

PROSPECTO DE EMISIÓN

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE 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 12 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 Emisiones 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 Doseientos 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. R. L.



Administradora de Fondos de Inversión



Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión de Inversión, S. A.
Calle Erick L. Ekman Esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte,
Local 304, Arroyo Hondo, D. N.
RNC: 1-30-22934-1
Registro SIV: SVAF-003




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

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
05/06/2017 9:47 AM m.manzano



56445

Calificadora de Riesgo




Feller Rate, S. R. L.
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

Audidores Externos




PWC Rep. Dom., S. A.
Ave. Lope de Vega No. 29, Edificio Novo-Centro,
Ensanche Naco, D. N.
RNC: 1-01-01516-2
Registro SIV: SVAE-006

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: SIV-SVPB-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, Suite 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
- Resolución del CNV de Modificación del Programa de Emisiones:** Sexta Resolución (R-CNV-2016-07-FI)
- Fecha de Modificación del Programa de Emisiones del CNV:** 5 de Febrero del 2016
- Registro del Fondo:** SIVFIC-002
- Número de la Autorización BVRD:** BV1406-CP0002
- Fecha de Autorización de la BVRD:** 18 de Septiembre del 2014



Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
23/05/2017 4:17 PM J.cuevas



39628

“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”.

El presente Prospecto de Emisión de fecha 4 de mayo de 2017 modifica las disposiciones establecidas en el Prospecto de Emisión aprobado en fecha 4 de mayo de 2016 en virtud de la autorización realizada por la Asamblea de Aportante de fecha 26 de abril del 2017.

(Handwritten signature)

RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN	5
1.1. RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO.	19
1.2. ORGANISMOS SUPERVISORES.	19
1.3. DE LOS AUDITORES.	20
1.4. DE LA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN.	21
1.5. DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO.	22
1.6. DE LOS ASESORES LEGALES.	22
1.7. DEL AGENTE DE COLOCACIÓN.	22
1.8. DE LOS AGENTES DE DISTRIBUCIÓN.	23
CAPÍTULO II - DATOS GENERALES DEL FONDO.	24
2.1. DENOMINACIÓN Y TIPO DE FONDO.	24
2.2. DESCRIPCIÓN DE LOS INVERSIONISTAS A LOS CUALES SE DIRIGE EL FONDO.	25
2.3. OBJETO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN.	25
2.4. PLANES PARA LA COLOCACIÓN OFRECIDOS A LOS APORTANTES.	42
2.4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA DE EMISIONES.	43
2.4.2. COLOCACIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO PRIMARIO.	44
2.4.3. NEGOCIACIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO SECUNDARIO.	47
2.4.4. CIRCULACIÓN DE VALORES.	49
2.5 CALIFICACIÓN DE RIESGO.	49
2.5.1 EMPRESA CALIFICADORA	49
2.5.2 CALIFICACIÓN ASIGNADA A LOS VALORES	49
2.6. FACTORES DETERMINADOS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA QUE SIGNIFICAN RIESGO PARA LAS EXPECTATIVAS DE INVERSIÓN DE LOS APORTANTES.	50
2.7. PROCEDIMIENTO DE LA SUSCRIPCIÓN PRIMARIA.	54
2.7.1. ENTIDADES QUE ASEGURAN LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES.	55
2.7.2. CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS ADOPTADOS ENTRE LA ADMINISTRADORA Y AGENTE DE COLOCACIÓN.	55
2.7.3. TÉCNICAS DE PRORRATEO.	55
2.7.4. HORARIO Y LUGAR DONDE ESTARÁ DISPONIBLE EL VALOR.	55
2.7.5. FORMA Y FECHAS DE HACER EFECTIVO EL DESEMBOLSO DE LA SUSCRIPCIÓN.	55
2.8. FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO.	56
2.9. PROCEDIMIENTO DE RESCATE.	56
2.10 PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS.	57
2.11. NORMAS GENERALES DE LOS APORTANTES.	59
2.11.1 ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES.	59
2.11.2 REPRESENTANTE COMÚN DE LOS APORTANTES	63



Resumen del Prospecto de Emisión

(Modificado por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer de fecha 26 de abril del 2017).

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 Emisiones:	Dos Mil Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,200,000,000.00) en emisiones múltiples_a determinar sus montos en el Prospecto de Emisión y los prospectos simplificados correspondientes a cada emisión, según el caso.
Objetivo de Inversión:	El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo podrá invertir en los valores representativos de deuda denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo BBB o superior, emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante "el Registro" o "RMVP") y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros 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:

El Fondo podrá invertir en:

- La adquisición de bienes inmuebles terminados o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, según los criterios descritos en este Prospecto, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.
En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el 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.
- 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.
- En valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMVP de la SIV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación autorizados por la SIV



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

**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 para la Primera
Emisión:**

29 de Julio del 2015 para la primera emisión. Para las siguientes emisiones será informado en el Prospecto Simplificado y el Aviso de Colocación Primaria correspondiente.



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

18 de Agosto del 2015 para la primera emisión. Para las siguientes emisiones será informado en el Prospecto Simplificado y el Aviso de Colocación Primaria correspondiente.

Fecha Valor o Fecha de Suscripción:T+3.

Fecha de Vencimiento:

29 de julio del 2025. La Fecha de Vencimiento será el Plazo de Vigencia del Fondo a partir de la Primera Emisión.

Representación de la Emisión

Mediante anotación en cuenta en CEVALDOM, Deposito 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 (2) 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

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

(Modificado por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer de fecha 26 de abril del 2017).

Historial Operativo

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

**Portafolio de Inversiones
Y Limitantes a Distribuciones**

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

**Valoración de las Inversiones
Inmobiliarias del Fondo**

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

No Reembolso Anticipado

Los Tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, teniendo como opción el acceder al mercado secundario, mediante la venta de las Cuotas de Participación a través de la BVRD u otro mecanismo centralizado de negociación autorizado por la 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 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 del Fondo o en la liquidación de ciertos activos del Fondo. El costo del interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los ingresos de los alquileres inmobiliarios o recursos disponibles del Fondo. En adición, el Fondo asume un riesgo de tasas de interés, las cuales podrían aumentar significativamente en corto plazo según cambien las condiciones económicas del país e internacionales. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía de los financiamientos obtenidos.

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



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

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

**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

Caida General de la Actividad Económica Podría Afectar Negativamente los Resultados Operativos

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

Estabilidad Política, Social y Económica

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

Períodos de Inicio De Operaciones

El Fondo atravesará un período pre-operativo de inicio de operaciones, a partir de la inscripción del Fondo en el 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 período, los recursos del Fondo estarían invertidos en las cuentas de depósito del Fondo y en Certificados Financieros en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio.

Competencia

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

Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles

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



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

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

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.

Anotación en Cuenta

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.

Aportante

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, contenido 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.



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. Dicho Acto deberá ser suscrito por el Emisor y contener las características y condiciones de la Emisión. Su suscripción primaria, colocación y 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 en 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, más no la introducen en el sistema de negociación de la Bolsa hasta la fecha de Inicio del Período de Colocación de los valores publicada 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 denominan 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.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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.
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 Emisiones	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 o la asamblea de aportantes, según el caso, 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: $\text{Valor Cuota} = \text{Patrimonio del Fondo} / \text{Número de Cuotas}$.



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.

23 MAY 2017

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 en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (en lo adelante, BVRD), por lo que el presente Programa de Emisiones y la gestión del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer se encuentran sujetos a las disposiciones de ambas instituciones.

23 MAY 2017

1.4. De la Administradora de Fondos de Inversión.

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



Nombre:
 Número de Registro SIV:
 Dirección:

RNC:
 Teléfono:
 Página Web:
 Representante Legal:

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.
 SVAF-003
 Calle Erick L. Ekman Esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Local 304, Arroyo Hondo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
 1-30-22934-1
 (809) 549-3797
 www.pioneerfunds.do
 Héctor Garrido

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.

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 Francisco Vicens, Tesorero	Panamá
Coral Sands Properties, Inc.	35%	98,000	Jorge Aguayo, Presidente Osvaldo Brugal, Vicepresidente	Islas Virgen 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 • Carolina Figuereo, Director y Tesorero • Rosanna Cabrera del Castillo, Director 	<ul style="list-style-type: none"> • Jorge Aguayo, Presidente • Osvaldo Brugal, Vicepresidente • María Cristina Trujillo, Tesorera • Ramón Franco, Secretario • Eduardo Escalona, Vocal • Fernando Peña, Vocal • Marcos Jorge, 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).

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 Emisiones 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 ha 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:



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

18 de Febrero del 2014. La cantidad de emisiones de las Cuotas de Participación del Programa de Emisiones fue modificada mediante la Sexta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 5 de febrero de 2016 y aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes de fecha 27 de abril del 2016. 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-2014-22-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).
- c) Intermediarios de valores, Corporaciones y otras entidades no financieras.
- d) Público en general.

2.3. Objeto y Políticas de Inversión.

OBJETIVO DE INVERSIÓN.

(Modificado por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer de fecha 26 de abril del 2017).

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 o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados 'prime', o sea, con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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 período pre-operativo de hasta seis (6) meses de duración que inicia a partir de la inscripción del Fondo en el RMVP. Este período 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 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 y el número mínimo de cuotas que deben ser colocadas y contar con dos (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 período 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.

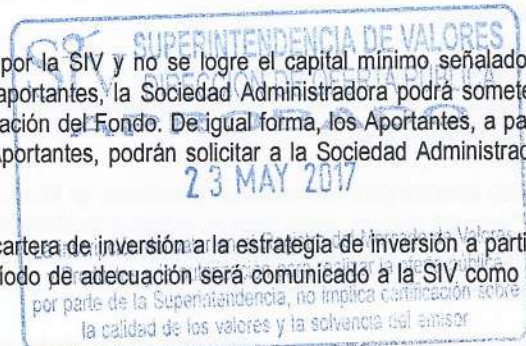
En caso que terminado el período pre-operativo o la prórroga otorgada por la SIV y no se logre el capital mínimo señalado en el Reglamento Interno, el número mínimo de cuotas y contar con dos (2) aportantes, la Sociedad Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. De igual forma, los Aportantes, a partir del transcurso del período 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. Asimismo 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 a 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.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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
Bonos	0	100
Valores de fideicomiso de oferta pública	0	25
<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 periodo 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. Asimismo la limitación de porcentaje 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.

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.

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

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

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

En los casos que el Comité de 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 correrá por cuenta del Fondo.

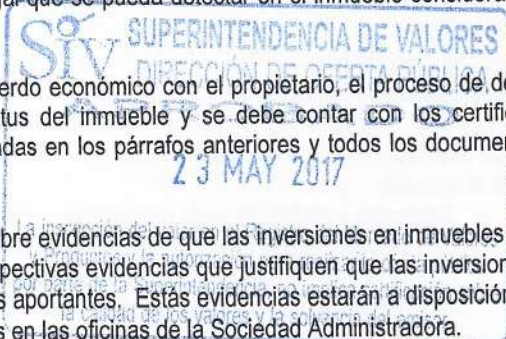
Para cerrar la compra de un inmueble, además de llegar a un acuerdo económico con el propietario, el proceso de debida diligencia deberá haber concluido con una opinión favorable sobre el estatus del inmueble y se debe contar con los certificados de título originales, así como las certificaciones correspondientes 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.



- 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, usufructo o concesión administrativa de inmuebles

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

- 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 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.

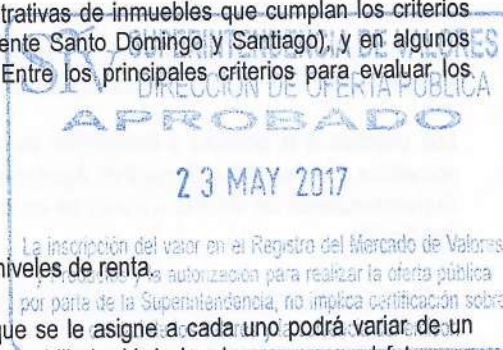
El Fondo buscará adquirir o invertir en contratos de usufructo o concesiones administrativas de inmuebles que cumplan los criterios anteriores, ubicados en los principales mercados metropolitanos del país (principalmente Santo Domingo y Santiago), y en algunos polos turísticos con mayor movimiento y 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,



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

vi. Políticas sobre tasaciones de los bienes inmuebles

Las adquisiciones o enajenaciones de 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.
- 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

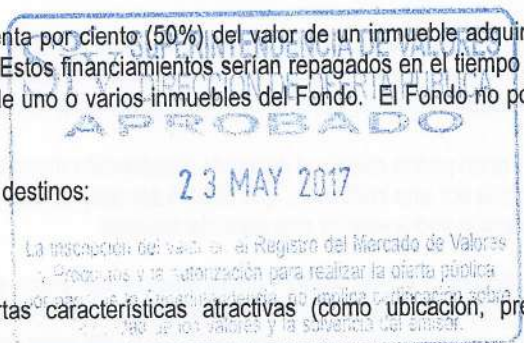
(Modificado por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer de fecha 27 de abril del 2016).

El Fondo podrá endeudarse y a liquidez obtenida vía estos financiamientos serían 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 un inmueble adquirido, sin exceder el cincuenta por ciento (50%) del total del patrimonio del Fondo. Estos financiamientos serían repagados en el tiempo con los fondos provenientes de los alquileres recibidos, así como la liquidación de uno o varios inmuebles del Fondo. El Fondo no podrá otorgar en garantía sus activos.

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.



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, sin embargo, 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.

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. Asimismo, los contratos deben especificar cuáles gastos operativos corren por cuenta del inquilino y cuáles por cuenta del Fondo. En ese sentido, renta neta se refiere al monto que recibe el Fondo luego de cubrir todos los gastos operativos que le corresponden.

Asimismo, todos los contratos deben prever el pago de un depósito para cubrir las reparaciones de los daños ocasionados por el inquilino al momento de vencer o rescindir el contrato de alquiler y entregar el inmueble. El monto de este depósito será determinado caso por caso, el mismo se mantendrá en instrumentos de corto plazo. 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, de conformidad con la aprobación de 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.

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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

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 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 Conquistadores 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 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,

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 de Valores y Seguros, en el marco de la Ley de Oferta Pública de Valores y Productos, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos, con la certificación emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros el día 23 MAY 2017.

2.4.1 Características Generales del Programa de Emisiones.

(Modificado por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer de fecha 27 de abril del 2016).

Denominación de Valores:	Cuotas de Participación
Monto del Programa de Emisiones:	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, en consideración de la fecha de la primera emisión del 29 de julio del 2015.
Fecha de Aprobación del Programa de Emisiones por el CNV:	18 de Febrero del 2014.
Fecha de Modificación de Aprobación Del Programa de Emisiones por el CNV:	5 de Febrero del 2016.
Período de Vigencia del Programa de Emisiones:	Tres (3) años a partir de la Fecha de inscripción del Fondo en el RMVP, desde el 12 de marzo del 2014.
Plazo de Vencimiento:	Diez (10) años a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la Primera Emisión del Programa de Emisiones, es decir hasta el 29 de julio del 2025.
Fecha de Vencimiento del Programa de Emisiones:	12 de Marzo del 2017.



2.4.1.1 Características específicas del Programa de Emisiones.

(Modificado según aprobación de la Superintendencia de Valores a través del Prospecto Simplificado del 8 de diciembre del 2016).

Monto nominal y cantidad de cuotas a ofrecer por emisión.

En ocasión de la primera emisión de 550,000 cuotas autorizadas por un monto nominal de RD\$550,000,000.00 a colocar en el Aviso de Colocación Primaria aprobado el 17 de julio de 2016 por la SIV, se colocaron 242,972 cuotas por un monto nominal de RD\$242,972,000.00 y quedaron pendiente por colocar la cantidad de 307,028 cuotas, las cuales se unen a las demás cuotas pendientes de emitir bajo el Programa de Emisiones.

En las múltiples colocaciones, se ofrecerán las cuotas de participación que se indiquen en el Aviso de Colocación Primaria las cuales no podrán exceder el remanente de cuotas posterior a la Primera Emisión de 1,957,028,000 por un monto nominal de RD\$1,957,028,000.00.

El monto a emitir en cada emisión (excepto en la primera emisión) será determinado en el Aviso de Colocación Primaria y Prospecto Simplificado correspondiente a cada emisión, 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.

Cantidad de Cuotas de Participación

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 Período de Colocación, las cuales serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la BVRD en la fecha de la orden dentro del horario establecido por la BVRD para tales fines.

Adjudicación de las Órdenes de Suscripción del público en general

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

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

En el caso que existieren órdenes de clientes por los mismos valores en similares condiciones, éstas tendrán prioridad sobre aquéllas del propio intermediario de valores, así como de las de sociedades relacionadas, de sus accionistas, socios, empleados, operadores, administradores, agentes, apoderados y representantes, o los conyuges 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.

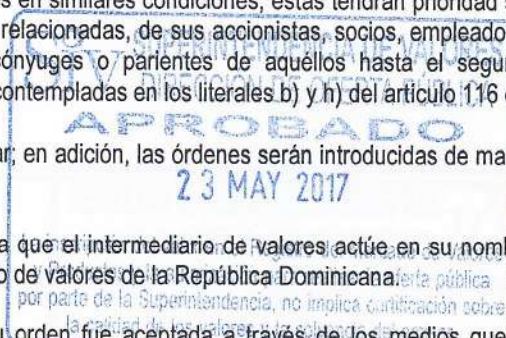
El inversionista comunicará las instrucciones correspondientes, para que el intermediario de valores actúe en su nombre, y proceda con la compra de las Cuotas de Participación suscritas en el mercado de valores de la República Dominicana.

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

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

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

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



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 emisiones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos títulos físicos representativos de las mismas; sin embargo, los Aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores anotados en cuenta a cargo de CEVALDOM.

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

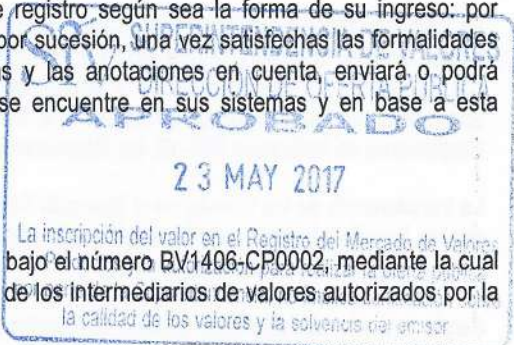
Cuando dos o más personas adquieran conjuntamente cuotas del Fondo (mancomunidad) y soliciten ser registradas como propietarios conjuntos en el registro de Aportantes, la Administradora tendrá derecho, sin responsabilidad con respecto a alguno o todos los aportantes conjuntos, a negociar con cualquiera 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

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 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, S. R. L.

Número de Registro SIV: SVCR-002

Dirección: Calle Freddy Gatón Arce número 2, Sector Arroyo Hondo 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, S. R. L.	Enero de 2016	BBB fa (N)

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

La calificación "BBB fa (N)" se sustenta en un fondo que es manejado por una administradora que mantiene adecuadas políticas de

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 y financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos 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 Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía de los financiamientos obtenidos.

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

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

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



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 período 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. Asimismo, puede mermar la capacidad de la Administradora de ejecutar las estrategias de inversión propuestas e imposibilitar el logro de los objetivos de inversión.

23 MAY 2017
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores
de la Administradora de ejecutar las estrategias de
la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

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 doscientas mil (200,000) Cuotas de Participación a Valor Nominal y contar con dos (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 financiera, colocadores-distribuidores, bancos comerciales, compañías de seguros y fondos de pensiones, así como inversiones privadas; todos los cuales pueden tener objetivos de inversión similares a los del presente Fondo. Estos competidores pueden tener recursos sustancialmente mayores que el presente Fondo y el despliegue de estas cantidades de capital a adquirir activos similares a los que se dirigirá el Fondo podría absorber la mayor parte o la totalidad de los instrumentos disponibles para la ejecución de la estrategia del Fondo.

Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles

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 Prorrato.

El presente Programa de Emisiones no prevé prorrato. Las órdenes recibidas a partir de la Fecha de Inicio de Colocación se atenderán 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.

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 Macro título 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 realice a la fecha de vencimiento del Fondo, es decir, a los diez (10) años a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la primera emisión generada del Programa de Emisiones.

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 la sección 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 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.

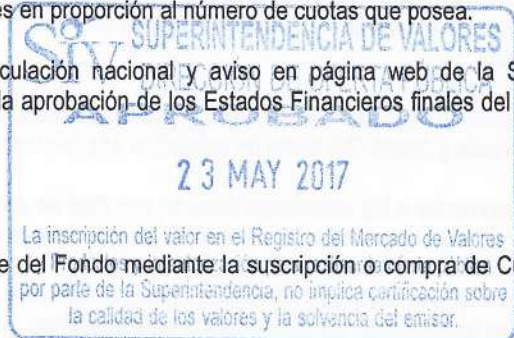
2.11.1 Asamblea General de Aportantes.

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:



- 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.

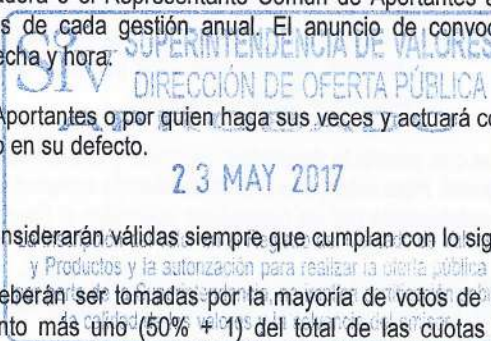
Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes se considerarán válidas siempre que cumplan con lo siguiente:

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 los literales 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.



Fondo.

La Administradora deberá publicar, por su cuenta, las modificaciones en un diario de amplia circulación nacional, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación del derecho de venta de sus cuotas en mercado secundario que les asiste a los aportantes que no estén de acuerdo con las modificaciones realizadas, al menos, treinta (30) días calendario antes de su entrada en vigencia.

Adicionalmente la Administradora notificará esta información a los aportantes en su dirección electrónica, al menos, treinta (30) días antes de la entrada en vigencia de las modificaciones.

La Administradora deberá remitir a la SIV dos (2) ejemplares actualizados de los respectivos documentos modificados, dentro de los quince (15) días calendario de efectuada la comunicación a los aportantes.

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 Nacional de Valores 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:	Guzman Tapia / Pannel Kerr Forster, SRL
Dirección Santo Domingo:	Calle 14, No. 3-A, Urbanización Fernández
Teléfonos:	(809) 567-2946
Representante:	Héctor Guzmán
Email:	guzmanpkf@claro.net.do
RNC:	1-31-02392-4
No. registro SIV:	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).

Desde hace varios años han 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.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

- 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.

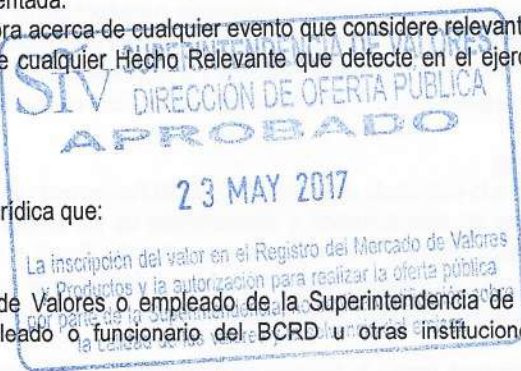
El Representante Común de los Aportantes en adición deberá:

- a) Señalar las irregularidades e inexactitudes que se presenten 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 Valores y Seguros cualquier Hecho Relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes.

Inhabilidades del Representante Común de los Aportantes:

No podrá ser Representante Común de Aportantes, la persona física o jurídica que:

- 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 subjujice 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.



- 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 con 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.

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

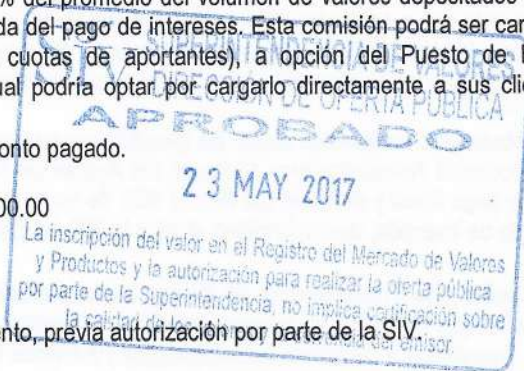
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica calificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

- 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 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. Aparte de los gastos listados a continuación, no se atribuirá ningún gasto adicional al inversionista respecto del presente Programa de Emisiones:

- 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 SVS.

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.

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, conforme 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.



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 irre recuperable 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 valorarán 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 valorarán 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:



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 las oficinas de la Administradora como en la SIV. El Comité de Inversión será encargado de elegir la firma para llevar a cabo esta valoración.

• 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 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 acogiéndose 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.

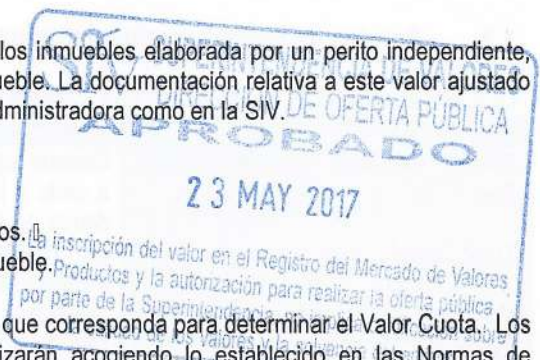
2.16. Información del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo.

Los inversionistas que estén contemplando invertir en Cuotas de Participación del presente Programa de Emisiones, además de lo establecido en el Contrato de Suscripción de Cuotas, deben contemplar toda la información ofrecida en este Prospecto de Emisiones 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.



<p>Nombre: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer</p> <p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos Dominicanos</p> <p>Fecha de Emisión: Por definir</p>	<p>El objetivo de inversión es la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el RMVP y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana en cualquier sector económico excepto el sector financiero.</p>	<p>RD\$ 0</p> <p>Superintendencia de Valores y Seguros DE OFERTA PÚBLICA APROBADO 23 MAY 2017</p> <p>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 de Valores y Seguros, no implican garantía de la Superintendencia de Valores y Seguros.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Para el caso de este Fondo, dicha fecha es diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de la primera emisión.

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 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, 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 del Fondo 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.



PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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 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.

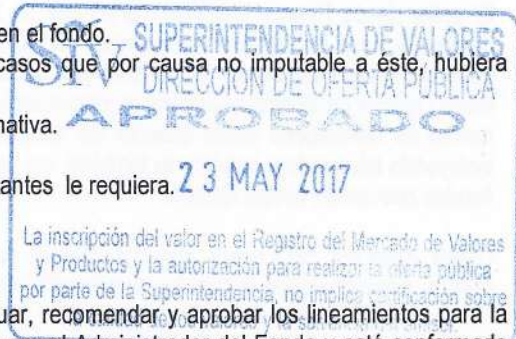
De considerarlo necesario, la Administradora podrá contar con diferentes Comités de Inversiones según el número de fondos que administre. En ningún caso la administradora podrá asignar a más de un Comité de Inversiones para un mismo fondo. La Superintendencia verificará que la acreditación cumpla con 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,

PROSPECTO DE EMISIÓN
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

- 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.
- 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
Jesús Ramos Menéndez	Dominicano	Economía y Finanzas	001-1495330-0		Miembro	Independiente

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.

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.
- 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.

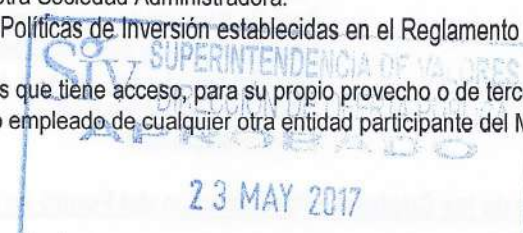
La participación de los miembros del Comité de Inversiones no podrán ser delegadas porque la responsabilidad por la participación y las decisiones adoptadas es personal

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 normativa aplicable, los estatutos de la Sociedad Administradora, el Reglamento Interno del Fondo y demás normativas internas de la



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 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.

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 inscritas en el RMVP 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 Fondos, 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:

- 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@stewartdr.com
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 al custodio ya sea por renuncia de éste, por decisión de dicha sociedad, de acuerdo a las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, 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.

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.

