. En todo caso, la tasa de interés máxima en la fecha de 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%) en el 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 de Aportantes, y luego de aprobado por dicha Asamblea modificado en el Reglamento Interno y el Prospecto y sometido a la SIV para su aprobación.

Los préstamos deben ser estructurados en referencia a los plazos, costos y forma de pago, acorde a los requerimientos de cada activo determinado por las proyecciones de ingresos por alquiler. En adición a lo anterior, deben considerar la flexibilidad necesaria para el Fondo liberar los inmuebles en casos de venta de los mismos. Las condiciones del financiamiento deben ser aprobadas por el Comité de Inversión.

Asimismo, en caso de que los términos y condiciones de uno o varios financiamientos obtenidos, cambien fuera de los parámetros previamente definidos y aprobados, la Administradora podrá liquidar uno o varios de los activos del Fondo para cancelar dichos financiamientos. Todo esto tomando en consideración los precios de liquidación de los activos del Fondo.

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 Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, el Comité de Inversión deliberará la conveniencia de vender activos del Fondo según la coyuntura del mercado e instruirá a la Administradora. 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 la modificación del interés máximo a pagar.

Por otro lado, el Fondo podrá obtener crédito de los suplidores consistente en el plazo que otorgan los suplidores para el pago de sus facturas. Estas condiciones serán negociadas por el administrador del fondo. Generalmente estos créditos son de muy corto plazo (entre 30 a 90 días), sin embargo en ocasiones algunos suplidores ofrecerán condiciones especiales con plazos más largos o sujetos a eventos específicos. Estos créditos serán analizados por el Administrador del Fondo y presentado al Comité de Inversión para su decisión.

viii. Desarrollo y mejora de inmuebles.

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

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 Inversión. También, y como alternativa a la fianza, el Comité de Inversión podrá solicitar una garantía solidaria.

La Sociedad Administradora podrá efectuar con cargo al Fondo reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes inmuebles que adquieran 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 al 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 SIV su ampliación temporal.

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

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

En 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 cerrados inmobiliarios administrados por la misma Sociedad Administradora. Además el constructor de la obra debe presentar una declaración jurada bajo la forma de compulsa 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.

ix. Contratos de alquiler y mejoras de los inquilinos.

El Comité de Inversión aprobará los contratos de alquiler de los inmuebles del Fondo, algunas propiedades que el Fondo adquirirá en ocasiones tendrán contratos de arrendamiento operativo. El Comité de Inversión podrá mantener dichos contratos o decidir modificarlos, en acuerdo con el inquilino. Sin embargo, existe el riesgo de que los referidos contratos contengan cláusulas que obliguen al nuevo adquirente. En tal caso, si el Fondo decide adquirir el inmueble deberá asumir las obligaciones de dicho contrato.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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 considere conveniente. Así mismo, 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 corresponde.

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. 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, aéreas 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 Inversión, y en el último caso para los casos de ampliación o remodelaciones, lo apruebe la Asamblea de Aportantes.

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.

x. Política 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 rescisión del contrato y el desalojo.

xi. 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) Período 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 éste fin deberá demostrar la capacidad financiera para cubrir los riesgos anteriores, además deberá tener trayectoria y experiencia en la cobertura de riesgos en la industria de la construcción.

xii. Políticas de venta de propiedades

El período de tenencia variará de una propiedad a otra, no siendo posible determinarse un promedio por la falta de historial. Sin embargo, se estima que las propiedades puedan permanecer en un rango entre 7 a 10 años en el Fondo, siendo posible que algunas propiedades permanezcan por períodos más cortos, según las condiciones del mercado y las consideraciones que convenga el Comité de Inversión, no pudiendo ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período de tres años, contado a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la Superintendencia.

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 Inversión 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 hagan en efectivo.

En caso 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:

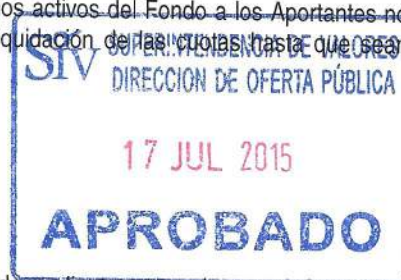
- En caso de que existir más Aportantes que activos, uno o varios Aportantes serían copropietarios de uno o varios activos.
- En caso de que existir más activos que Aportantes, uno o varios Aportantes podrían recibir más activos que otros en cantidad de instrumentos aunque no necesariamente en monto. 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 SIV una prórroga en la liquidación de las cuotas hasta que sean liquidados los activos del mismo.

xiii. Limitaciones de inversión.

Le estará prohibido al Fondo:

- Adquirir terrenos baldíos, o sea, que no posean tipo alguno de mejora operativa.
- Adquirir inmuebles sin tener por lo menos dos tasaciones de un profesional independiente aceptado por el Comité de Inversión.
- Adquirir una propiedad que esté hipotecada (el Fondo podrá hipotecar las propiedades para su adquisición según las políticas de financiamiento establecidas en el presente documento).
- Adquirir inmuebles cuyas comisiones de venta y gastos de cierre relacionados no sean razonables dentro de los parámetros del mercado, excepto que el Comité de Inversión considere que la transacción es comercial y financieramente factible.
- Invertir en commodities o contratos a futuro, excepto en el caso de opciones de compra de inmuebles que el Comité de Inversión considere de alto atractivo para la rentabilidad del Fondo.
- Emitir garantías o fianzas.
- Invertir en valores representativos de capital.



Igualmente, el Fondo deberá ser diversificado, en función de los criterios y limitaciones siguientes:

- a) No podrá invertir directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más de diez por ciento (10%) del patrimonio del Fondo. Para este efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- b) Podrá invertirse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) del patrimonio del Fondo en cuentas bancarias y en instrumentos financieros, acorde a lo dispuesto en los artículos 114 (portafolio de fondos cerrados) y 116 (diversificación de las inversiones nacionales de los fondos cerrados) de la Norma de Funcionamiento de las Sociedades Administradoras de Fondos y los Fondos que administran. Este límite podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis (6) meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del fondo producto de una desinversión. Esta situación debe ser comunicada al ejecutivo de control interno al día siguiente de ocurrido. En caso de ser necesario, la Sociedad Administradora podrá solicitar a la SIV una prórroga del plazo máximo debidamente justificada.
- c) La inversión directa o indirectamente en un único bien inmueble no podrá representar más del cincuenta por ciento (50%) del patrimonio del Fondo.
- d) Los bienes inmuebles que directa o indirectamente conformen parte del patrimonio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período de tres (3) años, contado a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la SIV.

Sin perjuicio a lo dispuesto en el artículo 101 (Etapas) de la Norma, el Fondo dispone de un plazo de dos (2) años, contados a partir de su inscripción en el Registro, para cumplir con los criterios de diversificación anteriores.

xiv. Plazo de vigencia del Fondo.

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer al que se refiere el presente Prospecto de Emisión y su correspondiente 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 Primera Emisión a generarse del Programa de Emisiones. La Fecha de Vencimiento será 29 de Julio del 2025, según se contempla en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión.

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

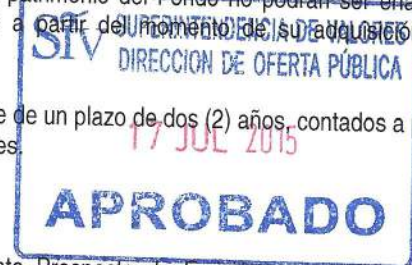
xv. Políticas sobre excesos de inversión.

Si determinados valores o activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas del Fondo posteriormente perdieren tal carácter, la Sociedad Administradora informará al Comité de Inversiones, al Representante Común de Aportantes y a la Superintendencia sobre dichos excesos o inversiones no previstas que se produzcan, al día hábil siguiente de ocurrido el hecho. Estos valores o activos deberán ser enajenados dentro del plazo establecido más abajo.

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.

En los casos de instrumentos financieros, si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Sociedad Administradora, deberá eliminarse dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil. En caso de instrumentos que no sean de transacción bursátil el exceso deberá eliminarse dentro de los seis (6) meses siguientes de producido. Se entiende que los excesos de inversiones no previstas se originan por causas atribuibles a la Sociedad Administradora, cuando éstos se producen directamente por actos de gestión de la propia Sociedad Administradora.



Los excesos de inversión del Fondo que invierte sus recursos predominantemente en bienes inmuebles, las inversiones no previstas en la política de inversiones de este Fondo, se sujetan a las siguientes reglas:

- a) En caso que los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en la política de inversiones, hayan sido ocasionados por causas **no** imputables a la Sociedad Administradora:
 - i. La Sociedad Administradora deberá convocar a Asamblea General de Aportantes a fin de aprobar las condiciones para la subsanación dentro de los treinta (30) días de haberse producido.
 - ii. De acordar la Asamblea General las condiciones para la subsanación, la Sociedad Administradora deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones al día siguiente.
 - iii. De no existir acuerdo de la Asamblea General, la Sociedad Administradora, deberá acreditar este hecho a la Superintendencia, dentro de los ocho (8) días calendario de realizada la referida Asamblea y presentar, para su evaluación, un plan para su regularización, el mismo que será aprobado por la Superintendencia en función a las características y naturaleza del Fondo.
- b) En caso que los excesos de inversión del Fondo, así como las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo, hayan sido ocasionados por causas imputables a la Sociedad Administradora:
 - i. Deberán ser subsanados en un plazo que no exceda de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo. Para tal efecto, la Administradora deberá presentar a la Superintendencia, al día siguiente de ocurridos los mismos, una propuesta para proceder a la subsanación correspondiente.
 - ii. Si al vencimiento del plazo de treinta (30) días no se hubiesen subsanado los excesos o las inversiones no previstas, la Sociedad Administradora deberá adquirir tales inversiones al valor de mercado del día de la adquisición.
 - iii. La Sociedad Administradora está obligada a restituir al Fondo y a los Aportantes las pérdidas derivadas de la realización de las inversiones señaladas en el presente literal b), sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por la comisión de dicha infracción.

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

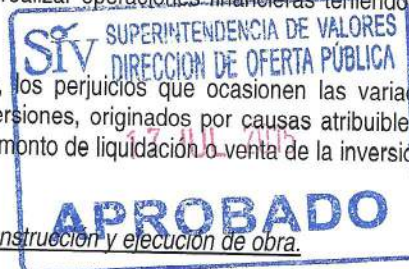
Los excesos o las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo originados por causas atribuibles a la Administradora, deberán valorizarse al mayor valor entre el monto invertido y el valor de mercado vigente. Lo establecido y el precedente no eximen a la Administradora de las sanciones a que hubiere lugar por haber excedido los límites de inversión o haber realizado inversiones no previstas en la Política de Inversiones, por causas atribuibles a ella.

Los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo deben ser señalados en las comunicaciones que periódicamente se hagan llegar a los aportantes. La Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de las entidades involucradas en el exceso o inversión no prevista, ni realizar operaciones financieras teniendo como contraparte a estas entidades, hasta que se regularice su situación.

La Administradora deberá restituir al Fondo y a los aportantes que correspondan, los perjuicios que ocasionen las variaciones resultantes del exceso de inversión o inversiones no previstas en la política de inversiones, originados por causas atribuibles a la misma. Se considera perjuicio, el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de liquidación o venta de la inversión y la valorización de ésta.

xvi. Selección de compañías que brindarán servicios profesionales relacionados a la construcción y ejecución de obra.

Todos los procesos y actividades y áreas críticas como estudios preliminares, presupuestos, inspección y administración y mantenimiento, construcción, equipamiento y comercialización que involucra la compra y administración de bienes inmuebles serán realizados por subcontratistas, consultores y empresas especializadas en cada una de esas áreas. Estos participantes deben ser de reconocida trayectoria con capacidad demostrada en la atención de inmuebles con la misma o mayor magnitud y complejidad al que se está aplicando y contar con profesionales inscritos en los colegios profesionales respectivos. Deben además aportar la información que



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

demuestre una razonable capacidad para poder brindar el servicio contratado sin contratiempos relacionados a problemas de capitalización.

Las personas físicas o jurídicas contratadas como contratistas, subcontratistas, consultores o empresas especializadas podrán ser inversionistas del Fondo, pero no podrán ser relacionadas a la Sociedad Administradora.

En general, serán seleccionadas a través de un proceso formal de concurso privado en el que se valorarán las ofertas recibidas. Este proceso no será necesario para los profesionales ya establecidos de manera específica en el presente Prospecto y el Reglamento Interno.

xvii. Empresas Pre-Contratadas para Brindar Servicios al Fondo.

Servicios de inspección técnica de los inmuebles.

**Grupo Civilexcom del
Caribe, E.I.R.L - LEXCO**
RNC 1-30-71892-1
Ave. Los Conquistadoras
no. 5, Altos de Arroyo
Hondo II
Santo Domingo
Tel: 809-683-5607
Representante Legal:
Jorge López



LEXCO es pionera en servicios de gestión de construcción (construction management) en República Dominicana, como forma de contratación y manejo de proyectos. Su Presidente, Ingeniero Jorge L. López, introdujo por primera vez este concepto a finales de los noventa cuando se desarrolló el primer proyecto bajo esta modalidad en República Dominicana, el centro comercial Megacentro de ciento ochenta y cinco mil metros cuadrados (185,000 m²). LEXCO participa en dos grandes proyectos bajo la modalidad agencia de gestión de construcción (agency construction management); el centro comercial Ágora Mall de ciento treinta mil metros cuadrados (130,000 m²) y el Centro Cardiovascular CEDIMAT de veinticuatro mil metros cuadrados (24,000 m²).

Como parte de los servicios de gestión de construcción (construction management), LEXCO ha participado en asesoría técnica al propietario, revisión de planos, manejo de concursos y licitaciones, coordinación de contratistas, estimaciones de costos, proyecciones de flujo, control de progreso, control de costos, control de calidad, commissioning, prueba y puesta en marcha, entre otras actividades de gerencia. En adición, la División de Gerencia ha participado como asesor de procesos de reclamación de contratos, evaluación de concursos, y supervisión de construcción. La División de Gerencia también realiza la administración de nuestros proyectos internos, y de soporte a la División de Construcción, en el área de administración de proyectos.

La División de Gerencia de LEXCO es responsable de los proyectos relacionados con el manejo, administración, gerencia, dirección, o supervisión de proyectos. LEXCO o sus principales ejecutivos, son los que más proyectos de Gerencia de construcción han ejecutado en República Dominicana. Su experiencia combinada en proyectos de obra civil tales como carreteras, presas, canales, campos de golf, marinas, etc. Y en proyectos turísticos múltiples nos permiten ofrecer servicio de gerencia, en cualquier variante, de alta calidad en el mercado local o internacional. Utilizan los procedimientos de administración y gerencia de proyectos estándares en el mercado internacional con las herramientas más modernas de la tecnología de la información.

Algunos Proyectos de la División de Gerencia de LEXCO:

- Cap Cana
- Marina Puerto Bonito
- Playa Bonito Beach Resort
- Ágora Mall
- Universidad O&M
- ORICA-BARRICK
- CEDIMAT
- Torre Meridian
- Centro Carga Aeropuerto Internacional de las Américas
- Nuevo Templo
- Megacentro

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO

17 JUL 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

2.4. Planes para la Colocación Ofrecidos a los Aportantes.

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

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

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

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

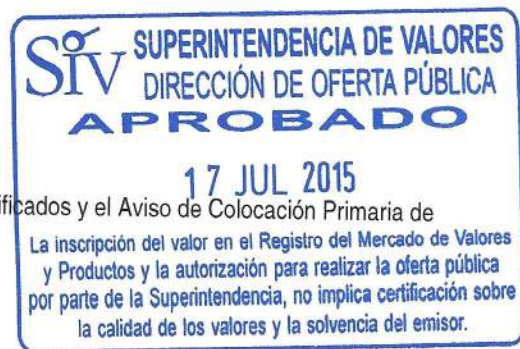
Los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia de Valores (SIV) podrán recibir órdenes según se detalla en la sección 2.4.2 del presente Prospecto para el público en general a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación. La suscripción de dichas órdenes se realizará a través de la BVRD a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Período de Colocación.

Dichos valores estarán disponibles en el mercado primario a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación dentro del horario de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, a la fecha de la elaboración del presente Prospecto es de 9.00am a 1.00pm (la BVRD se reserva el derecho de modificar su horario previa aprobación de la SIV) y la propiedad de los mismos serán otorgados mediante las correspondientes anotaciones en cuenta registradas en CEVALDOM, posteriores a la liquidación.

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

2.4.1 Características Generales del Programa de Emisión.

Denominación de Valores:	Cuotas de Participación
Monto del Programa de Emisión:	RD\$2,200,000,000.00
Fecha de Emisión de los Valores:	A determinar en los Prospectos Simplificados y el Aviso de Colocación Primaria de cada Emisión.
Fecha de Aprobación del Programa de Emisión por el CNV:	18 de Febrero del 2014.
Periodo de Vigencia del Programa de Emisión:	Tres (3) años a partir de la Fecha de inscripción del Fondo en el RMVP.
Plazo de Vencimiento:	Diez (10) años a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la Primera Emisión del Programa de Emisión,
Fecha de Vencimiento del Programa de Emisión:	12 de Marzo del 2017.



2.4.1.1 Características específicas del Programa de Emisiones.

Monto a ofrecer por emisión.

Emisión	Monto nominal a ofrecer por Emisión
Emisión 1	RD\$550,000,000.00.
Emisión 2	RD\$550,000,000.00 más el monto no suscrito de la emisión anterior a opción de la Administradora que será definido en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada Emisión.
Emisión 3	RD\$550,000,000.00 más el monto no suscrito de la emisión anterior a opción de la Administradora que será definido en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada Emisión.
Emisión 4	RD\$550,000,000.00 más el monto no suscrito de la emisión anterior a opción de la Administradora que será definido en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada Emisión.

El monto a emitir en cada emisión será de RD\$550,000,000.00, al cual la Administradora tendrá la opción de agregar las Cuotas de Participación no suscritas de una emisión en otra emisión dentro del programa de emisiones determinado. Al momento de culminar el periodo de colocación de la emisión 4, los valores no colocados no se pueden colocar a través de otra emisión por tanto, el Fondo no suscribiría el monto total establecido en el Reglamento Interno y en el Prospecto y operaría con las cuotas suscritas al momento.

Cantidad de Cuotas de Participación

Emisión	Cantidad de Cuotas de Participación	Valor Nominal de la Cuota por Emisión	Precio de colocación primaria	Monto Nominal por Emisión
Emisión 1	550,000	RD\$1,000.00	El primer día aplicará el Valor Nominal. Para los días posteriores será el Valor Cuota del día anterior a la suscripción.	RD\$550,000,000.00
Emisión 2	550,000 más las Cuotas de Participación no suscritas en el emisión anterior a opción de la Administradora que será definido en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada emisión.	RD\$1,000.00	El Valor Cuota del día anterior a la suscripción.	A determinarse en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada Emisión.
Emisión 3		RD\$1,000.00		
Emisión 4		RD\$1,000.00		
Emisión 5		RD\$1,000.00		

En cada Emisión se contempla la oferta de 550,000 Cuotas de Participación, a las cuales la Administradora tendrá la opción de agregar las Cuotas de Participación no suscritas de una emisión en otra emisión dentro del programa de emisiones determinado. El monto recaudado de cada Emisión dependerá del precio de colocación primaria de las Cuotas de Participación.

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

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

2.4.2. Colocación del Valor en el Mercado Primario.

Método y Procedimiento de Colocación de la Emisión en Mercado Primario

La Administradora informará a la Superintendencia de Valores y al público en general como un Hecho Relevante por parte de la Administradora, conforme lo establece el Párrafo II del artículo 110 del Reglamento 664-12 de la Ley, entre 5 y 10 días hábiles antes de la publicación del Aviso de Colocación Primaria en el cual se establece la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de las Cuotas de Participación del Fondo en el mercado primario. El Aviso de Colocación Primaria de las Cuotas de participación del Fondo de cada emisión será publicado por la Administradora en un diario de circulación nacional en fecha 20 de Julio del 2015.

El Periodo de Vigencia del Programa de Emisión de las Cuotas de Participación del Fondo será de tres años (3) a partir de la Fecha de Inscripción del Programa en RMVP. El Periodo de Colocación de cada Emisión será de quince (15) días hábiles a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de cada Emisión, según se definirá en y el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada Emisión y el Prospecto Simplificado.

Las órdenes de suscripción de las Cuotas de Participación deben ser dirigidas a UC o a través de cualquier intermediario de valores autorizado, los cuales las ejecutarán según las reglas de suscripción descritas en esta sección.

Recepción de Órdenes de Suscripción.

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

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

Adjudicación de las Órdenes de Suscripción del público en general

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

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

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

En el caso que existieren órdenes de clientes por los mismos valores en similares condiciones, éstas tendrán prioridad sobre aquéllas del propio intermediario de valores, así como de las de sociedades relacionadas, de sus accionistas, socios, empleados, operadores, administradores, agentes, apoderados y representantes, o los cónyuges o parientes de aquéllos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, bajo pena de incurrir en las infracciones contempladas en los literales b) y h) del artículo 116 de la Ley.

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

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

Los intermediarios de valores notificarán a los inversionistas si su orden fue aceptada a través de los medios que estos tenga disponible y acordada con el inversionista como correo electrónico, comunicación escrita, facsímil, una vez la orden sea ejecutada.

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

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

A partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación, las órdenes de los clientes se realizarán en Fecha de Transacción (T), que es la fecha en la cual el inversionista pone la orden de compra de las Cuotas de Participación del Fondo ante el intermediario de valores y este la ejecuta en el sistema centralizado de valores de la Bolsa de Valores de la República Dominicana. La Fecha de Suscripción o Fecha Valor (T+3), es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad o propiedad de la Cuota de Participación y entonces pasa a ser un Aportante del Fondo.

En el caso de las Cuotas de Participación de este Fondo, la Fecha Valor será T+3, es decir, al tercer día laboral posterior a que el intermediario de valores coloque la orden en el mecanismo de negociación de la BVRD.

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

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

Personas físicas	Personas Jurídicas
<ul style="list-style-type: none"> • Ficha de aportante. • Formulario Conozca su Cliente. • Perfil del Inversionista. • Registro de Firmas. • Copia de la Cédula de Identidad Personal o del pasaporte si es extranjero. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ficha de aportante. • Formulario "Conozca su cliente". • Perfil de inversionista. • Registro de firmas. • Copia de documentos corporativos certificados por el Presidente y el Secretario <ul style="list-style-type: none"> ○ Estatutos sociales, ○ Copia Lista de suscriptores (si aplica), ○ Copia Nómina de Accionistas (si aplica), ○ Acta de Asamblea General Constitutiva (si aplica), ○ Copia del RNC por la DGII, ○ Copia del certificado de Registro Mercantil, ○ Acta o documento que designa a la(s) persona(s) responsable(s) de firmar a nombre de la empresa para fines de inversiones, ○ Cédula de la persona autorizada a firmar

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
17 JUL 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.



NOTAS:

- Los documentos societarios deben estar debidamente certificados por el Registro Mercantil ante la Cámara de Comercio y Producción.
- En caso de que los inversionistas sean empresas extranjeras, el intermediario de valores solicitará que los documentos societarios estén debidamente legalizados.
- El intermediario de valores requerirá copia de las modificaciones a los documentos societarios, en caso de existir.

Como requerimientos de la Administradora deberán completar el Contrato de Suscripción de Cuotas, el cual contiene los datos principales de la transacción así como un descargo que establece haber leído, que le han explicado y aceptado los términos del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno del Fondo. Asimismo, junto al Contrato anterior el Aportante deberá anexar copia de la Cedula de Identidad Personal o Pasaporte, en caso de extranjeros, y copia del Certificado de Registro Mercantil para las personas jurídicas.

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

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

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

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

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

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

Así mismo cuando las cuotas son representadas mediante anotación en cuenta aplicarán las disposiciones del Reglamento de Aplicación de la Ley No. 19-00 en lo que respecta a las formalidades de representación, inscripción, transmisión y demás disposiciones que le sean aplicables conforme dicho reglamento.

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

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

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

2.4.3. Negociación del Valor en el Mercado Secundario.

La emisión de Cuotas de Participación del Fondo se encuentra inscrita en la BVRD bajo el número BV1406-CP0002, mediante la cual los inversionistas podrán comprar o vender dichas Cuotas de Participación a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIV e inscritos en el RMVP.

El aportante podrá negociar sus Cuotas de Participación en el mercado secundario, a partir del día hábil siguiente a la fecha de terminación del Período de Colocación de cada Emisión generada por el Programa en el Mercado Primario.

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, el cual, al momento de la elaboración del presente documento es de nueve de la mañana (9:00 a.m.) a una de la tarde (1:00 p.m.), 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 SIV 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 será 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 Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno) según publicara la Administradora en su página web y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.

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

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

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



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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

La Administradora, por sí y en representación de El 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 19-00, y el Reglamento de Aplicación 664-12, las Resoluciones y Circulares dictadas por las autoridades facultadas del Mercado de Valores.

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

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

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

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

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

2.4.4. Circulación de Valores.

No existen restricciones particulares, ni de carácter general a la libre transferencia de las Cuotas de Participación, según la legislación vigente, excepto que sean transadas a través de la BVRD. Dado el carácter desmaterializado de los valores el proceso de traspaso se efectuará a través de transferencia contable mediante anotaciones en cuenta, acorde con lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores No.19-00, Decreto No.664-12.

2.5 Calificación de Riesgo.

La calificación de riesgo representa una opinión independiente y profesional acerca de la calidad crediticia de un determinado instrumento o empresa. Es además, una de las referencias más importantes para la toma de decisiones de inversión de acuerdo con las preferencias de rentabilidad y riesgo de inversión.

2.5.1 Empresa calificadora



Feller Rate Dominicana, S. R. L.
Número de Registro SIV: SVCR-002

Dirección: Calle Freddy Gatón Arce número 2, Sector Arroyo Honda



Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-13185-6
Teléfono: (809) 566-8320



2.5.2 Calificación asignada a los valores

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

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

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

Empresa calificadora	Fecha calificación	Calificación Riesgo Crediticio
Feller Rate Dominicana, S. A.	Febrero 2015	BBB fa (N)

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario Pioneer estará orientado a la inversión directa o indirecta en inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar renta con el arriendo de estos.

La calificación "BBB fa (N)" se sustenta en un fondo que será gestionado por una administradora que presenta una estructura, políticas y equipos de gestión que Feller Rate considera, en principio, suficiente para un correcto manejo de recursos de terceros, que se encuentra operando otros fondos, junto a la experiencia de las contrapartes seleccionadas para los temas inmobiliarios. Además, considera la participación en el rubro inmobiliario, que es altamente sensible a los ciclos económicos y al elevado endeudamiento esperado.

Nuestro análisis considera como un factor positivo la presencia de un completo marco legal que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las administradoras y los fondos. De igual forma, entendemos una ventaja para este tipo de instrumentos el beneficio fiscal de invertir en fondos.

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

El fondo será manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., sociedad constituida en 2005, pero que inició operaciones formales con su actual estructura en 2011.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$2,200 millones, equivalente a 220,000 cuotas, cada una con un valor nominal inicial de RD\$ 1,000.00. Ésta se realizará en cuatro emisiones, por RD\$550 millones cada una, en un plazo de 3 años.

El Fondo formará su cartera con inmuebles para alquiler de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana. Además, la cartera podrá mantener hasta un 20% en instrumentos de oferta pública, de acuerdo a lo señalado en su reglamento interno.

El Fondo tiene 6 meses de etapa pre-operativa, y hasta dos (2) años para cumplir con los límites de diversificación estipulados.

La administradora espera formar una cartera con entre 10 a 20 bienes raíces, ubicados en las principales ciudades del país, en las zonas de mayor interés corporativo y comercial de alto tránsito, como también en las zonas turísticas..

No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo. No obstante, según lo señalado en el reglamento interno, se espera una mayor concentración en el sector comercial de Santo Domingo.

El Reglamento Interno del Fondo permite un endeudamiento directo de hasta un 50% del patrimonio considerando un refinanciamiento particular por inmueble de hasta un 50% del valor de los activos entregados en garantía. La liquidez esperada de la cartera del Fondo será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los arriendos de los bienes raíces, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a sus aportantes. Además, estará dada por la mantención de los instrumentos financieros de oferta pública.

El Fondo tiene una duración de 10 años, período de tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Fortalezas	Riesgos
<ul style="list-style-type: none"> • Completo marco legal que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las administradoras y los fondos. • Administradora combina experiencia de mercado y respaldo financiero, y posee estructura y equipos suficientes, con experiencia para gestión de fondos en rubro inmobiliario • Adecuada diversificación esperada por número de activos. • Beneficio fiscal para la inversión en fondos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. • Alto endeudamiento esperado.



2.6. Factores determinados por la Sociedad Administradora que significan riesgo para las expectativas de inversión de los aportantes.

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

Historial operativo.

El Fondo fue creado e inscrito en el RMVP a cargo de la SIV bajo el número SIVFIC-002, por lo tanto, sus actividades de inversión inician con el presente Programa de Emisión. Al inicio de sus operaciones no cuenta con historia de funcionamiento y el desempeño de la Administradora, sus directores o afiliados, así como de otros fondos de inversión manejados por la Administradora, no debe ser la única variable de evaluación para analizar el desenvolvimiento futuro del Fondo. La estrategia propuesta y los activos en los cuales serían invertidos los recursos del Fondo son indicadores del posible desempeño del Fondo.

Portafolio de inversiones y limitantes a distribuciones.

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

Valoración de las inversiones del Fondo.

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

Dado que las normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala la Norma Internacional de Contabilidad número 40, obligan la realización de peritajes desde la perspectiva ingenieril como 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

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

netos que el inmueble produzca podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo, lo que generaría una pérdida que debe registrarse en el período fiscal en que ésta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor cuota del Fondo.

No reembolso anticipado.

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

El Fondo devolverá el capital a la fecha de vencimiento de las Cuotas de Participación, en el presente Prospecto, el Reglamento Interno y los Contratos de Suscripción de Cuotas.

Financiamiento.

La estrategia de financiamiento del Fondo puede incluir el contratar niveles de deuda de hasta un cincuenta por ciento (50%) del patrimonio neto del Fondo, previo al financiamiento. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de los alquileres de los activos del Fondo, así como la liquidación de ciertos activos del Fondo.

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

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

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

Asimismo los cambios en las tasas de interés pueden cambiar el precio de mercado de los activos subyacentes del Fondo, lo que podría generar que los activos otorgados en garantía de los financiamientos no sean suficientes para su repago, debiendo el Fondo utilizar activos adicionales para estos fines.

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

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

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

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, por lo cual el emisor de los mismos no reembolsará 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.

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.

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 riesgos económicos a lo largo de su vigencia. Durante este período, 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 períodos prolongados.

Crédito de los inquilinos

Los ingresos del Fondo dependen de la calidad crediticia de los inquilinos de los activos inmobiliarios adquiridos. A pesar de que el Fondo logre adquirir buenos activos a buenos precios y colocar los espacios adquiridos con buenos contratos de alquiler, esto no asegura el pago efectivo y oportuno de los alquileres. En adición, la calidad crediticia de los inquilinos puede variar y deteriorarse durante la vida del contrato de alquiler y el procedimiento legal y judicial a los fines de rescisión 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 alquilino, aun ante la evidente falta de pago.

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 conservación de capital. En ese sentido, se ha proliferado el desarrollo de inmuebles para venta y alquiler de espacio comercial y corporativo, lo cual podría llevar a una sobre oferta de espacios de alquiler, limitando la capacidad de colocación de los activos del Fondo en el mercado.

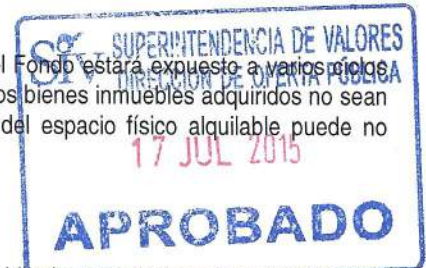
Falta de opciones de inversión.

No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los Aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, los recursos del Fondo serán colocados en certificados financieros o depósitos a plazo de entidades financieras del sistema financiero nacional, cuyos rendimientos podrían ser muy reducidos en comparación con los objetivos de inversión. Si esta situación persiste por un período de seis (6) meses a partir de la inscripción del Fondo en el RMVP, la Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. De igual forma, los Aportantes, a través del Representante Común de Aportantes, podrán solicitar a la Administradora la liquidación del Fondo a partir del transcurrido el periodo anterior.

Dependencia de las decisiones del Comité de Inversión

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

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



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.

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. Así mismo puede mermar la capacidad de la Administradora de ejecutar las estrategias de inversión propuestas e imposibilitar el logro de los objetivos de inversión.

Períodos de inicio de operaciones.

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

Competencia

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

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 esta invirtiendo, por lo tanto estas variaciones podrían afectar la rentabilidad del Fondo dependiendo de los precios de compra de dichos instrumentos.

Riesgo Regulatorio – Legal.

Las 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.

La SIV se encuentra en revisión de la Ley 19-00 de Mercado de Valores. Esta nueva legislación podría modificar el funcionamiento de la Administradora y del Fondo lo cual podría afectar el desempeño del Fondo de manera imprevista.



Riesgos del instrumento.

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

2.7. Procedimiento de la suscripción primaria.

El Precio de colocación Primaria de las Cuotas de Participación en la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la primera Emisión que se genere del programa será de Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Cero Centavos (RD\$1,000.00). El precio de colocación a Valor Nominal será únicamente el primer día del inicio del Periodo de Colocación de la primera emisión que se genere del Programa.

La inversión mínima será de Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$1,000.00) (en caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a dos cuotas) y no existen límites máximos para la cantidad de cuotas a adquirir.

Para la Cuotas no suscritas en la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación, tanto correspondientes a la Primera Emisión del Programa de Emisión como a las demás Emisiones, el Precio de colocación Primaria para los días subsiguientes a la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la Primera Emisión que se genere del Programa será el Valor Cuota(es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno) conforme publicará la Administradora en su página web y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD. En ninguna ocasión el Precio de colocación Primaria podrá ser inferior al Valor Cuota.

El Precio de colocación Primaria de las Cuotas de Participación deberá ser desembolsado el día de la fecha de liquidación establecida en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada Emisión, en el presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno, que en ocasión de este Fondo será T+3. Este desembolso se podrá realizar mediante cheque de administración o transferencia de fondos a favor de los intermediarios de valores.

El desembolso tiene que ser efectivo en la fecha de liquidación establecida, es decir, en dicha fecha el cheque de Administración debe estar líquido, o la transferencia de los fondos a la cuenta del intermediario de valores debe haber sido recibida. En la fecha de liquidación, CEVALDOM acreditará la propiedad de los valores en la cuenta del inversionista.

La calidad de aportante será adquirida por la suscripción o compra de las cuotas en los mercados primarios o secundarios una vez el monto entregado por el cliente sea recibido líquido en la cuenta del Fondo. Las Cuotas de Participación estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, por lo que no se expedirán títulos físicos representativos de éstas a los Aportantes. Sin embargo, los Aportantes del Fondo tendrán derecho a obtener una certificación de CEVALDOM sobre los valores anotados en cuenta que poseen, a través del intermediario de valores que los representen. Dichas certificaciones serán emitidas por CEVALDOM.

2.7.1. Entidades que aseguran la colocación de los Valores,

No existen entidades que aseguren la colocación de los valores objeto del presente Prospecto de Emisión.

2.7.2. Criterios y procedimientos adoptados entre la Administradora y Agente de Colocación.

United Capital se ha comprometido ante la Administradora, como Agente de Colocación, a actuar bajo régimen del "Mejor Esfuerzo" para colocar las Cuotas de Participación, dando cumplimiento a los requerimientos por parte de los organismos reguladores.

2.7.3. Técnicas de Prorratio.

El presente Programa de Emisión no prevé prorratio. Las órdenes recibidas a partir de la Fecha de Inicio de Colocación serán en función de la hora de recepción de la orden de transacción.





2.7.4. Horario y lugar donde estará disponible el valor.

De lunes a viernes en las oficinas de intermediarios de valores autorizados por la SIV e inscritos en la BVRD dentro de los horarios establecidos por estos.

2.7.5. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción.

Los Aportantes que inviertan en las Cuotas de Participación obtendrán su correspondiente certificación de custodia de las mismas adquiridas a través de intermediarios de valores autorizados por la SIV. Dichas certificaciones serán emitidas por CEVALDOM.

El pago por la suscripción de las Cuotas de Participación se deberá efectuar a Precio de colocación según se describe en la sección 2.7 del presente Prospecto de Emisión, tomando en cuenta la fecha de suscripción.

La fecha en que se deberá hacer efectivo el desembolso del pago para la suscripción en el mercado primario será indicada en el presente Prospecto de Emisión y en el Aviso de Colocación Primaria. El inversionista deberá efectuar el desembolso para la adquisición de las Cuotas de Participación mediante cheque de administración o transferencia de fondos a favor del intermediario de valores autorizado por la SIV de su preferencia.

El desembolso tiene que ser efectivo en la fecha de liquidación establecida, es decir, en dicha fecha el cheque de Administración debe estar líquido, o la transferencia de los fondos a la cuenta del intermediario de valores debe haber sido recibida. En la fecha de liquidación, CEVALDOM acreditará la propiedad de los valores en la cuenta del inversionista.

Las Cuotas de Participación estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, por lo que no se expedirán títulos físicos representativos de éstas a los Aportantes. Sin embargo, los Aportantes del Fondo tendrán derecho a obtener una certificación de CEVALDOM sobre los valores anotados en cuenta que poseen, a través del intermediario de valores que los representen.

La adquisición de Cuotas de Participación por parte de los intermediarios de valores y/o los inversionistas que este haya contactado se efectuará al Precio de colocación Primaria según se ha definido en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno. La Fecha Valor en la que se hace efectivo el desembolso de la suscripción será T+3 según define en la sección 2.4.2 del presente Prospecto de Emisión y en el Aviso de Colocación Primaria.

2.8. Forma de representación de las Cuotas del Fondo.

Una persona física o jurídica adquiere la calidad de Aportante del Fondo mediante la suscripción o compra de cuotas en los mercados primario, la cual conlleva la firma del Contrato de Suscripción de Cuotas correspondiente al Fondo, o secundario. Los aportes se denominarán Cuotas de Participación del Fondo, de igual valor nominal y características y no serán redimibles o rescatables.

Las Cuotas de Participación del Fondo serán inmateriales representadas por anotación en cuentas por medio de un Macrotítulo y de un Acto Auténtico para la constitución del Fondo, así como un Acto Auténtico para cada Emisión generada por el Programa conteniendo las características y condiciones de la Emisión, su suscripción, colocación y negociación se realizan por medio de anotaciones en cuenta que opera por transferencia contable a través de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.

2.9. Procedimiento de rescate.

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer es un fondo cerrado de patrimonio autónomo, fijo y con fecha de vencimiento cierta correspondiente a **diez (10) años a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la primera emisión** a generarse del programa de emisión de cuotas. Asimismo, las Cuotas de Participación que lo componen no podrán ser rescatadas de manera anticipada a la fecha de vencimiento.

La Administradora deberá planificar la liquidación escalonada de los activos que componen el Fondo, para que una vez llegada la fecha de rescate o repago de las Cuotas de Participación, este cuente con la liquidez suficiente para entregar la inversión realizada a

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

cada Aportante más los rendimientos generados por los activos, pero neto de los gastos y comisiones contemplados por este Prospecto y el Reglamento Interno.

La liquidación de las cuotas de participación del Fondo se realizará en la Fecha de Vencimiento del mismo. Para tales fines se realizará una Asamblea General de Aportantes a más tardar 60 días previos a la Fecha de Vencimiento en la cual se informará el vencimiento del Fondo y la forma de liquidación de las cuotas según se describe en la sección 2.10 del presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno. A estos fines se informará a la Asamblea el estatus del portafolio de inversiones, el estatus del proceso de liquidación de las inversiones y el valor a la fecha de las inversiones que aún permanecen en el portafolio. Los resultados de dicha Asamblea se comunicarán a la Superintendencia de Valores como Hecho Relevante y se publicarán en la página web de la Administradora.

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

En caso 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 la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria. La distribución de los activos se realizará en base a la proporción de la inversión de cada Aportante.

En 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 aunque no necesariamente en monto. En adición, uno o varios Aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos.

Una vez llegada la Fecha de Vencimiento la Administradora procederá a realizar el rescate de las cuotas transfiriendo a los Aportantes a través del Agente de Pago el capital del Fondo más los beneficios acumulados provenientes de cupones recibidos y la potencial plusvalía de la liquidación de los activos, menos los gastos de comisiones y administrativos acumulados a la fecha y las posibles pérdidas de la liquidación de los activos.

En esa fecha se certificará por Acto Notarial la cancelación de las cuotas y del Macrotítulo custodiado con el Agente de Custodia y se comunicará a la Superintendencia como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

En los casos anteriores, en los cuales la liquidación de las Cuotas con la transferencia de los activos del Fondo a los Aportantes no se aprobada por la Asamblea de Aportantes, esta Asamblea deberá aprobar una prórroga a la liquidación del Fondo y luego se solicitará a la SIV la autorización de dicha prórroga para liquidar las cuotas. Esta prórroga será hasta que sean liquidados los activos del Fondo en el mercado a los precios vigentes independientemente de la ganancia o pérdida que les pueda generar.

2.10 Procedimiento para determinar el valor de liquidación de las cuotas.

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 documento, el Reglamento Interno y los contratos de suscripción de cuotas. Se tiene programado que esta liquidación o rescate de las cuotas se realizase 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 primera emisión** generada del Programa de Emisión.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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 Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria. El pago se realizará mediante las instrucciones de pago que a tal efecto convenga cada Aportante con el Agente de Pago. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior. Los tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y el 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 más abajo, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. El valor cuota será publicado diariamente en la página web de la Administradora.

Para valorar las Cuotas de Participación a la Fecha de Vencimiento del Fondo, o la fecha en la que una Asamblea General de Aportantes haya decidido liquidar el Fondo de manera anticipada, se deberá seguir el siguiente procedimiento (similar al descrito en el punto 2.15 del presente prospecto):

- a) La elaboración del Balance General del Fondo al inicio del proceso de vencimiento.
- b) El cobro de los créditos exigibles del Fondo, así como el pago de las obligaciones del fondo frente a terceros, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
- c) La venta 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.
- d) La elaboración del Balance Final del Fondo.

La distribución del patrimonio neto a sus Aportantes se realizaría en proporción al número de cuotas que posea cada uno.

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 la sección 2.15 del presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno, debidamente aprobados por la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.

Liquidación del Fondo.

La liquidación de un fondo cerrado procederá por una de las causas siguientes:

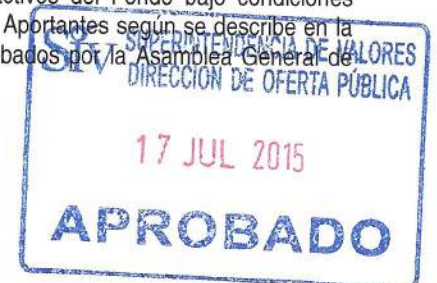
- a. Se cumpla el plazo de vencimiento.
- b. Que transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario no exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia de la administración del Fondo.
- c. Por acuerdo de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.
- d. Otras causas que determine la SIV mediante norma de carácter general.

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.

En los casos en que la causa de liquidación no sea la indicada en el literal a) anterior, la Administradora o el Representante Común de 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 a la SIV autorización para iniciar el proceso de liquidación del Fondo.

Una vez celebrada la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria anterior, el Representante Común de los Aportantes deberá remitir a la SIV los documentos siguientes:

- a. Acta de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria donde se acuerde la liquidación.
- b. Razón y objeto social, domicilio y representante legal de la entidad liquidadora, en caso de ser diferente a la Administradora.
- c. 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.



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, el Fondo tendrá que pagar a la Administradora a modo de penalidad y como compensación al trabajo realizado por la Administradora, el 50% de las comisiones por administración que la Administradora hubiese devengado sobre el patrimonio del Fondo vigente a la Fecha de Liquidación correspondiente al período comprendido entre la fecha de la liquidación y la fecha de vencimiento del Fondo, calculado sobre la base de la comisión de administración definida en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno.

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 y por el desempeño de las inversiones del Fondo a la fecha de la liquidación del Fondo.

En el caso de que durante el período pre-operativo del Fondo no existan inversiones que se ajusten a la estrategia de inversión, y se determine que la situación persistirá, lo cual haría necesaria la liquidación del Fondo, esta penalidad no aplicará.

Proceso de Liquidación del Fondo.

La entidad liquidadora deberá proceder con diligencia e imparcialidad durante el proceso de liquidación, pudiendo requerir toda información necesaria a la Administradora para el cumplimiento de sus funciones. Durante el proceso de liquidación la entidad liquidadora deberá tomar en consideración como mínimo lo siguiente:

- a. La elaboración del Balance General del Fondo al inicio del proceso de liquidación.
- b. La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes.
- c. La venta 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.
- d. La elaboración del Balance Final del Fondo.
- e. La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.

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

2.11. Normas generales de los aportantes.

Aportante. Una persona física o jurídica adquiere la calidad de aportante del Fondo mediante la suscripción o compra de Cuotas de Participación en los Mercados Primario o Secundario.

Sin perjuicio de lo referido anteriormente, la calidad de aportante puede ser adquirida por sucesión, o por adjudicación de las Cuotas de Participación que se poseían en régimen de copropiedad o indivisión; o por adquisición mediante compra-venta debidamente instrumentada por la vía contractual, por donación o por cualquier medio de transferencia de la propiedad que contemple la legislación vigente.

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

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



Sujeción a Condiciones. La adquisición de la calidad de aportante del fondo presupone la sujeción del aportante a las condiciones señaladas en el contrato de suscripción, en el Reglamento Interno, en el presente prospecto y en los demás instrumentos regulatorios que correspondan.

2.11.1 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 la *"Norma que regula las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y los fondos de inversión que administren"*, a saber:

Asamblea General de Aportantes. La Asamblea General de Aportantes 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. El Reglamento Interno del Fondo deberá establecer las normas y procedimientos para la acreditación de los mandatarios de los aportantes, las mismas que no podrán contravenir las reglas básicas siguientes:

El poder deberá hacerse constar por escrito y contendrá las menciones siguientes:

- a. Lugar y fecha de otorgamiento.
- b. Nombre y apellidos del apoderado.
- c. Nombre y apellidos o razón social, según corresponda, del poderdante.
- d. Indicación de la naturaleza de la asamblea para la cual se otorga el poder y la fecha de su celebración.
- e. Declaración de que el apoderado podrá ejercer en las asambleas de aportantes todos los derechos que correspondan al mandante en ellas, los que podrá delegar libremente en cualquier tiempo.
- f. Declaración que el poder sólo podrá entenderse revocado por otro que se otorgue con fecha posterior.
- g. Firma del poderdante o de su representante.



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 apoderados que representen a algún aportante deberán acreditarse por ante el órgano que convoque la asamblea con por lo menos veinte y cuatro (24) horas de antelación a la celebración de la misma.

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.

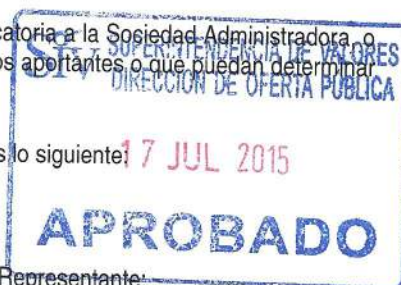
La SIV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la ley o a los reglamentos, las disposiciones reglamentarias, normativas o el Reglamento Interno. Asimismo, dicha entidad podrá hacerse representar a través de un representante debidamente acreditado en cualquier asamblea de aportantes, con derecho a voz y en ella su representante resolverá administrativamente sobre cualquier cuestión que se suscite, sea con relación a la calificación de poderes o a cualquier otra que pueda afectar la legitimidad de la Asamblea o la validez de sus acuerdos.

La Asamblea General de Aportantes del Fondo se reunirá a convocatoria efectuada por la Sociedad Administradora o por el Representante Común 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 del valor nominal, podrán exigir a la Sociedad Administradora, o al Representante Común de Aportantes, que convoque a la Asamblea. Si la Asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar la Superintendencia la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud de la Superintendencia deberá estar acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

La Superintendencia podrá convocar a la Asamblea General de Aportantes u ordenar su convocatoria a la Sociedad Administradora o al Representante Común 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.



Atribuciones de la Asamblea General. Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes lo siguiente:

- 1) Asamblea General de Aportantes Ordinaria:
 - i) Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
 - ii) Remoción del Representante Común de Aportantes y elección del nuevo Representante;
 - iii) Designar a los Auditores Externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de la Sociedad Administradora;
 - iv) Cualquier otro asunto de interés común de los aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.
- 2) Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:
 - i. Aprobar las modificaciones al reglamento interno y al prospecto de emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en el mismo y presentadas por la Sociedad Administradora, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la Ley, el Reglamento y las normativas que regulan el Fondo.
 - ii. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora.
 - iii. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la Sociedad Administradora u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes.
 - iv. Aprobar la fusión con otro u otros fondos cerrados.;
 - v. 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 cuatro (4) meses de cada gestión anual, para aprobar los reportes de la situación financiera del Fondo. Los aportantes deberán ser convocados al menos con veinte (20) días de antelación a la realización de la Asamblea General de Aportantes.

La SIV 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. Asimismo, dicha entidad podrá hacerse representar a través de un representante debidamente acreditado en cualquier asamblea de aportantes, con derecho a voz y en ella su representante resolverá administrativamente sobre cualquier cuestión que se suscite, sea con relación a la calificación de poderes o a cualquier otra que pueda afectar la legitimidad de la Asamblea o la validez de sus acuerdos.

Las Asambleas Generales de Aportantes Extraordinarias serán convocadas por la Sociedad Administradora siempre que se estime necesario o por solicitud del Representante Común de Aportantes o de la SIV.

Uno o varios de los aportantes que representen no menos de la décima (1/10) parte de las cuotas del Fondo colocadas a su del Valor Nominal, podrán exigir a la Sociedad Administradora, o al Representante Común de Aportantes, que convoque a la Asamblea. Si la Asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar la Superintendencia la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud de la Superintendencia deberá estar acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

Las Asambleas deberán ser convocadas por la Sociedad Administradora o el Representante Común de Aportantes a través de un periódico de circulación nacional en los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual. El anuncio de convocatoria deberá establecer el tipo de asamblea de que se trate, temas a tratar, lugar, fecha y hora.

Las asambleas serán presididas por el Representante Común de los Aportantes o por quien haga sus veces y actuará como secretario el titular de este cargo, cuando lo hubiere o el Administrador del Fondo en su defecto.

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, deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los Aportantes presentes, que deberán representar al menos el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de las cuotas efectivamente colocadas.
- b) Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes, que deberán representar al menos las dos terceras (2/3) partes de las cuotas efectivamente colocadas.

En los casos que en la primera convocatoria a que se refieren el literal a) y b) anteriores no se reunieran los aportantes o sus representantes que alcancen los porcentajes establecidos para cada caso, se deberá convocar una nueva asamblea en la forma y plazos prescritos por el Reglamento Interno, la cual deliberará válidamente, cualquiera que sea la porción del total de las cuotas efectivamente colocadas.

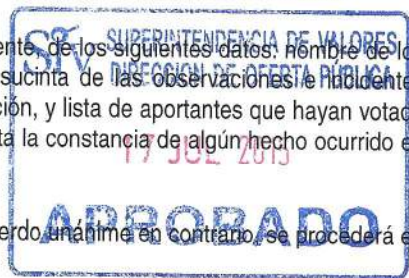
Cada Cuota de Participación le corresponde un voto, por lo que cada aportante tendrá votos atendiendo al número de cuotas que posea.

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 o la Superintendencia, 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.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Las decisiones que adopte la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de aportantes deberán ser remitidas a la Superintendencia para su aprobación formal. Para este fin, la Superintendencia comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por las normativas aplicables al Fondo y el Reglamento Interno.

Modificación al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión.

Las modificaciones que se pretendan realizar al Reglamento Interno (incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en el mismo, siempre que estas últimas sean presentadas por la Sociedad Administradora) y el Prospecto de Emisión del Fondo deberán ser aprobadas con el voto favorable de aportantes que representen por lo menos las dos terceras partes (2/3) de los mismos y posteriormente por la SIV. Una vez aprobadas, serán comunicadas por la Sociedad Administradora tanto a los aportantes, por escrito, como a la Superintendencia para su comunicación al mercado como Hecho Relevante.

Cualquier modificación al Reglamento Interno, Contrato, Prospecto de Emisión debe ser inscrita en el RMVP. Para la inscripción de una modificación al Reglamento Interno o Prospecto de Emisión, la Administradora deberá presentar a la Superintendencia lo siguiente:

- a. Solicitud en la cual se detallará las modificaciones propuestas y su respectivo sustento;
- b. Acta de la Asamblea General de Aportantes donde se acuerde realizar las modificaciones propuestas.
- c. Constancia de haber informado al Representante Común de los Aportantes las modificaciones propuestas.

La Superintendencia inscribirá las modificaciones propuestas en el plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Este plazo se suspende en tantos días como demore la Administradora en absolver las observaciones que por escrito le formule la Superintendencia.

Después de ser comunicada la inscripción de las modificaciones por la Superintendencia, la Administradora deberá notificar a los aportantes el nuevo texto del Reglamento Interno, con indicación expresa de la fecha de entrada en vigencia de las modificaciones. Efectuadas las notificaciones a los aportantes, la Administradora deberá publicar como Hecho Relevante las modificaciones en un diario de amplia circulación nacional, un resumen explicativo de las mismas.

Procedimiento relativo a la transferencia o fusión del Fondo

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 mediante norma de carácter general.

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 SIV o el Consejo Nacional de Valores a tal efecto.

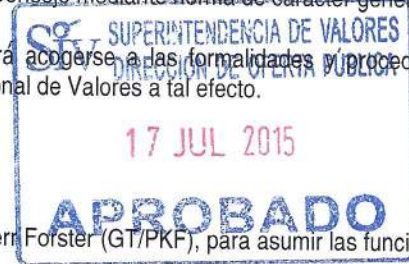
2.11.2 Representante Común de los Aportantes

La Administradora ha contratado los servicios de la firma Guzman Tapia / Pannel Kerr Forster (GT/PKF), para asumir las funciones del Representante Común de los Aportantes. A continuación detalles de la firma:



Nombre:
Dirección Santo Domingo:
Teléfonos:
Representante:
Email:
RNC:
No. registro SIV:

Guzman Tapia / Pannel Kerr Forster, SRL
Calle 14, No. 3-A, Urbanización Fernández
(809) 567-2946
Héctor Guzmán
guzmanpkf@claro.net.do
1-31-02392-4
SIVAE-002



Guzmán, Tapia PKF es una firma de Contadores Públicos Autorizados establecida en el año 1972 y miembro de PKF Internacional con sede en Londres, Inglaterra, desde 1996. La firma internacional consta con más de 300 oficinas en más de 100 países alrededor del mundo (incluyendo el Caribe, Rusia y China).

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Desde hace varios años hemos actuado como auditores independientes de proyectos que son financiados por la Unión Europea, El Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco Mundial, Fundación Interamericana (FIA), la US Agency for International Development (USAID), las Naciones Unidas (PNUD y FNUAP), Helvetas (institución Suiza) y otras.

GT/PKF cuenta con un personal permanente en el país de más de 30 profesionales. Asimismo, cuenta con el apoyo directo de las oficinas de PKF Washington, Argentina y Puerto Rico, quienes proporcionan profesionales con una amplia experiencia en los programas internacionales financiados por instituciones de desarrollo.

Todas las firmas de PKF Internacional comparten los estándares éticos de la profesión. Estos estándares requieren completa independencia, objetividad, presentación completa de factores materiales que afecten posibles hallazgos, conclusiones y protección de la confidencialidad de la información financiera provista. Estos estándares se ponen en práctica en cada proyecto o auditoría, bajo el manual de auditoría internacional de PKF. Cada firma miembro o representante de PKF está sujeta a un control de calidad bajo la forma de revisiones independientes internacionales.

El Representante Común de Aportantes velará por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo, ha sido designado por la Administradora a través de contrato firmado entre ésta y el Representante designado. No obstante esta designación, el Representante Común de los Aportantes podrá ser relevado de sus funciones por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes. Esta función será remunerada con cargo al Fondo y se regirá por las Normas de carácter general aprobadas por la SIV.

Cuando la Asamblea General de Aportantes designe a un nuevo Representante Común de Aportantes, deberá observar los requisitos establecidos en la normativa vigente. El contrato con el nuevo representante, deberá ser enviado a la Superintendencia dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su suscripción.

El mandato para ser Representante Común de los Aportantes no podrá ser dado a personas vinculadas a la Sociedad Administradora y sólo podrá ser confiado a personas o sociedades domiciliadas en el territorio nacional.

A los fines de aprobar la designación del Representante Común de los Aportantes, la SIV deberá analizar las relaciones existentes entre la Sociedad Administradora y el Representante propuesto. No será aprobada la designación del representante si del análisis de la solicitud se evidencia la existencia de conflictos de intereses. No podrán ser escogidos como Representantes Común de los Aportantes a:

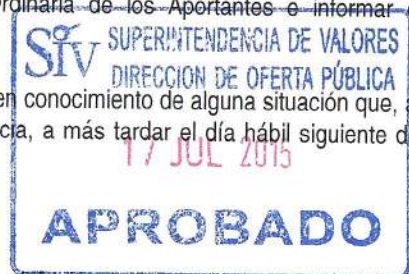
- a. La sociedad administradora del Fondo,
- b. Las sociedades o accionistas titulares de la décima parte (1/10) o de una porción mayor del capital suscrito y pagado de la Administradora, o de las cuales esta última tenga la décima parte (1/10) del capital suscrito y pagado o más,
- c. Las sociedades que garanticen la totalidad o parte de los compromisos de la Administradora,
- d. Los administradores, gerentes, comisarios de cuentas o empleados de las sociedades indicadas en los precedentes literales a) y b), así como todos sus ascendientes, descendientes y cónyuges; y
- e. Las personas a las cuales les haya sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título.

En caso de que en el ejercicio de las funciones del Representante Común de los Aportantes, surgieren relaciones entre éste y la Administradora que implicaren conflictos de intereses, el Representante Común de los Aportantes deberá abstenerse de continuar actuando como tal, además de renunciar al cargo mediante Asamblea General Ordinaria de los Aportantes o informar esta circunstancia como Hecho Relevante a la Superintendencia.

En el caso de que la Administradora o el Representante Común de los Aportantes tuvieran conocimiento de alguna situación que, a su juicio, signifique un conflicto de intereses, deben notificar la misma a la Superintendencia, a más tardar el día hábil siguiente de la fecha que haya tenido conocimiento o que debió tener conocimiento de dicha situación.

Las atribuciones y deberes del Representante Común de los Aportantes serán:

- a. Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Aportantes.
- b. Representar a los aportantes en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a la Sociedad Administradora o a terceros, cuando corresponda.
- c. Supervisar que los reclamos, las consultas y el servicio brindado por la Sociedad Administradora a sus aportantes se ajuste a



- los plazos, reglas y disposiciones establecidas en el Reglamento Interno.
- d. Convocar y presidir la asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes, en la cual intervendrá con voz pero sin voto, salvo en su condición de aportante.
 - e. Solicitar a la sociedad administradora, los informes y las revisiones que considere necesario de los libros de contabilidad y demás documentos del Fondo.
 - f. Verificar que la Sociedad Administradora, los miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora cumplan las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables.
 - g. Informar a los Aportantes y a la Superintendencia sobre cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación con el Fondo.
 - h. Informar en forma inmediata a la Superintendencia sobre cualquier situación o evento que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la Sociedad Administradora. Esto también deberá ser informado a la Asamblea General de Aportantes;
 - i. Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como Representante Común de Aportantes, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.
 - j. Abstenerse de dar cualquier tratamiento preferencial a un aportante o a un grupo de aportantes.
 - k. Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea General de Aportantes o la Sociedad Administradora.
 - l. Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada.
 - m. Las demás funciones que le asigne la Asamblea General de Aportantes.

El Representante Común de Aportantes deberá guardar reserva sobre toda la información que reciba respecto de la sociedad administradora y el Fondo y no deberá divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éstos, ni reproducir la documentación recibida, en cuanto no fuere estrictamente indispensable para el resguardo de los intereses de los Aportantes.

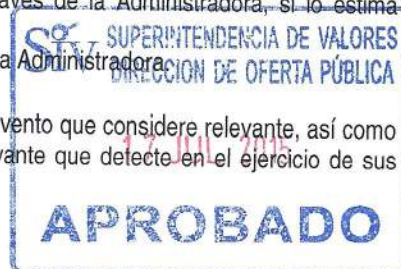
Adicionalmente, el Representante Común de Aportantes tendrá las siguientes funciones:

- a. Vigilar que la Administradora cumpla con lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la Administradora.
- b. Verificar que la información proporcionada por la Administradora a los aportantes sea veraz, suficiente y oportuna.
- c. Verificar las acciones seguidas respecto a las observaciones y recomendaciones de los auditores externos.
- d. Otras funciones que sean establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, así como aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General de Aportantes.

El Representante Común de Aportantes tendrá derecho a ser informado plena y documentadamente, en cualquier momento, por la Administradora, el ejecutivo de control interno de la Administradora, el Comité de Inversiones y la entidad que presenta servicios de custodia, acerca de aquellos asuntos que considere necesarios para cumplir cabalmente con las funciones que le son propias.

El Representante Común de los Aportantes en adición deberá:

- a) Señalar las irregularidades e inexactitudes que se presente en la gestión del Fondo.
- b) Convocar Asambleas Generales de Aportantes Ordinarias y Extraordinarias, a través de la Administradora, si lo estima necesario..
- c) Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea de Aportantes o la Administradora.
- d) Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada.
- e) Comunicar al Consejo de Administración de la Administradora acerca de cualquier evento que considere relevante, así como comunicar en cualquier momento a la Superintendencia de cualquier Hecho Relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes.



Inhabilidades del Representante Común de los Aportantes:

- 1. No se encuentra en pleno ejercicio de sus derechos civiles.
- 2. Sea asesor, funcionario, miembro del Consejo Nacional de Valores o empleado de la Superintendencia de Valores, de Bancos, de Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, empleado o funcionario del BCRD u otras instituciones de igual competencia.
- 3. Tenga auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes.
- 4. Sea miembro del consejo de administración, gerente, funcionario o empleado de otro participante del Mercado de Valores.

5. Se encuentre subjuice o haya sido condenado por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria.
6. Haya sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, aun cuando posteriormente haya sido rehabilitado.
7. Sea responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y en que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero.
8. Haya cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las Superintendencias de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones, empleado o funcionario del BCRD u otras instituciones de similares competencias.
9. Esté impedido de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado.
10. Sea deudor con créditos castigados del sistema de intermediación financiera.
11. Hubiera sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o en la administración monetaria y financiera.
12. Tenga conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la ley, el Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00 (decreto 664-12) y la normativa vigente establecida por la Superintendencia o el Consejo, según corresponda.
13. Sea socio, miembro del consejo de administración, gerente, funcionario o empleado de los Auditores Externos del fondo o de los tasadores de algún activo del Fondo.
14. Sea accionista, miembro del consejo de administración o gerente de una empresa en la que el Fondo haya invertido sus recursos.

Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en la normativa vigente, no podrán ser representantes comunes de aportantes, las entidades que se encuentren en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que hayan incumplido sus obligaciones como representante común de aportantes en otro fondo cerrado o de tenedores en otra emisión de valores.
- b) Que ejerzan funciones de asesoría a la Sociedad Administradora, en materia relacionada con el Fondo.
- c) Que los socios del Representante Común de Aportantes sean también socios de la Sociedad Administradora.
- d) Que sus directores o ejecutivos sean directores o ejecutivos de la Sociedad Administradora.

2.12. Comisiones y gastos a cargo de los Aportantes y de la Administradora.

Gastos cargados al Fondo

Comisión de Administración

La Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de tres por ciento (3.00%) anual del patrimonio neto del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. 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 (Artículo 400 del Reglamento 664-12). El monto estimado por esta comisión es de Sesenta y Seis Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$66,000,000.00) anuales en ocasión de que el Fondo esté totalmente colocado y a valor nominal. No obstante el estimado anterior, este monto podría aumentar o disminuir en la medida que fluctúe el patrimonio del Fondo. Esta comisión no se cobrará durante la etapa pre-operativa del Fondo.

Otros Gastos

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 399 del Reglamento 664-12, la Sociedad Administradora cargará al Fondo los gastos y costos por concepto de administración y conservación de los bienes del Fondo. Dichos gastos podrán ser asumidos inicialmente por la Administradora previo a la constitución y registro del Fondo y cargados posteriormente al Fondo, de manera programada según las disponibilidades de recursos. Algunos de estos gastos serán pagaderos por evento cuando ocurran, en cambio otros podría ser de manera recurrente, por ejemplo, mensualmente.

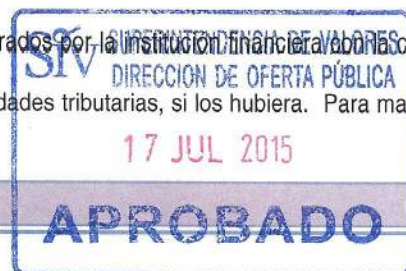
La Administradora tendrá la facultad para celebrar los contratos necesarios para los servicios detallados a continuación. Los gastos derivados de estas contrataciones se atribuirán al Fondo y serán pagaderos por evento o según las políticas del proveedor del servicio correspondiente. Los costos derivados de la subcontratación de servicios de terceros que no hayan sido previstos en el Reglamento Interno del Fondo deberán ser asumidos por la Administradora y no podrán ser cargados al Fondo.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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

- a. Los gastos de inscripción del Fondo en los registros a cargo de la SIV y en la BVRD, según el tarifario correspondiente a cada institución (ver detalle en cuadro debajo).
- b. Los servicios de administración de cartera o servicios de intermediación y asesoría bursátil.
- c. Los servicios de Depósito Centralizado de Valores y custodia de documentos representativos de los inmuebles según las tarifas negociadas con Stewart Title Dominicana (STD) más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- d. Los servicios de Bolsa de Valores de la República Dominicana según las tarifas establecidas por esta entidad, como mecanismo de negociación de las cuotas, así como proveedor de los precios de mercado de instrumentos en los que invertirá el Fondo (ver detalles más debajo).
- e. Los gastos por tasaciones peritales y por valoración financiera de los inmuebles (ver detalle debajo).
- f. Los gastos de compensación al Representante Común de los Aportantes según contrato firmado más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- g. Los gastos de auditorías externas del Fondo según la facturación de la firma elegida por la Asamblea de Aportantes más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- h. Las comisiones por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones compra o venta de los inmuebles del Fondo. Dichas comisiones pueden oscilar entre el 1% y 8% del precio de compra del activo; las mismas formarán parte del costo de la transacción de adquisición de los inmuebles.
- i. Los costos de remodelación de los inmuebles y sus mejoras. Estos costos forman parte del costo de adquisición del inmueble. Es imposible preverlos anticipadamente, ya que los mismos dependerán de cada transacción en particular.
- j. Los servicios de administración de propiedades de cobertura general y cualquier cobertura adicional requerida, según la facturación del proveedor.
- k. Los gastos de mantenimiento y reparaciones de los inmuebles y sus mejoras más el ITBIS que estos gastos generen.
- l. Los costos de pólizas de seguros de los inmuebles y sus mejoras, según la facturación del proveedor más ITBIS.
- m. Los gastos por servicios legales al Fondo para la revisión de las transacciones de compra o venta y la redacción de los documentos correspondientes. Estos gastos serán por un monto de US\$5,000.00 por la redacción de la documentación del Fondo, y una iguala mensual por US\$3,000.00 más ITBIS para la revisión de las transacciones de compra o venta, debida diligencia de los documentos de los inmuebles, las transacciones de alquiler, y la redacción de los documentos correspondientes. Los gastos por defensa del Fondo se establecerían en caso de que ocurran.
- n. Los gastos y honorarios correspondientes a las inspecciones técnicas iniciales de los inmuebles que considerará el Fondo para su adquisición y las inspecciones recurrentes de los inmuebles que se encuentren en el portafolio de propiedades del Fondo (ver estimados más abajo).
- o. Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que lo hubiere (en caso de ser necesario).
- p. Los servicios de calificación del Fondo han sido contratado con Feller Rate Calificador de Riesgos, cuyos honorarios por este servicio alcanzan US\$8,000. No obstante lo anterior, la Administradora podrá optar por calificar el Fondo con una o más de las empresas calificadoras de riesgos autorizadas por la Superintendencia de Valores cuyos honorarios oscilan entre US\$8,000 y US\$12,000, adicionales a los honorarios ya contratados.
- q. Los servicios de diseño, impresión y publicación del Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno e Informes Periódicos del Fondo, según cotización presentada por la imprenta seleccionada (ver detalle estimados debajo).
- r. Gastos de mercadeo y publicidad del Fondo (ver detalle estimados debajo).
- s. Los honorarios y gastos legales en que se incurra en las transacciones del Fondo y para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios.
- t. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Aportantes (ver detalle estimados debajo).
- u. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de financiamientos. La Administradora previa aprobación del Comité de Inversión podrán endeudar el Fondo. La tasa de interés máxima a la cual se contratarían los financiamientos será de 15% anual para los financiamientos en dólares estadounidenses y un 30% para financiamientos en pesos dominicanos, sin embargo este nivel máximo podría ser revisado por la Asamblea General de Aportantes. No obstante no es posible estimar gastos por este concepto ya que involucran muchas variables como monto, plazo y tasas de interés.
- v. Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la institución financiera a la cual el Fondo abra sus cuentas operativas.
- w. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera. Para mayor detalle referirse a la sección 2.13 sobre el Régimen Tributario.
- x. Cualquier otro que esté relacionado con la correcta gestión del Fondo.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

La Administradora cuenta con los sistemas de información, procedimientos y estructura administrativa suficiente para ejercer un adecuado control de la asignación del gasto según el proyecto al que dichos gastos pertenezcan.

Gastos de registro del Fondo

GASTOS PUNTUALES (Una sola vez)	Organismo Receptor	Porcentaje sobre monto Emisión	Monto en RDP
Descripción			2,200,000,000.00
Depósito expediente SIV (Costo Fijo)	SIV	0.0009%	20,000.00
Inscripción Emisión	SIV	0.0080%	176,000.00
Costos de Inscripción (Emisor)	BVRD	0.0004%	8,250.00
Inscripción Emisión	BVRD	0.0450%	990,000.00
Comisión de Colocación	UC	1.0000%	22,000,000.00
Registro de Emisor (Costo Fijo)	CEVALDOM	0.0045%	100,000.00
Registro de Emisión (Costo Fijo)	CEVALDOM	0.0011%	25,000.00
Redacción legal y constitución del Fondo (US\$5,000)	Alvarez & Vicens	0.0099%	217,500.00
Publicidad, Mercadeo, otros		0.0114%	250,000.00
Impresión de Prospecto y Reglamento Interno	IMPRENTA	0.0045%	100,000.00
Gasto puntual		1.0858%	23,886,750.00

NOTA: Estos gastos serán cubiertos por la Administradora inicialmente previo a la constitución y registro del Fondo y reembolsados por el Fondo a la Administradora en un período no mayor de 3 meses a partir del momento que tenga disponibilidad, sin poner en detrimento la ejecución de la estrategia de inversión.

Gastos recurrentes estimados

GASTOS RECURRENTES EN RD\$	Receptor	Porcentaje (anual)	Mensual	Anual
Manten. Inscripción Emisión (0.0003% mensual)	BVRD	0.0360%	66,000.00	792,000.00
Proveedor de precios de Mercado (instr. Financieros) – US\$800.00 mensual más ITBIS	BVRD	0.0225%	41,300.00	495,600.00
Tasaciones y valoraciones financieras de inmuebles	Varios	0.0762%	139,707.00	1,676,484.00
Inspecciones técnicas de los inmuebles	Lexco	0.2491%	456,660.00	5,479,920.00
Administración de propiedades inmobiliaria ¹		4.0000%	7,333,333.33	88,000,000.00
Representante Común de Aportantes (estimado)- US\$8,000.00 anual más ITBIS	PKF	0.0186%	34,166.67	410,000.00
Auditoría externa del Fondo (estimado)- US\$14,500.00 anual más ITBIS	Deloitte	0.0334%	61,310.83	735,730.00
Citación y organización asambleas (estimado)		0.0186%	34,166.67	410,000.00
Mantenimiento Emisiones (RD\$5,000/mes)	CEVALDOM	0.0027%	5,000.00	60,000.00
Adm. Valores – Com. pago dividendos (0.05% sobre el monto del pago por evento) ²	CEVALDOM	0.0031%	5,750.00	69,000.00
Adm. Valores - Com por pago liquidación Fondo (0.05% sobre el monto del pago por evento) ³	CEVALDOM	0.0500%	n/a	1,100,000.00
Custodia valores en adm. (0.007% mensual)	CEVALDOM	0.0840%	154,000.00	1,848,000.00
Custodia cuotas de aportantes (0.007% mensual) ⁴	CEVALDOM	0.0840%	154,000.00	1,848,000.00
Custodia de documentos inmuebles	STD	0.0196%	35,931.00	431,172.00
Gastos legales	Alvarez & Vicens	0.0840%	153,990.00	1,847,880.00
Calificación de riesgo – US\$13,000.00 anual	Feller/ Fitch	0.0300%	54,968.33	659,620.00
Publicidad, Mercadeo, otros (estimado)		0.0114%	20,833.33	250,000.00
Impresión de informes (estimado)		0.0091%	16,666.67	200,000.00
Total gastos recurrentes		4.8324%	8,767,783.83	106,313,406.00

APROBADO

NOTA: Estos gastos generales son estimados que podrían ser menores o mayores, sin embargo, su estimación se hizo de manera muy conservadora en vista de ser este uno de los primeros fondos de inversión a operar en el país.

- ¹ Este monto representa un estimado del monto que podría representar el gasto de la administración de los activos del Fondo, sin embargo este monto podría variar significativamente. Esto incluye los gastos considerados en los literales i, j y k, de la lista de descripción de gastos anterior.
- ² El estimado de gastos por Comisión por pago de dividendos parte de la colocación total del Fondo por un monto de RD\$2,200.0 millones, con rendimiento anualizado estimado de 12% y una distribución mensual del 51.27% del rendimiento neto.
- ³ El estimado de gasto por Comisión por pago liquidación del Fondo asume la colocación total del Fondo por un monto de total de RD\$2,200.0 millones, y su liquidación total al cabo de diez (10) años en su vencimiento al valor nominal.
- ⁴ Estos cargos se harán al Fondo a través de facturas presentadas por los puestos de bolsa y no de CEVALDOM directamente ya que CEVALDOM facturará el cargo al puesto correspondiente. No obstante, el puesto de bolsa podrá optar por asumirlos o transferirlos directamente a sus clientes inversionistas.

Gastos ante el Depósito Centralizado de Valores y Bolsa de Valores de la República Dominicana.

El Aportante a este Fondo estará a cargo de pagar la comisión de custodia de las Cuotas inmatriculadas (a cargo de CEVALDOM), desde el momento que realiza la inversión. A parte de los gastos listados a continuación, no se atribuirá ningún gasto adicional al inversionista respecto del presente Programa de Emisión:

- Comisión por Custodia de Valores en Administración: 0.007% del promedio del volumen de valores depositados en la cuenta del inversionista, mediante retención mensual deducida del pago de intereses. Esta comisión podrá ser cargada al Fondo (incluida en el cuadro anterior como Custodia cuotas de aportantes), a opción del Puesto de Bolsa correspondiente según la nota 4 del cuadro anterior, el cual podría optar por cargarlo directamente a sus clientes inversionistas.
- Comisión por pago de dividendos y capital: 0.05% sobre el monto pagado
- Transferencia de Valores del mismo titular: RD\$ 150.00
- Cambio de Titularidad o transferencia libre de pago: RD\$ 3,000.00
- Emisión de Certificación de Tenencia: RD\$ 350.00
- Emisión de Estado de Cuenta Adicional: RD\$ 250.00



CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIV.

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 de Valores.

Finalmente, los costos correspondientes a gestiones decididas por la Asamblea General de Aportantes en principio serán asumidos por el Fondo, aunque podrían ser pagados por la Administradora y luego cargados al Fondo.

2.13. Régimen Tributario aplicable.

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

Régimen tributario aplicable al Fondo

El Fondo a los fines tributarios está sujeto al tratamiento establecido en el artículo 57 párrafo I de la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y a la Norma 03-2013 emitida por la Dirección General de Impuestos Internos el 9 de diciembre del 2013. Por consiguiente, a continuación detallamos la tributación del Fondo de inversión y sus partes intervinientes respecto a la ocurrencia de los distintos hechos gravados que se deriven:

Las operaciones realizadas por el Fondo deberán estar sustentadas en Números de Comprobantes Fiscales (NCFs), con valor fiscal. Los NCFs serán otorgados por la DGII al Fondo de acuerdo a la cantidad de operaciones que realice.

La prestación de servicio por parte de la Sociedad Administradora es un servicio de administración gravado con el ITBIS conforme al artículo 335 del Código Tributario y al artículo 3 numeral 3 del Reglamento no. 293-11.

Sin perjuicio de las no sujeciones o exenciones de pago de impuestos, el Fondo deberán fungir como agente de retención y percepción de impuestos y de presentar su declaración y pago en todos los casos que el Código Tributario, reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan.

Impuesto sobre la Renta (ISR). Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente. Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Los beneficios obtenidos por los fondos de inversión no estarán sujetos a retención del ISR.

No obstante lo establecido antes, los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios del Fondos, estarán sujetos al pago del ISR. La Sociedad Administradoras (a través del Agente de Pago CEVALDOM) deberá retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas del Fondo de inversión, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.

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

Cheques y Transferencias electrónicas. La transferencia de dinero que realice el Aportante mediante cheques o transferencias electrónicas para adquirir cuotas del Fondo está sujeta al pago del impuesto 0.0015, en virtud al artículo 382 del Código Tributario. El Aportante es el sujeto de hecho del impuesto. Este debe ser retenido de la cuenta bancaria del Aportante por la entidad de intermediación de financiera para declararlo e ingresarlo al fisco.

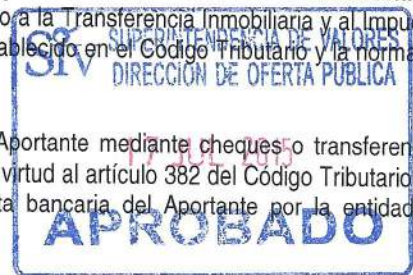
Las transacciones que realice el Fondo para las actividades para lo que fue creado no estarán sujetas al impuesto 0.0015. Para estos fines, la cuenta bancaria a nombre del Fondo de inversión deberá estar aprobada previamente por el Ministerio de Hacienda para que no se cargue dicho impuesto.

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

El patrimonio autónomo del presente Fondo Cerrado de Inversión, tiene el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial número 1-31-18865-6 y tendrá formularios de comprobante fiscal especial, a fin de cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la Ley 189-11, Ley19-00 y el Reglamento 664-12.

Es importante resaltar que los *Artículos 122, 123 y 124 del Título V sobre "tratamiento fiscal"* de la Ley 19-00, fueron derogados por el *Artículo 12* de la Ley No.253-12, para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado.

Las disposiciones de los Artículos 306 y 306 bis del Código Tributario no se aplicarán a los intereses pagados o acreditados a títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda y los negociados a través de la Bolsa de valores y Aprobados por la SIV, previo a la promulgación de la Ley No. 253-12, para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado.



En ningún caso el Fondo o la Administradora serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Aportantes.

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

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

2.14. Distribución de los beneficios del fondo indicando forma de pago, lugar y periodicidad.

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 los gastos de administración de las propiedades o inmuebles descritos en la sección 2.12 del presente Prospecto y en el Reglamento Interno.

El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la Cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en la sección 2.15 de este Prospecto de Emisión y en el Capítulo I, acápite E) del Reglamento Interno del Fondo.

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 generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. 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.

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 presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, esta diferencia representará el beneficio neto del Fondo. En adición, estos beneficios podrían variar de un mes a otro.

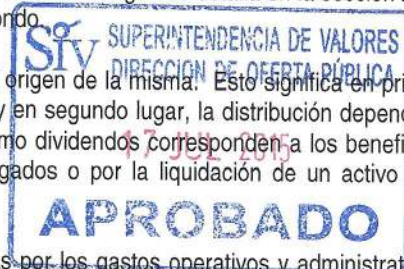
En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera **trimestral** tomando como corte el último día hábil de cada trimestre, y se pagarán cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de corte. En casos de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán Enero-Marzo, Abril-Junio, Julio-Septiembre y Octubre-Diciembre de cada año.

En los casos de que no exista o la distribución sea parcial, los Aportantes reconocen que el Comité de Inversión podrá instruir a la Sociedad Administradora a distribuir o retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos serían destinados a cubrir las necesidades del Fondo o para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento.

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 Inversión considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión al momento de la liquidación de dichos activos.

El Comité de Inversión 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 del Comité correspondiente al tercer mes del trimestre de pago. La decisión del Comité se informará a la SIV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

Forma de pago: transferencias a nombre del Aportante, quien aprobará el medio para recibir su posible ganancia.



La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante crédito a cuentas bancarias o transferencias electrónicas interbancarias a elección del inversionista a través de CEVALDOM.

2.15. Valoración de las Cuotas

La Administradora es la responsable de la valoración de las Cuotas de Participación. La Administradora deberá velar porque 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 para que las referidas valorizaciones se realicen a precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo a las especificaciones que establezca la Superintendencia de Valores mediante Circular o Normativa. **La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIV mediante Norma de carácter general.**

El **valor de la cuota** corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del fondo cerrado de inversión que resulte del procedimiento descrito más abajo, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. 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 es en pesos dominicanos, el valor de la Cuota será expresado en la misma moneda al momento de determinar el valor de su patrimonio.

En otras palabras, para determinar el valor de cada cuota individual será necesario determinar el valor del Fondo total en base a los activos que lo componen y las obligaciones del Fondo con terceros y la Administradora. A su vez con el propósito de establecer el valor del Fondo, se procederá conforme a la metodología siguiente:

- 1.- En primer lugar se deberán sumar las partidas siguientes:
 - a. El efectivo del Fondo en caja y bancos;
 - b. Las inversiones que mantenga el Fondo (valorizadas según la metodología aplicable a cada activo, la cual se describe más adelante), en:
 - i) Títulos valores del MH y otros instrumentos financieros aceptados en la política de inversión.
 - ii) Activos inmobiliarios aceptados según la política de inversión.
 - iii) Los intereses devengados y no cobrados, los intereses vencidos no cobrados.
 - iv) Los Ingresos por alquiler de inmuebles devengados y no cobrados, así como vencidos no cobrados; y
 - c. Las demás cuentas del activo que autorice el Consejo Nacional de Valores las que se valorarán en las condiciones que éste determine.
- 2.- De la cifra obtenida conforme a lo dispuesto en el ordinal anterior se deducirán:
 - a. El balance pendiente de los financiamientos que haya recibido el Fondo como parte de su estrategia.
 - b. Los gastos que puedan ser atribuidos al Fondo y que hayan sido previstos en el Reglamento Interno;
 - c. Las comisiones pagaderas a la Administradora establecidas en el Reglamento Interno;
 - d. Dividendos por pagar; y
 - e. Las demás cuentas del pasivo del fondo, que señale su reglamento interno.

2.15.1 Cálculo del Valor Cuota

Para la valorización de las Cuotas a una fecha determinada "t", se deberá elaborar un estado de situación patrimonial o balance que incluya la valorización de las inversiones al cierre del día "t-1", sin que contenga los gastos por comisiones o gastos cargados al Fondo. Este balance se denominará de pre-cierre. Una vez obtenido el monto que se cargará al Fondo como gastos, se procederá a elaborar un balance final, que lo incorpore. A este último se le denominará balance de cierre.

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

Donde:

PN_t: Patrimonio neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del valor cuota.
#C_t: Número de cuotas en circulación.



2.15.2 Método de Asignación del Valor Cuota

Asignación a valor cuota del día calendario anterior: el valor cuota asignado será el correspondiente al día calendario anterior a la suscripción o "t-1".

2.15.3 Valorización de las inversiones del Fondo.

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de la Administradora y debe realizarse de acuerdo a la metodología de valorización establecida en el Reglamento Interno. 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 Superintendencia en la oportunidad que le sean requeridos. **La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIV mediante Norma de carácter general.**

La Administradora deberá realizar las provisiones contables al Fondo, cuando en determinado activo ocurra un deterioro notorio o irreparable de su valor, de acuerdo a las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera sobre deterioro del valor e incobrabilidad en activos financieros o desvalorización de activos del mismo basándose en los análisis realizados por la Administradora del Emisor del activo. 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 patrimonio neto del Fondo, salvo 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 valuarán según las reglas, los instrumentos u operaciones siguientes:

- i) Depósitos de ahorro y a plazo, así como los instrumentos representativos de éstos; y
- ii) Instrumentos representativos de deuda negociados en el país.
- iii) Activos inmobiliarios

La valoración de los instrumentos financieros será **diaria**, así como la contabilización de los ingresos y gastos devengados. En cuanto a la valoración de los inmuebles tanto perital como financiera se realizará anual.

Las pautas generales para la valorización de las inversiones del Fondo según los tipos anteriores son las siguientes:

- i. Depósitos de ahorro y a plazo, así como los instrumentos representativos de éstos;

Los depósitos a plazo y títulos representativos de captaciones de dinero, se valorizarán considerando el valor de adquisición o el valor de mercado.

Tratándose de depósitos que establezcan el pago de una tasa capitalizable (interés compuesto), la valorización se efectuará de la siguiente manera:

$$VA_t = MD \times (1 + i)^n$$

Donde:

- VA_t: Valor actual en el día t.
- MD: Monto depositado o saldo del día t, con derecho a intereses.
- n: Fecha de Valorización - Fecha de Inicio de Pago de Intereses +1.
- i: Tasa de interés del instrumento



Tratándose de depósitos que establezcan el pago de una tasa nominal no capitalizable (interés simple), la valorización se efectuará de la siguiente manera:

$$VA_t = MD \times \left[1 + \left(\frac{n + is}{nd} \right) \right]$$

Donde:

VA _t :	Valor actual en el día t.
MD:	Monto depositado o saldo del día t, con derecho a intereses.
is:	Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera
nd:	Número de días calendario del periodo de la tasa.
n:	Fecha de Valorización – Fecha de inicio de pago de intereses
t:	Día de la valorización



ii. Instrumentos representativos de deuda negociados en el país;

Los bonos se valorizarán al precio o valor de mercado del instrumento considerando las transacciones en el mercado. A estos fines se considerará el precio promedio del día anterior al día de la valoración según se publican en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD). En caso de que un título valor no sea transado en la BVRD en día particular se mantendrá el último precio promedio según se define antes, hasta un máximo de 5 días consecutivos sin transacciones.

Aquellos instrumentos que no tengan precio de mercado ya que no existen transacciones en los últimos 5 días consecutivos previos a la fecha de valorización, se tomarán las posturas en firme de oferta de compra registradas en el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.

En caso de que un título valor no tenga transacciones por más de 5 días, ni posturas de oferta de compra registradas en la BVRD, el valor del título valor se calculará descontando su flujo de pagos futuros a las tasas de rendimiento de mercado según se detalla más adelante en esta sección y en el Reglamento Interno, de manera que las inversiones en tales instrumentos reflejen su valor de liquidación en el mercado, utilizando la siguiente expresión:

$$Va_t = \sum_{i=n}^k \frac{Rn}{(1+r)^{Tn}}$$

Donde:

Vat	= Valor actual al cierre del día t.
Rn	= Monto de pago del cupón* y/o principal** del instrumento en el periodo n.
r	= Tasa de rendimiento efectiva diaria del mercado, sobre días actuales (Días/365).
Tn	= Número de días calendario que existen entre el periodo de pago n y el día t.
N	= Número de periodos que restan hasta el día de vencimiento.
n	= Período de pago
t	= Día de la valoración

* Cuando la tasa de interés de la emisión y/o el valor facial sean variables, deberá actualizarse el flujo de pagos futuros en cuanto se conozcan los nuevos valores de la tasa de interés o el valor nominal.

** Para fines de la estimación de flujos de pagos futuros en el caso de instrumentos representativos de deuda que tengan amortizaciones inciertas a lo largo de su vida útil, es decir no determinables en su monto ni en su oportunidad, se debe asumir que el saldo pendiente del principal será abonado siempre al vencimiento del plazo del instrumento, y que el pago de los intereses se producirá en las fechas previstas en las condiciones de la emisión. Así mismo, los flujos de pagos futuros deben recalcularse cada vez que se produzca una amortización parcial del principal.

La **tasa de rendimiento** de mercado se obtendrá del rendimiento promedio simple de instrumentos similares en plazo y riesgo según cotizaciones registradas a través del mecanismo centralizado de negociación de la BVRD en el día laboral anterior a la valoración, entendiéndose que esta disponga de las estadísticas diarias de sus operaciones.

La **determinación de las tasas de rendimiento** referidas correspondientes a los instrumentos representativos de deuda serán el resultado de un proceso de evaluación de las condiciones imperantes en el mercado que influyen en el comportamiento de las tasas.

La Administradora someterá para aprobación de la Superintendencia la metodología para determinar las tasas de mercado cuando en opinión de la Administradora, éstas no reflejen el valor de liquidación de los instrumentos representativos de deuda.

iii. Activos inmobiliarios

Los bienes raíces y los derechos de usufructo y superficie sobre los mismos, se valorizarán anualmente al menor valor que resulte de la comparación entre el valor razonable determinado por una valoración financiera de los flujos potenciales del inmueble y el valor de una tasación comercial efectuada por una entidad tasadora al 31 de diciembre de cada año. Se podrán realizar valorizaciones de menor periodicidad, según se contempla en el Reglamento Interno del Fondo.

Metodología para la valoración de los activos del fondo de inversión

- Valoración financiera de los inmuebles

La Administradora procederá a valorar inmuebles con que cuente el Fondo al 31 de diciembre de cada año basado en los flujos futuros razonablemente proyectados de los contratos de alquiler descontados a una tasa de descuento, definida por la firma especializada según su criterio y experiencia. Esta valoración será realizada por una firma especializada y con reconocida trayectoria de servicios. La documentación relativa a este valor, se encontrará disponible en la las oficinas de la Administradora como en la SIV. El Comité de Inversión será encargado de elegir la firma para llevar a cabo esta valorización.

- Tasación perital de los inmuebles

La Administradora determinará mediante una o varias tasaciones de los inmuebles elaborada por un perito independiente, con el fin de establecer una estimación del valor de mercado del inmueble. La documentación relativa a este valor ajustado por avance de obra, se encontrará disponible en la las oficinas de la Administradora como en la SIV.

Ambas metodologías deberán considerar los siguientes elementos:

- Referencia actualizada del valor del terreno.
- Incorporación de los efectos monetarios de los índices inflacionarios. []
- Otros factores que afecten en forma material y significativa el inmueble.

Las metodologías de valoración aplicarán para la contabilidad del Fondo y en lo que corresponda para determinar el Valor Cuota. 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). **La Administradora valorará los inmuebles al resultado menor de las metodologías utilizadas.**

2.16. Información del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo.

Los inversionistas que estén contemplando invertir en Cuotas de Participación del presente Programa de Emisión, además de lo establecido en el Contrato de Suscripción de Cuotas, deben contemplar toda las informaciones ofrecidas en este Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, con el propósito de tener una visión precisa y completa de los beneficios, derechos, obligaciones y riesgos que se adquieren al invertir en las cuotas de este fondo.



Capítulo III - Datos generales Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

3.1. Denominación.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-30-22934-1, fue constituida el 14 de octubre del 2005 como una sociedad anónima que se rige por las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, por la 19-00, el Reglamento 664-12 y disposiciones complementarias.

Pioneer tiene como objeto exclusivo la administración de fondos de conformidad con lo establecido por la Ley 19-00 y sus disposiciones complementarias. No obstante lo anterior, para el cumplimiento del objeto único de la Sociedad Administradora, ésta podrá celebrar los acuerdos que considere necesarios tendentes al alcance de su objeto social, siempre que sean permitidos por las disposiciones legales y normativa vigente, y aprobados previamente por la SIV.

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 19-00 y su Reglamento de Aplicación no. 664-12.

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

3.2. Domicilio social, teléfono, fax, correo electrónico y página web.



Número de Registro SIV: SVAF-003
Registro Nacional de Contribuyente 1-30-22934-1
Dirección: Gustavo Mejía Ricart número 54, Solazar Business Center, Suite 17B, Sector Naco
Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
Telefono: 809-549-3797
E-mail: info@pioneerfunds.do
Web: www.pioneerfunds.do

3.3. Fondos de inversión administrados por la Administradora.

La Administradora a la fecha de redacción del presente Prospecto de Emisión administraba los siguientes fondos de inversión:

Nombre:	Objetivo de inversión	Activos administrados
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija <u>Tipo:</u> Cerrado <u>Moneda:</u> Pesos dominicanos <u>Fecha de emisión:</u> 16 de mayo del 2013	Generar ingresos recurrentes a corto plazo y protección de capital a corto y largo plazo, invirtiendo en valores representativos de deuda del Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, organismos multilaterales de calificación de riesgo igual o superior a BBB o en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo igual o superior a BBB.	RD\$ 2,396 millones

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



3.4. Responsabilidad de la compañía Administradora de Fondos de Inversión respecto a los aportantes.

La responsabilidad principal de Pioneer es fundamentalmente la administración del Fondo Cerrado de Inversión, 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.

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 particulares a clientes (o aportantes) relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a 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 confidencialidad 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 Sociedades Administradora, en el marco de la administración del Fondo, deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Abonar en las cuentas bancarias del Fondo, los recursos provenientes de las suscripciones de cuotas en Mercado Primario, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del Fondo.
- b) Asegurarse de que los valores adquiridos en Mercado Secundario para el portafolio de inversión del Fondo sean registrados a nombre del Fondo.
- c) Contabilizar las operaciones del Fondo 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.
- d) El nombre del Fondo deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
- e) Publicar diariamente en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información de cada fondo administrado:
 - i. La composición del portafolio de inversión.
 - ii. La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión.
 - iii. El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior.
 - iv. La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.





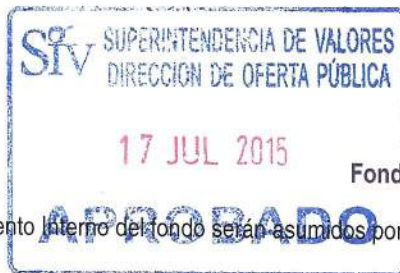
- v. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios y/o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.
- vi. Información del trimestre sobre la evolución diaria de:
1. Portafolio de inversión del fondo.
 2. Valor de la cuota.
 3. Tasas de rendimiento a treinta (30), noventa (90), ciento ochenta (180) y trescientos sesenta (360) días.
 4. Duración promedio ponderado de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión, cuando corresponda.
- La información a ser publicada, no deberá tener una antigüedad mayor a los dos (2) días calendarios posteriores a su obtención.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Asegurarse de que los promotores de inversión efectúen una adecuada evaluación de la experiencia y conocimientos del cliente en relación con las operaciones y servicios que el cliente solicite o que los promotores de inversión ofrezcan al cliente y velar para que los promotores de inversión mantengan actualizado los perfiles de los inversionistas con su correspondiente clasificación en razón de su comprensión y tolerancia de riesgos.
- m) Presentar a la Superintendencia, las modificaciones que se introduzcan en el indicador comparativo de rendimiento del fondo (benchmark), para que dicha autoridad emita su autorización previa, con conocimiento de las implicaciones que esto conlleva. La Sociedad Administradora deberá sustentar y justificar técnicamente su solicitud.
- n) Entregar, asesorar y explicar el Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión actualizado del Fondo a cada uno de los potenciales Aportantes y sobre los riesgos inherentes al objetivo y estrategia de inversión, antes de la efectiva primera compra de cuotas del Fondo.

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 Administradora en cuanto a la gestión o administración de los fondos. En ese sentido, en ningún caso la Administradora podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del administrador del Fondo, del Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión de los fondos.

Sin embargo, la 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 SIV copia de los referidos contratos o poderes. Estos contratos no eximen a 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 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



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

terceros que no fueron previstos en el Reglamento Interno del fondo serán asumidos por la Administradora y no podrán ser cargados al Fondo.

Una vez al año los Auditores Externos de la Administradora se pronunciarán 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 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 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 complementarias, o al Reglamento Interno del Fondo y el Contrato de Suscripción de Cuotas; 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 Administradora constituye pasivos de ésta.

Toda administradora debe contar con un Comité de Inversiones, quien será el responsable de evaluar y decidir las inversiones del Fondo. Este Comité, el cual será designado por la Administradora deberá estar integrado por un número impar de personas físicas no menor de tres (3), quienes deberán acreditar su experiencia en el sector financiero, bursátil o áreas afines de inversión.

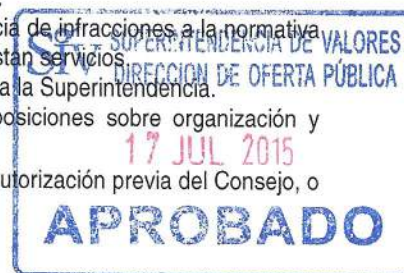
De considerarlo necesario, la Administradora podrá contar con diferentes Comités de Inversiones según el número de fondos que administre. En ningún caso la administradora podrá asignar a más de un Comité de Inversiones para un mismo fondo. La Superintendencia verificará que la acreditación cumpla con los requisitos mínimos de experiencia necesarios para desempeñar adecuadamente sus funciones, mediante los mecanismos que establezca al respecto.

La Administradora de Fondos de Inversión tendrá las siguientes prohibiciones establecidas en los Artículos 402 y 403 del Reglamento 664-12:

- a. Adquirir, enajenar o unir activos. La Sociedad 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.
- b. Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica. Se entiende por "garantizar o asegurar 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.
- c. Recibir depósitos de dinero. La Sociedad Administradora solo puede realizar operaciones de entrada de dinero por concepto de suscripción de cuota 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 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.
- d. Participar en la administración, asesoramiento, dirección o cualquier otra función que no sea la de accionista en aquellas compañías en que un fondo tenga inversiones. La participación de la Administradora como accionista no deberá exceder en ningún momento el límite de 5% del patrimonio de la compañía en la que los fondos que administre tengan inversiones, sin perjuicio de los límites de inversión dispuestos por la Superintendencia mediante normas de carácter general. Queda exceptuada de la prohibición prevista en este inciso, la participación de la Administradora en la designación de los miembros del Consejo de Administración y miembros de comités especiales en las empresas en las que ha invertido recursos de fondos de inversión bajo su administración.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

- e. 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.
- f. Administrar carteras privadas de valores.
- g. Otorgar garantías reales o personales, para garantizar obligaciones de terceros.
- h. 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.
- i. 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, el Reglamento 664-12 y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y/o Consejo, según corresponda.
- j. 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.
- k. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- o. Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la Ley, el Reglamento y las normas que regulan el Mercado de Valores.
- p. No instruir al depositario o instruirlo de manera distinta de lo dispuesto en la normativa.
- q. Valuar las cuotas de los fondos o sus inversiones con criterios distintos de los señalados en la normativa o no hacerlo en su debida oportunidad.
- r. Asegurar rentabilidad a los aportantes o a los inversionistas potenciales, directa o indirectamente, o hacer proyecciones de la rentabilidad del fondo, salvo en los casos y condiciones que determine el Consejo.
- s. No restituir al fondo o a los aportantes el monto que les corresponde como consecuencia de infracciones a la normativa atribuibles a la administradora o cualquiera de sus dependientes o personas que le prestan servicios.
- t. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
- u. No contar con un Comité de Inversiones, o no cumplir dicho órgano con las disposiciones sobre organización y funcionamiento que le competen del modo previsto en la normativa.
- v. Efectuar la transferencia de un fondo a otra administradora, o la fusión de fondos, sin autorización previa del Consejo, o no realizar el proceso de acuerdo con lo estipulado en la normativa.
- w. Adoptar decisiones de inversión contrarias a la normativa.
- x. Ejecutar las decisiones de inversión de manera distinta de lo acordado.
- y. No contar con el capital social requerido por la normativa, o no actualizarlo oportunamente o contar con un patrimonio neto inferior a su capital social exigido.
- z. No constituir las garantías o no reemplazarlas, en la forma, monto y condiciones que para cada caso determine la Superintendencia.
- aa. No cumplir con la normativa relativa a los criterios de diversificación o límites de inversión del fondo.
- bb. Incumplir las disposiciones sobre suscripción y compra de sus cuotas contenidas en la normativa.
- cc. Cobrar o imputar comisiones o gastos a los aportantes o al fondo, que no estén previstos en la normativa o en el Reglamento Interno del fondo, o no hacerlo en la forma establecida por éstos.
- dd. No adquirir o no enajenar los activos del Fondo cuando esté obligado a ello, o no hacerlo en la forma en que lo establece la normativa.
- ee. No aplicar de forma homogénea un determinado criterio de asignación del valor cuota a los aportantes de un fondo, o incumplir con el periodo de vigencia del valor cuota.
- ff. Utilizar medios electrónicos en la suscripción de cuotas, sin cumplir con lo establecido en la normativa.
- gg. Efectuar con los recursos del fondo, operaciones o inversiones no permitidas, o realizarlas sin observar lo dispuesto en la normativa.
- hh. Incumplir lo establecido en el Manual de Políticas y Procedimientos.
- ii. No comunicar o no hacerlo oportunamente a la Superintendencia la metodología de valorización o el sustento de tasas de rendimiento utilizadas para la valorización de las carteras, así como los cambios correspondientes a estos requerimientos.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

- jj. 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.
- kk. No observar el procedimiento señalado para el ingreso de nuevos accionistas a la administradora.
- ll. Incumplir las disposiciones sobre transferencia de certificados de participación establecidas con la normativa.
- mm. No emitir o no entregar oportunamente a sus propietarios, los certificados de participación en caso que les hayan sido solicitados, u omitir en los mismos cualquier dato o exigencia legal.
- nn. Aceptar aportes o pagar la compra de sus cuotas en monedas distintas de aquellas en las que está denominado el valor de cuota.
- oo. No cumplir con la normativa respecto de los límites de participación en el fondo.
- pp. No comunicar al aportante en la forma y plazo previstos, en los casos que por causa no imputable a éste, hubiera incurrido en exceso de tenencia de cuotas.
- qq. Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la normativa.
- rr. No convocar a Asamblea de Aportantes cuando corresponda.
- ss. No suministrar la información que el Representante Común de Aportantes le requiera.

3.5. Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones es el órgano de la Administradora responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo y está conformado por un número impar no menor de tres (3) personas físicas de reconocido prestigio. Este Comité contará con un Reglamento de Funcionamiento a través del cual regirá su gestión. A la fecha del presente documento, el Comité de Inversiones fue designado por el Consejo de Administración de Pioneer y está conformado por:

Nombre	Nacionalidad	Profesión	Cédula	Dirección	Posición	Relación con Pioneer
Fernando Rainieri	Dominicano	Administración y Finanzas	001-1388704-6	Avenida Tiradentes no.40 Edificio Wendy's. Ens. Naco	Miembro independiente	Independiente
Luis Manuel León	Dominicano	Administración	001-1081220-3	Avenida Gustavo Mejía Ricart Torre Piantini, Suite 301	Miembro relacionado	Vicepresidente del Consejo de Administración
José Manuel Díez	Dominicano	Economía y Finanzas	001-0974933-3	Avenida Nicolás de Ovando número 334, Cristo Rey	Miembro relacionado	Miembro de Consejo de Administración Representante Grupo Estiva, Accionista 35%.

El señor José Manuel Díez se desempeña en las funciones de miembros del Comité del Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija desde la fecha de emisión del mismo.

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

Reseñas de los miembros del Comité de inversión

Fernando Rainieri



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

El señor Fernando Rainieri posee formación en las áreas de Administración, Finanzas y Economía. Posee más de quince años de experiencia en el área de Finanzas, siendo Investigador asociado del Bank Boston Robertson Stephens. Fue sub-director de Tesorería del Banco Nacional de Crédito, así como vicepresidente del Departamento de Instituciones Financieras del Citibank en República Dominicana. Actualmente se desempeña como presidente/gerente general de Raya Food Services y Raya Food Dominicana, empresa que maneja las operaciones de Wendy's y Sbarro en el país. Fue miembro del del National Association of Security Dealers (NASD serie 7), y miembro directivo de la Asociación Nacional de Jóvenes Empresarios, de la cual es miembro en la actualidad.

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 Tracjuba, SRL, y Cebasa, SRL.

José Manuel Díez

El señor José Manuel Díez tiene una vasta experiencia financiera iniciando sus labores en la empresa de corretaje Kalb, Voorhis & Co, en el año 1988 donde se desempeñó como analista durante dos (2) años. Luego pasa a desempeñar las funciones de analista de portafolios para la International Finance Corporation (IFC).

Desde el 1996 hasta la fecha, se desempeña como Presidente Ejecutivo de Industrias Petroquímicas, S. R. L., empresa dedicada a la manufactura de calzados plásticos y componentes de calzados plásticos, y de la empresa JD Multitrading, dedicada a la producción e importación de materiales promocionales, calzados y artículos industriales. Asimismo ocupa una posición como miembro del Consejo de Directores del Banco del Progreso Dominicano. Recientemente se ha embarcado como Socio fundador en las empresas Savonna Management Partners y Alpha Real Estate Partners, dedicadas a la gestión de activos inmobiliarios y proyectos inmobiliarios, respectivamente.

El Comité de Inversiones se reunirá con una periodicidad mínima de una (1) vez cada mes.

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

- a. Aprobar los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del Fondo sobre la base de las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno.
- b. Identificar y analizar las oportunidades de inversión de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo;
- c. Adoptar las decisiones de inversión, así como las acciones que conlleven a la ejecución de tales decisiones, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación, contemplando las implicaciones siguientes:
 1. Autonomía, implica que la toma de decisiones de inversión se realice exclusivamente por los miembros del Comité de Inversiones sin presencia de otras personas (salvo en casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de conocimiento del Comité de Inversiones) y sin subordinación a intereses de terceros. Para estos efectos, se entiende por toma de decisiones de inversión a la adopción del acuerdo de adquirir, mantener o enajenar activo(s) para la cartera o de la cartera del Fondo;
 2. Independencia, significa que los miembros del Comité de Inversiones no podrán ser miembros del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del mercado;
 3. Separación, implica que el espacio físico u otros medios que se utilicen para llevar a cabo las sesiones del Comité de Inversiones, deben mantener condiciones de hermetismo, reserva y exclusividad durante el ejercicio de dichas funciones. El mismo criterio será de aplicación en las comunicaciones requeridas para ejecutar las decisiones de inversión del Fondo;
- d. Verificar mensualmente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- e. Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.
- f. Proponer modificaciones las políticas de inversión cuando corresponda.
- g. Aprobar la adquisición o venta de los inmuebles del Fondo.
- h. Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites si ocurrieran.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

- i. Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
- j. Aprobar la modificación o sustitución del indicador de desempeño, previo al sometimiento a la SIV para su aprobación definitiva.
- k. Evaluar y darle seguimiento a los activos que integran el portafolio del Fondo.
- l. Seleccionar las firmas tasadoras y de valoración de los inmuebles del Fondo.
- m. Acoger las políticas de inversión y criterios de diversificación establecidos por la Superintendencia.
- n. Otros que sean expresamente determinados por las Normas Internas de la Administradora.

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

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

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

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

Dichas actas estarán suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual reposará en el archivo del domicilio social de la Administradora y estará en todo momento a disposición de la Superintendencia, para cuando ésta lo estime necesario.

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

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

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

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

3.6. Administrador del Fondo.

El Fondo contará con un administrador de fondo que es la persona física que forma parte de la estructura organizativa de la Sociedad Administradora como ejecutivo de la misma y que está facultado por ésta para ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa aplicable, los estatutos de la Sociedad Administradora, el Reglamento Interno del Fondo y demás normativas internas de la Sociedad Administradora. **El administrador del Fondo es la señora Karen Castellanos**, cuya reseña se hace constar en el 1.6 del presente Prospecto.

3.7. Inhabilidades de miembros de Comité de Inversión, Administrador del Fondo y ejecutivos de la Administradora.

- 1. No se encuentra en pleno ejercicio de sus derechos civiles.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO

17 JUL 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

2. Sea asesor, funcionario, miembro del Consejo Nacional de Valores o empleado de la Superintendencia de Valores, de Bancos, de Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, u otras instituciones de igual competencia.
3. Tenga auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes.
4. Sea miembro del consejo de administración, gerente, funcionario o empleado de otro participante del Mercado de Valores.
5. Se encuentre subjudice o haya sido condenado por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria.
6. Haya sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, aun cuando posteriormente haya sido rehabilitado.
7. Sea responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y en que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero.
8. Haya cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las Superintendencias de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones u otras instituciones de similares competencias.
9. Esté impedido de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado.
10. Sea deudor con créditos castigados del sistema de intermediación financiera.
11. Hubiera sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o en la administración monetaria y financiera.
12. Tenga conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la ley, el Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00 (decreto 664-12) y la normativa vigente establecida por la Superintendencia o el Consejo, según corresponda.
13. Sea socio, miembro del consejo de administración, gerente, funcionario o empleado de los Auditores Externos del fondo o de los tasadores de algún activo del Fondo.
14. Sea accionista, miembro del consejo de administración o gerente de una empresa en la que el Fondo haya invertido sus recursos.

Capítulo IV - Datos generales de los custodios.

4.1. Depósito centralizado de valores para las inversiones en valores de oferta pública.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (Cevaldom)



Gustavo Mejía Ricart número 54, Solazar Business Center, Piso 18, Ensanche Naco
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, 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: Jeddy Y. Medina Bera, Presidente
Email: info@cevaldom.com
www.cevaldom.com



Custodia de las Cuotas de Participación del Fondo en manos de los Aportantes

Las Cuotas de Participación a emitir bajo el presente Prospecto serán custodiados en su totalidad por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. El mismo será responsable de mantener el registro y custodia de todos y cada uno de las Cuotas de Participación emitidas y en Circulación. Las generales de CEVALDOM se detallan arriba.

Custodia del Portafolio de Inversiones en instrumentos de oferta pública del Fondo

Cevaldom será la entidad que ofrecerá los servicios de Depósito Centralizado de Valores, de las inversiones hechas por el Fondo, tanto las inscritas en el RVMP.

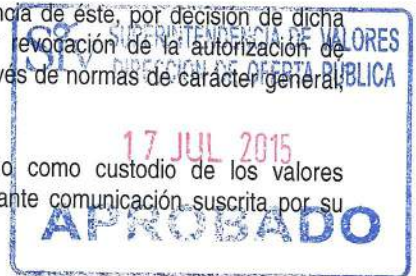
Los costos de este servicio podrán ser adelantados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. según sean facturados por CEVALDOM y luego serán cargados al Fondo para su reembolso a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de Inversión, S. A.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

La Administradora podrá realizar un traslado de la entidad de custodia debiendo remitir una comunicación como un Hecho Relevante, al Superintendente de Valores, 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 a las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, por revocación de la autorización de funcionamiento por parte de la SIV, o por otras causales que determine la Superintendencia a través de normas de carácter general; dicha sustitución debe ser informada al aportante.

Procedimiento de sustitución. 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 SIV 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 SIV 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 Depósito Centralizado de Valores es de carácter obligatorio y se debe contar con un único custodio local.

Los títulos representativos de las inversiones que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo serán mantenidas bajo la custodia de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A., el cual es un depósito centralizado de valores debidamente autorizado por la Superintendencia e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos. Los títulos representativos de las inversiones del Fondo no podrán ser custodiados por más de un depósito centralizado de valores.

En su función de depositario de los valores representativos de las inversiones del Fondo, el depósito centralizado de Valores tendrá las atribuciones siguientes:

- a. Encargarse de la custodia de los valores representativos mediante títulos físicos de las inversiones del Fondo, realizando las correspondientes conciliaciones periódicas y el debido registro de titularidad, así como la recepción o entrega de los valores pertinentes.
- b. Abrir cuentas a la Administradora, y registrar en subcuentas los valores representativos del Fondo, a nombre de éste, ejerciendo la disposición de los mismos de acuerdo a las instrucciones que le imparta la Administradora.
- c. Ejecutar y verificar el proceso de compensación y liquidación de las operaciones de inversión que le instruya realizar la Administradora.
- d. Efectuar y verificar el ingreso de dinero por los cobros de cupones y dividendos, en caso de que actúe como agente de pago.

El depósito centralizado de valores es responsable frente al Fondo y los Aportantes por los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones. Sin detrimento de las responsabilidades que asuma mediante contrato, el depósito centralizado de valores está en la obligación de realizar las actividades siguientes:

- a) Registrar la titularidad de los activos de propiedad del Fondo en los registros creados para tal efecto.
- b) Efectuar las transferencias de los activos de propiedad del Fondo únicamente cuando la Administradora u otra persona o entidad facultada, le haya transmitido tal instrucción, conforme a las normas establecidas al respecto.
- c) Mantener la debida custodia y conservación de los valores que le hayan sido entregados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Reglamento 664-12.
- d) Mantener en estricta reserva la información sobre el Fondo y sus aportantes de las que tenga conocimiento en el uso de sus atribuciones como depositario.
- e) Suministrar las informaciones relativas a los valores en custodia, de acuerdo a las instrucciones que la Administradora le imparta.
- f) Establecer instalaciones y sistemas que permitan asegurar el resguardo y seguridad de los valores encargados para su custodia y transferencia, en los casos que corresponda.

- g) Reflejar contablemente en la llevanza de sus libros el principio de separación patrimonial que requiere identificar y distinguir el efectivo y los valores depositados para su custodia bajo el sistema de anotación en cuenta, de los activos registrados en el balance.
- h) Aceptar en depósito y custodiar sólo los valores objeto de oferta pública que se especifican en el artículo 360 (Valores admisibles a ser depositados mediante anotaciones en cuenta) del Reglamento 664-12.
- i) Restituir a los depositantes los valores depositados, entregando valores del mismo emisor, de la misma clase y calidad y que otorguen los mismos derechos dentro de su clase.
- j) Restituir a los depositantes el efectivo depositado y el derivado del ejercicio de los derechos patrimoniales de los valores depositados.
- k) Proporcionar y mantener a disposición de los depositantes la información adecuada y oportuna respecto a los valores depositados y a las operaciones realizadas.
- l) Establecer sistemas y procedimientos que permitan registrar las transferencias de valores y la liquidación de operaciones.
- m) Establecer las normas y procedimientos generales relativos a la aceptación o rechazo de los valores objeto de custodia, en el caso que corresponda.
- n) Contar con normas mínimas de seguridad, disponiendo de al menos una bóveda con dispositivos para prevenir la destrucción de los documentos guardados, personal de seguridad entrenado para este efecto, zonas de acceso restringido, mecanismos para la microfilmación de los títulos físicos en depósito, respaldo de la información de las transacciones de los títulos y de los titulares de los valores en custodia, mantenidos en dependencias seguras y separadas del depósito físico de los títulos, departamentos o áreas de auditoría contable y computacional y otras que la Superintendencia pudiere requerir, en los casos que corresponda.

El depósito centralizado de valores está obligado a informar a la Superintendencia cualquier irregularidad que detecte en el ejercicio de sus funciones. Así mismo deberá suministrar a la Administradora y a la Superintendencia toda la información relacionada al ejercicio de sus funciones como depositario de los valores representativos de las inversiones del Fondo.

4.2. Procedimiento de custodia de las Cuotas del Fondo y Liquidación de las operaciones.

El depósito y retiro de valores, así como la apertura de cuentas a nombre del Fondo y la liquidación de operaciones será de acuerdo a los procedimientos que resulten aplicables conforme a las disposiciones del Reglamento Interno de Cevaldom, Depósito Centralizado de Valores, S. A., los cuales deberán contar con la aprobación de la Superintendencia de Valores. El Reglamento Interno de Cevaldom podrá ser consultado a través de su página web y específicamente a través del link: https://www.cevaldom.com/app/do/reg_reglamentos_internos.aspx

Los principales puntos a considerar son:

- a) Depósito Inicial De Valores
- b) Retiro de Valores
- c) Expedición de Certificaciones de Tenencia
- d) Administración de Valores de Renta Variable:
 - o Canje de valores
 - o Pago de dividendos en efectivo
 - o Pago de dividendos en especie
 - o Suscripciones
- e) Registro de Cambio de Titularidad de Valores Anotados en Cuenta:
 - 1. Herencia;
 - 2. División y partición de masa hereditaria
 - 3. Partición de bienes de una sociedad conyugal
 - 4. Donación
 - 5. División y partición de la Copropiedad
 - 6. Fusión y Escisión de Empresa
 - 7. Fusión de fondos de inversiones
 - 8. Dación en Pago
 - 9. Mandato legal y orden judicial
 - 10. Otros que resuelva favorablemente la Superintendencia



- f) Liquidación de operaciones:
 - o Asignación de operaciones y determinación de operaciones
 - o Entrega de Valores
 - o Entrega de Efectivo
 - o Liquidación de las operaciones
 - o Determinación de incumplimientos

4.3. Custodio para los documentos representativos de las inversiones inmobiliarias del Fondo.

Stewart Title Dominicana, S. A. (STD)

Ave. Sarasota no. 20, Torre Empresarial AIRD, piso 7

Santo Domingo, República Dominicana.

Tel.: (809) 472-2929

Fax: (809) 472-0505

Tel. USA: 1 (210) 568-7212

Registro Nacional de Contribuyente: 1-24-00702-1

Representante Legal: Lissette Balbuena

Email: info@stewardtr.dom

www.stewartlat.com



i. Funciones y responsabilidades del custodio

Stewart Title Dominicana, S. A. será la entidad que ofrecerá los servicios de custodia de las inversiones hechas por el Fondo en bienes inmuebles.

Los costos de este servicio correrán por el Fondo y podrán ser adelantados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de Inversión, S. A. según sean facturados, y luego serán cargados al Fondo para su reembolso a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de Inversión, S. A.

La 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 a las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, por revocación de la autorización de funcionamiento por parte de la SIV, o por otras causales que determine la Superintendencia a través de normas de carácter general; dicha sustitución debe ser informada al aportante.

Procedimiento de sustitución. Si la Sociedad Administradora decide sustituir al depositario como custodio de los documentos representativos de las inversiones inmobiliarias del Fondo, deberá comunicar esta decisión a la SIV 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 SIV 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 custodio original 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 custodia es de carácter obligatorio y se debe contar con un único custodio local.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

En su función de depositario de los documentos representativos de las inversiones inmobiliarias del Fondo, y conforme a la normativa vigente, Stewart Title Dominicana, S. A. tendrá la atribución de encargarse de la custodia de los documentos de las inversiones inmobiliarias del Fondo representados mediante Certificados de Títulos, Contratos de Opción a Compra, entre otros, realizando las correspondientes conciliaciones periódicas, así como la recepción o entrega de los documentos pertinentes.

Stewart Title Dominicana, S. A. como custodio es responsable frente al Fondo y los aportantes por los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones. Sin detrimento de las responsabilidades que asuma mediante contrato:

- a. Mantener la debida custodia y conservación de los documentos que le hayan sido entregados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el contrato firmado a tal efecto.
- b. Mantener en estricta reserva la información sobre el Fondo y sus aportantes de las que tenga conocimiento en el uso de sus atribuciones como depositario.
- c. Suministrar las informaciones relativas a los valores en custodia, de acuerdo a las instrucciones que la Administradora le imparta y en apego a la normativa vigente.
- d. Establecer instalaciones y sistemas que permitan asegurar el resguardo y seguridad de los valores encargados para su custodia.
- e. Restituir al Fondo los documentos depositados.
- f. Proporcionar y mantener a disposición del Fondo la información adecuada y oportuna respecto a los documentos depositados y a las operaciones realizadas.
- g. Contar con normas mínimas de seguridad, disponiendo de al menos una bóveda con dispositivos para prevenir la destrucción de los documentos guardados, personal de seguridad entrenado para este efecto, zonas de acceso restringido, respaldo de los documentos, mantenidos en dependencias seguras, departamentos o áreas de auditoría contable y computacional y otras que la Superintendencia pudiere requerir, en los casos que corresponda.

Stewart Title Dominicana, S. A. está obligado a informar a la Superintendencia cualquier irregularidad que detecte en el ejercicio de sus funciones. Así mismo deberá suministrar a la Administradora y a la Superintendencia toda la información relacionada al ejercicio de sus funciones como depositario de los documentos representativos de las inversiones inmobiliarias del Fondo.



ANEXOS.

- i. Modelo del Contrato de Suscripción de Cuotas, que incluye descargo que establece haber leído y aceptado los términos del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno del Fondo.
- ii. Acto Auténtico.
- iii. Macrotítulo.
- iv. Modelo del Aviso de Colocación Primaria.



Hector Gaudin
[Signature]

