

PROSPECTO SIMPLIFICADO

DE LA AMPLIACIÓN DE LA PRIMERA EMISIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIONES DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL 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 Múltiples de Cuotas de Fondo de Inversión Cerrado

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

Monto disponible a colocar de la primera emisión Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicano con 00/100 Centavos (RD\$450,000,000.00). El presente Prospecto Simplificado contiene información importante sobre la oferta pública de Cuotas de Participación, con las características siguientes:

Cantidad de Valores disponibles a colocar: 450,000 Cuotas de Participación.

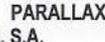
Valor Nominal de los Valores: RD\$1,000.00.

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 Emisión (29 de Julio del 2025).

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.		Miembros del Comité de Inversiones: <ul style="list-style-type: none"> Fernando Rainieri Jesús Ramos Menéndez Luis Manuel León 		Administrador del Fondo: Karen Castellanos
Calificadora de Riesgo  Feller Rate, S. R. L.	Representante Común de Aportantes  Guzmán Tapia PKF, S. R. L.	Audidores Externos  PWC Rep. Dom., S. A.	Depósito Centralizado de Valores  CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.	
Agente de Colocación  UNITED CAPITAL PUESTO DE BOLSA, S. A.		Agentes de Distribución		
 PUESTO DE BOLSA, S. A.		 PUESTO DE BOLSA (PARVAL) PUESTO DE BOLSA	 VALORES, S. A.	 PRIMMA VALORES PUESTO DE BOLSA, S. A.

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



"La Sociedad Administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer que se ofrece deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera emisión del Programa de Emisiones".

"El presente Prospecto Simplificado de fecha 4 de mayo de 2017 modifica las disposiciones establecidas en el Prospecto Simplificado aprobado en fecha 8 de diciembre del 2017, en virtud de la autorización realizada por la Asamblea de Aportantes de fecha 26 de Abril de 2017"

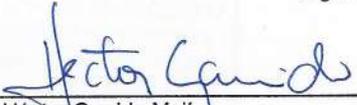
"Estos valores han sido inscritos junto al presente Prospecto y el correspondiente Reglamento Interno en el RMVP de la Superintendencia de Valores, I que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad suficiencia de la información contenida en el presente documento".

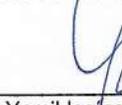
Superintendencia de Valores
 Departamento de Registro
 Comunicaciones de Salidas
 23/05/2017 4:17 PM j.cuevas



39628

Responsables del Contenido del Prospecto Simplificado y Representantes legales de Pioneer SAFI


 Héctor Garrido Mejía


 Yamil Isaias



RESUMEN DEL PROSPECTO SIMPLIFICADO DE LA AMPLIACIÓN DE LA PRIMERA EMISIÓN	6
RESUMEN DE LOS FACTORES DE RIESGO	10
GLOSARIO	14
CAPITULO I - PREÁMBULO.	20
1.1 PROSPECTO DE EMISIÓN CORRESPONDIENTE A LA PRIMERA EMISIÓN.	20
1.2 INFORMACIÓN PERIÓDICA Y RELEVANTE PRESENTADA Y DIFUNDIRA CON POSTERIORIDAD AL PROSPECTO DE EMISIÓN DE LA PRIMERA EMISIÓN.	20
1.2.1 INFORMACIÓN PERIÓDICA.	20
1.2.2 INFORMACIÓN RELEVANTE.	21
1.3 INFORMACIÓN LEGAL	22
CAPÍTULO II - RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO SIMPLIFICADO DE LA AMPLIACIÓN DE LA PRIMERA EMISIÓN Y ORGANISMOS SUPERVISORES, AUDITORES Y ASESORES.	22
2.1 RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO.	22
2.2 ORGANISMOS SUPERVISORES.	23
2.3 DE LOS AUDITORES.	24
2.4 DE LA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN.	24
2.5 DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO.	25
2.6 DE LOS ASESORES LEGALES.	25
2.7 DEL AGENTE DE COLOCACIÓN.	26
2.8 DE LOS AGENTES DE DISTRIBUCIÓN.	27
CAPÍTULO III - DATOS GENERALES DEL FONDO.	28
3.1 DENOMINACIÓN Y TIPO DE FONDO.	28
3.2 DESCRIPCIÓN DE LOS INVERSIONISTAS A LOS CUALES SE DIRIGE EL FONDO.	28
3.3 OBJETO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN.	29
3.4 PLANES PARA LA COLOCACIÓN OFRECIDOS A LOS APORTANTES.	45
3.4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA DE EMISIONES.	46
3.4.2 VALOR NOMINAL Y PRECIO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.	47
3.4.3 COLOCACIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO PRIMARIO.	47
3.4.4 NEGOCIACIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO SECUNDARIO.	50
3.4.5 CIRCULACIÓN DE VALORES.	51



Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

5.1	DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES PARA LAS INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA.	87
5.2	PROCEDIMIENTO DE CUSTODIA DE LAS CUOTAS DEL FONDO Y LIQUIDACIÓN DE LAS OPERACIONES.	89
5.3	CUSTODIO PARA LOS DOCUMENTOS REPRESENTATIVOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL FONDO.	90
ANEXOS.		92



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

República Dominicana y otros mecanismos de negociación autorizados por 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 de Fideicomiso de Oferta Pública emitidos por sociedades fiduciarias, 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 aprobados por la SIV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por el Banco Central de la República Dominicana y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo igual o superior a BBB.

Plazo de Vigencia del Fondo: Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión que se genere del Programa de Emisiones. La fecha de vencimiento del Fondo es el 29 de julio del 2025.

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

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

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

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

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

**Fecha de Aprobación
Del Programa de Emisiones:** 18 de Febrero del 2014.

**Fecha de Modificación
de Aprobación del Programa de
Emisiones:** 5 de Febrero del 2016.

**Período de Vigencia
del Programa de Emisiones:** Tres (3) años a partir de la Fecha de Aprobación del Programa de Emisiones, hasta el 12 de marzo del 2017.

**Fecha de Publicación de
Aviso de Colocación Primaria de la
ampliación de la primera Emisión:** 9 de diciembre de 2016.



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

Agente de Colocación:

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

Depósito Centralizado de Valores:

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



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

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

**Impacto Negativo
de la Inflación**

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

**Demanda de Espacio
De Alquiler**

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

Crédito de los Inquilinos

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

**Exceso de Oferta de
Espacio de Alquiler**

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

**Falta de Opciones de
Inversión**

No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los Aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el Reglamento Interno y en el presente Prospecto Simplificado, 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 Registro, la Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria la liquidación del Fondo. De igual forma, los aportantes, a través del Representante Común de los Aportantes, podrán solicitar a la Administradora la liquidación del Fondo a partir del transcurrido el período anterior.



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

Riesgo Crediticio

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Riesgo Regulatorio – Legal

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

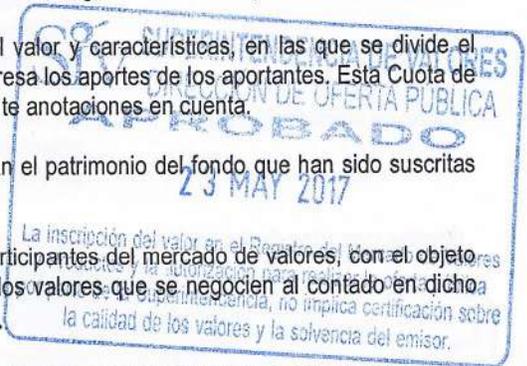
Riesgos del Instrumento

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



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

Calificadoras de Riesgo	Son entidades especializadas para evaluar y calificar el riesgo de los valores objeto de oferta pública, siendo autorizadas por la Superintendencia de Valores de República Dominicana.
Colocación al Mejor Esfuerzo	Es el proceso de colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, en el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de valores a prestarle su mediación para procurar la colocación total o parcial de los mismos, pero sin garantizarla. Es decir, expresamente el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.
Colocación de Valores	Es ofrecer valores con el objeto de que los inversionistas suscriban de una emisión, valores en el mercado primario.
Comisión de Administración	Retribución que percibe Pioneer por la gestión del Fondo, que consiste en una comisión porcentual del patrimonio neto del Fondo de inversión.
Contrato de usufructo	Es un contrato por medio del cual el propietario de bienes inmuebles, otorga al usufructuario el derecho real y temporal de disfrutar de sus bienes, adquiriendo el usufructuario la facultad de hacer suyo todo lo que produzca el bien, con la obligación de mantener su utilidad y/o sustancia.
Concesión administrativa	Se refiere a un contrato bajo el cual el propietario de un bien, que por lo general es el Estado o un ente del sector público, cede a una persona física o jurídica, facultades de uso privativo de una pertenencia de dominio público, durante un plazo determinado y bajo ciertas condiciones específicas.
Contrato de Suscripción de Cuotas	Acorde el Artículo 381 del Reglamento No. 664-12, es uno de los documentos legales al que debe sujetarse la sociedad administradora de fondos de inversión para el funcionamiento y desarrollo de las operaciones de un fondo de inversión, y que acompaña de forma obligatoria la solicitud de inscripción del fondo en el RMVP junto al Prospecto Simplificado y el Reglamento Interno, siendo firmado por la administradora de fondos de inversión y los aportantes para la suscripción de sus cuotas de participación y que le otorga la calidad de aportante del fondo.
Cuotas de Participación	Es cada una de las partes alcuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión y que expresa los aportes de los aportantes. Esta Cuota de Participación podrá estar representada mediante anotaciones en cuenta.
Cuota en Circulación	Corresponde al número de cuotas que integran el patrimonio del fondo que han sido suscritas por los Aportantes.
Depósito Centralizado de Valores	Es el conjunto de servicios prestados a los participantes del mercado de valores, con el objeto de custodiar, transferir, compensar y liquidar los valores que se negocien al contado en dicho mercado, así como registrar tales operaciones.
Diversificación de Riesgo	Consiste en la distribución de las inversiones en dos o más instrumentos con el propósito de lograr una reducción del riesgo gracias a la inversión en una variedad de instrumentos financieros o bienes de diferentes sectores económicos, emisores, monedas, plazos, entre otros, de tal manera que el comportamiento desfavorable en el precio de un valor pueda verse compensado por el buen comportamiento de los otros.
Emisión de Valores	Conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que forman parte de una misma operación financiera, que responden a una unidad de propósito, atribuyéndole a sus titulares determinados derechos y obligaciones.



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

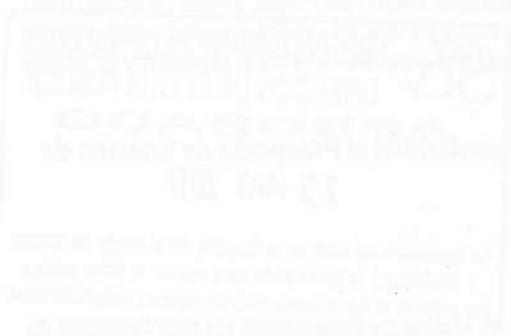
Inversión Mínima	Monto mínimo de valores que el inversionista debe adquirir de una Oferta Pública de Valores en el Mercado Primario.
Inversionista Institucional	Se consideraran inversionistas institucionales las instituciones financieras, incluyendo las compañías de seguros y reaseguros, así como toda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



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

Superintendencia de Valores

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



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

El patrimonio del Fondo al 31 de julio del 2016 estaba compuesto por 242,972 cuotas de participación suscritas en la Primera Emisión, las cuales al 31 de julio del 2016 contaban con un Valor Cuota de RD\$1,041.50, lo cual equivale a un patrimonio neto de RD\$253,056,765.97.

En el cuadro debajo se refleja la rentabilidad anualizada del Fondo a Octubre de dos mil dieciséis (2016) **23 MAY 2017**

Benchmark					
Inflación promedio 12 meses a Octubre 2016	1.72%				
		Últimos 30 Días	Últimos 90 Días	Últimos 180 Días	Últimos 360 Días
		DESDE SU INICIO			
Rentabilidad Anualizada		10.65%	9.95%	9.03%	9.02%
					7.69%

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.

La rentabilidad anualizada anterior considera los dividendos distribuidos en dos ocasiones por el Fondo, correspondientes al trimestre Enero-Marzo, Abril-Junio y Julio-Septiembre del 2016. Estos dividendos alcanzaron un monto de RD\$11,312,788.2 acumulado al 30 de septiembre.

En ese sentido se ha remitido oportunamente de forma anual, trimestral, mensual y diaria, según el caso, las informaciones requeridas tanto por la Norma que establece disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los emisores y participantes del mercado de valores, aprobada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha veinticinco (25) de enero de dos mil trece (2013), R-CNV-2013-03-MV, modificada por la sexta Resolución Consejo Nacional de Valores de fecha de fecha 03 de marzo 2016, R-CNV-2016-15-MV, y la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión aprobada mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de octubre de dos mil trece (2013), R-CNV-2013-33-MV y modificada por la Quinta Resolución Consejo Nacional de Valores de fecha veintitrés (23) de septiembre de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-22-MV.

1.2.2 Información Relevante.

A continuación se detalla la información relevante presentada y difundida con posterioridad a la presentación del Prospecto de Emisión correspondiente a la Primera Emisión:

Inicio del Período de Colocación de las Cuotas de Participación de la Primera Emisión del Programa de Emisiones del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer el 29 de julio de 2015.	17/07/2015
Publicación de Aviso de Colocación Primaria de las Cuotas de Participación de la Primera Emisión del Programa de Emisiones del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer el 29 de julio de 2015.	17/07/2015
Finalización del Período de Colocación de las Cuotas de Participación de la Primera Emisión del Programa de Emisiones del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.	19/08/2015
Inicio de la etapa operativa del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.	24/08/2015
Ratificación de calificación de riesgo BBBfa(N) al Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer a octubre 2015 por Feller Rate.	21/10/2015
Cobro de comisión por administración de 1.25% anual, pagadera mensual del patrimonio neto del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer a partir del 1ero. de noviembre de 2015.	05/11/2015
Ratificación de calificación de riesgo BBBfa(N) al Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer a enero 2015 por Feller Rate	27/01/2016
Se modificará la composición de 4 emisiones del Programa de Emisiones del Ratificación de calificación de riesgo BBBfa(N) al Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, la cual cuenta con la aprobación del Consejo Nacional de Valores.	12/02/2016

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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 de fecha 16 de diciembre 2014 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.

2.2 Organismos Supervisores.

El presente Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera 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.

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



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



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

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

- La Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha once (11) de octubre del 2013 que aprobó la "Norma que regula las Sociedades Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión que administren" (R-CNV-2013-33-MV), modificada por la Quinta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha veintitrés (23) de septiembre de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-22-MV.

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

	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 Figuerero, 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).

2.5 Del Administrador del Fondo.

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

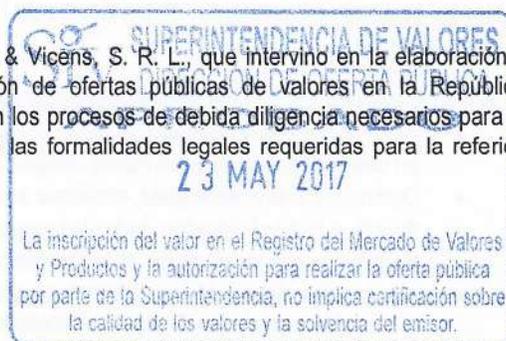
La Sra. Karen Elizabeth Castellanos Meléndez posee formación en el área de Administración de Empresas. Cuenta con una amplia experiencia en el área de Finanzas, Tesorería y Recursos Humanos; desempeñándose como Asistente Administrativa, Vicepresidencia de Finanzas, en el Grupo Bancrédito, Grupo Financiero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

2.6 De los Asesores Legales.

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



Nombre: Alvares & Vicens, S. R. L.
RNC: 1-31-18332-8
Dirección: Calle Roberto Pastoriza número 360, Segundo Piso, Ensanche Piantini
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfonos: (809) 562-6534
Representante Legal: Francisco Vicens de León, Socio
f.vicens@av.com.do



2.8 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



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



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

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

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

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

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

- La totalidad de los valores que resulten captados por la colocación de las Cuotas de Participación deberán ser depositadas en una cuenta bancaria del Fondo designada por la Administradora.
- Determinar si el inversionista, conforme a su perfil, puede invertir o no en las Cuotas de Participación del Fondo.
- Remitir a la Administradora todos los comprobantes de depósitos que avalan las operaciones, con una relación detallada de los mismos con los nombres de los inversionistas, montos y precios de las Cuotas de Participación adquiridas.
- Mantener a disposición de los potenciales inversionistas ejemplares del Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión de las Cuotas de Participación del Fondo, el Reglamento Interno y el Contrato de Suscripción de Cuotas, así

- c) Intermediarios de valores, Corporaciones y otras entidades no financieras.
- d) Público en general.

3.3 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 Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.

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

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

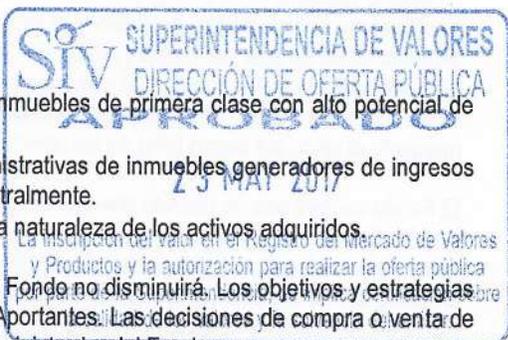
No existe garantía que asegure que estos objetivos serán logrados o que el capital del Fondo no disminuirá. Los objetivos y estrategias de inversión no podrán ser cambiados sin la autorización de la Asamblea General de Aportantes. Las decisiones de compra o venta de un activo particular serán adoptadas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

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

- En la adquisición de inmuebles terminados o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, según los criterios descritos en este documento, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.
- En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el RMVP de la SIV. Esto incluye pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana, del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, entre otros.
- En valores representativos de deuda emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMVP de la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior, es decir, igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio.
- En valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMVP de la SIV a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la SIV, denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD)



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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 Simplificado de la ampliación de la primera Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo.

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

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

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

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

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

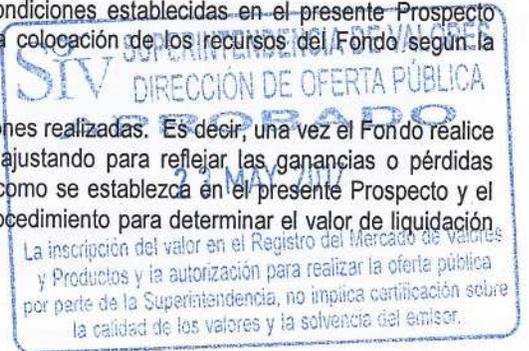
La Administradora colocará los recursos del Fondo en depósitos a plazo en entidades financieras permitidas en las políticas de inversión del Fondo hasta alcanzar el monto mínimo establecido en el Capítulo I, acápite C) del Reglamento Interno. Una vez alcanzado este monto mínimo del Patrimonio del Fondo,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

El Valor de las Cuotas del Fondo variará acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas. Es decir, una vez el Fondo realice inversiones con los dineros captados, el Valor de las Cuotas del Fondo se irá ajustando para reflejar las ganancias o pérdidas registradas por las inversiones realizadas. Este ajuste se realizará tan frecuente como se establezca en el presente Prospecto y el Reglamento Interno del Fondo. Para mayor detalle ver la sección 2.10 sobre el procedimiento para determinar el valor de liquidación de las Cuotas.

Inversiones en instrumentos financieros.

El Fondo invertirá parte sus recursos financieros en títulos valor de oferta pública debidamente aprobados por la SIV e inscritos en el RMVP por dos motivos: como reserva, mientras se identifican los bienes inmuebles en los cuales invertirá el Fondo y como reserva de liquidez, para cubrir las necesidades operativas y de mantenimiento según sus respectivos presupuestos y condiciones de cada uno de los inmuebles y del Fondo en general.

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



Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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



Inversiones Directas en Bienes Inmuebles.

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

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

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

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

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

El Fondo alcanzaría una diversificación a través de la adquisición de aproximadamente diez (10) a veinte (20) inmuebles (la cantidad total de inmuebles podría ser mayor o menor a estos números), logrando apalancamiento hasta un cincuenta por ciento (50%) del valor de los activos, lo que arrojaría un monto total de capacidad de compra de RD\$3,300 millones. En adición a la cantidad de inmuebles, la diversificación vendrá principalmente por el sector económico en el cual se dirige el uso del inmueble. Los límites de inversión por tipo de inmueble como porcentaje de los activos totales del Fondo serán los siguientes:

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

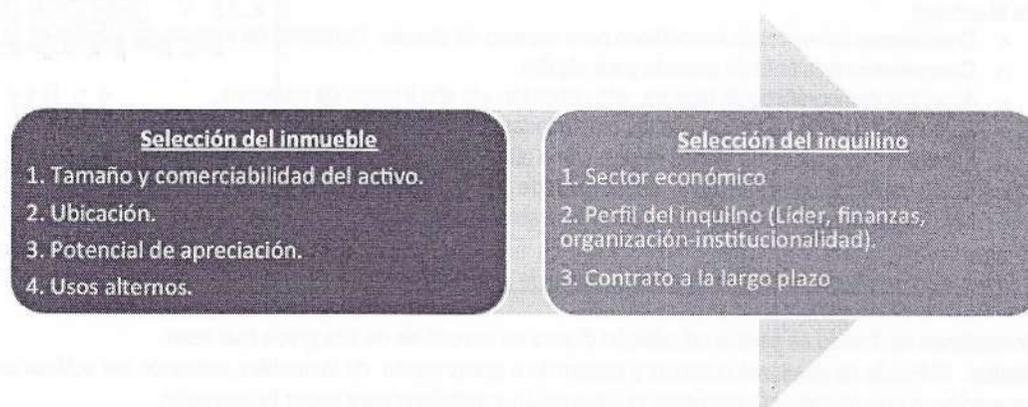
i. Ganancias y flujo de efectivo esperado (eventos de liquidez).

Las ganancias o beneficios del Fondo provendrán de los ingresos que logren generar los bienes inmuebles e instrumentos financieros del Fondo, así como la apreciación de estos activos, en especial los bienes inmuebles, menos los gastos de mantenimiento y preservación de los activos, así como los gastos de administración y financieros del Fondo incluyendo las comisiones por administración correspondientes a la Administradora.

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

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

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



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

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



Otros criterios de selección:

- Sobre el inmueble
 - Existentes y preferiblemente productivos, es decir, ocupados.
 - Alta calidad y recién construcción o mejora.
 - Funcionalidad de las edificaciones y mejoras. Inmuebles no muy especializados, con ciertas excepciones; o inmuebles con distintos usos alternos.
 - Ocupación histórica de la propiedad.
 - Control del inmueble, y dentro de lo posible, el entorno inmediato del inmueble.

Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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

Algunos mercados no cumplirán con todos estos criterios, y la importancia relativa que se le asigne a cada uno podrá variar de un mercado a otro, según cambie la situación general de la economía y del mercado inmobiliario. Y de igual manera, en el futuro se pudieran considerar nuevos criterios para evaluación.

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

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

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

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

Los bienes inmuebles que directa conformen parte del patrimonio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no haya transcurrido un periodo de tres (3) años, contado a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la SIV, oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

iv. Políticas y decisiones de inversión.

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

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

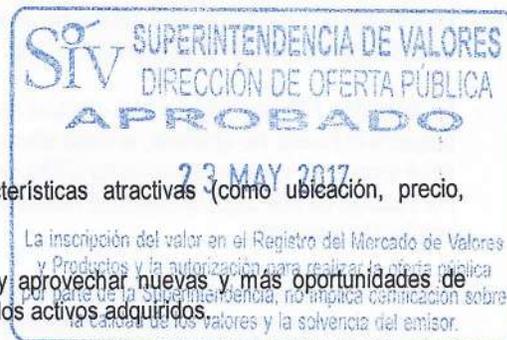
Las políticas de inversión podrán revisarse mensualmente con el propósito de determinar si continúan siendo las más adecuadas para los aportantes del Fondo, considerando los cambios en el mercado inmobiliario y en la economía en general.

Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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.



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

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

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

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

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

En caso de que las tasas de interés de financiamientos ya tomados aumenten por encima del rendimiento promedio del portafolio del Fondo o de la tasa de interés máxima establecida en el presente Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión y el Reglamento Interno, el Comité de Inversión deliberará la conveniencia de vender activos del Fondo según la coyuntura del mercado e instruirá a la Administradora. En primera instancia, la inclinación será a la cancelación del financiamiento, sin embargo, situaciones coyunturales del mercado podrán motivar al Comité a mantener el financiamiento, decisión que deberá ser justificada y documentada por escrito, y en el caso de que la tasa supere la tasa de interés máxima establecida, la decisión deberá ser sometida a la Asamblea de aportantes para la modificación del interés máximo a pagar.

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

viii. Desarrollo y mejora de inmuebles.

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

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

los recursos reservados por el Fondo no son suficientes, el Fondo podrá utilizar financiamientos de corto o mediano plazo para cubrir estas necesidades.

x. Política para la administración de atrasos en los cobros.

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

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

xi. Lineamientos sobre contratación de seguros.

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

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

En caso de que el Fondo deba realizar mejoras a uno de sus inmuebles durante los trabajos de construcción deberá contar con cobertura: a Todo Riesgo de construcción, basada en valor total del contrato y que incluye:

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



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

xii. Políticas de venta de propiedades

El período de tenencia variará de una propiedad a otra, no siendo posible determinarse un promedio por la falta de historial. Sin embargo, se estima que las propiedades puedan permanecer en un rango entre 7 a 10 años en el Fondo, siendo posible que algunas propiedades permanezcan por periodos más cortos, según las condiciones del mercado y las consideraciones que convenga el Comité de Inversión, no pudiendo ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período de tres (3) años, contado a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la Superintendencia.

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

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

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

La política general será que las ventas se hagan en efectivo.

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer al que se refiere el presente Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera 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 Simplificado de la ampliación de la primera Emisión y el Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria.

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 Simplificado de la ampliación de la primera 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 Simplificado de la ampliación de la primera Emisión y el Reglamento Interno.

xv. Políticas sobre excesos de inversión.

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

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

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

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

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

- a) En caso que los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en la política de inversiones, hayan sido ocasionados por causas no imputables a la Sociedad Administradora:
 - i. La Sociedad Administradora deberá convocar a Asamblea General de Aportantes a fin de aprobar las condiciones para la subsanación dentro de los treinta (30) días de haberse producido.
 - ii. De acordar la Asamblea General las condiciones para la subsanación, la Sociedad Administradora deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones al día siguiente.
 - iii. De no existir acuerdo de la Asamblea General, la Sociedad Administradora, deberá acreditar este hecho a la Superintendencia, dentro de los ocho (8) días calendario de realizada la referida Asamblea y presentar, para su evaluación, un plan para su regularización, el mismo que será aprobado por la Superintendencia en función a las características y naturaleza del Fondo.
- b) En caso que los excesos de inversión del Fondo, así como las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo, hayan sido ocasionados por causas imputables a la Sociedad Administradora:
 - i. Deberán ser subsanados en un plazo que no exceda de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo. Para tal efecto, la Administradora deberá presentar a la Superintendencia, al día siguiente de ocurridos los mismos, una propuesta para proceder a la subsanación correspondiente.



Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Santo Domingo

Tel: 809-683-5607

Representante Legal:
Jorge López



Cardiovascular CEDIMAT de veinticuatro mil metros cuadrados (24,000 m²).

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

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

Algunos Proyectos de la División de Gerencia de LEXCO:

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



3.4 Planes para la Colocación Ofrecidos a los Aportantes.

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

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

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

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

Los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia de Valores (SIV) podrán recibir órdenes según se detalla en la sección 3.4.2 del presente Prospecto para el público en general a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Período de Colocación

3.4.1.2. Características generales del Programa de Emisiones.

Denominación de Valores:	Cuotas de Participación.
Monto disponible a colocar de la primera emisión:	RD\$450,000,000.00.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación Primaria correspondiente al monto disponible a colocar:	9 de diciembre del 2016
Fecha de Inicio de Periodo de Colocación:	16 de diciembre de 2016
Fecha de Finalización del Periodo de Colocación y Recepción de Órdenes:	5 de enero de 2017
Fecha de Vencimiento o Liquidación del Fondo:	29 de julio del 2025.
Representación de las cuotas de participación:	Desmaterializada mediante anotaciones en cuenta en CEVALDOM.



3.4.2 Valor Nominal y Precio de colocación primaria de las Cuotas de Participación.

El Valor Nominal de las Cuotas de Participación es Mil Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00) por cada cuota de participación correspondiente a los valores a colocar.

El Precio de colocación primaria será el Valor Cuota, es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Prospecto Simplificado y en el Reglamento Interno, conforme publicará la Administradora en su página web y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD. Este Precio de colocación primaria aplicará para las cuotas a suscribirse con posterioridad al primer día tanto para la primera emisión como para siguientes emisiones del Programa. En ninguna ocasión el Precio de colocación Primaria podrá ser inferior al Valor Cuota.

3.4.3 Colocación del Valor en el Mercado Primario.

Método y Procedimiento de Colocación de la Emisión en Mercado Primario

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

El Periodo de Vigencia del Programa de Emisiones de las Cuotas de Participación del Fondo será de tres años (3) a partir de la Fecha de Inscripción del Programa en RMVP, por lo que la Fecha de Vencimiento del Programa de Emisiones es el 12 de marzo del 2017.

El Periodo de Colocación será de quince (15) días hábiles a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación, según se definirá en el Aviso de Colocación Primaria y el Prospecto Simplificado correspondiente a cada monto a colocar.

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

Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

A cada uno de los inversionistas que hayan presentado órdenes de conformidad a lo establecido en este Prospecto, se le notificará si su demanda fue aceptada y bajo qué características (Valor Nominal, Cupón, Fecha de Emisión de los Valores, Fecha de Vencimiento, entre otras informaciones especificadas en la Orden de Suscripción a United Capital Puesto de Bolsa, sus agentes distribuidores o a los Intermediarios de Valores autorizados por la SIV), o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía email o fax a través de United Capital Puesto de Bolsa, sus agentes distribuidores o del Intermediario de Valores autorizado por la SIV, después de la adjudicación en el sistema de la BVRD de cada día del Período de Colocación correspondiente.

El rechazo de una Orden de Suscripción se encuentra determinado por la falta de disponibilidad del monto Ofertado o por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista o por tener la condición de Orden Total al momento del prorrateo, al momento de la transacción. Otra causa de rechazo de una oferta es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece.

El Agente Colocador United Capital Puesto de Bolsa, sus agentes distribuidores o el Intermediario de Valores autorizado por la SIV, deberán verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD.

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

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

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

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

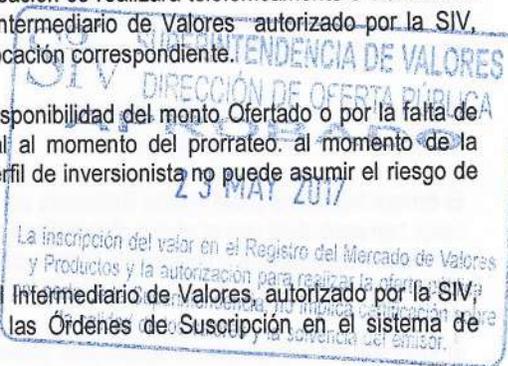
La información a presentar y completar por los inversionistas las requerirá el Agente de Colocación, sus agentes de distribución o los intermediarios de valores autorizados por la SIV.

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.



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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

La Administradora, por sí y en representación de El Fondo, reconoce tener conocimiento pleno de los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de las autoridades y entidades facultadas, los cuales acepta cumplir a cabalidad. Igualmente, cada uno de los aportantes no puede ignorar su sujeción a los principios y regulaciones que previstas de conformidad con la Ley 19-00, y el Reglamento de Aplicación 664-12, las Resoluciones y Circulares dictadas por las autoridades facultadas del Mercado de Valores.

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

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

3.4.5 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.

3.5 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.

3.5.1 Empresa calificadora



Feller Rate, S. R. L.
Número de Registro SIV: SVCR-002
Dirección: Calle Freddy Gatón Arce número 2, Sector Arroyo Honda,
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-13185-6
Teléfono: (809) 566-8320



3.5.2 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.

Rentabilidad de la cuota.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe contar con 36 meses de operaciones para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada mensual con dividendos del trimestre analizado, fue de un 2.5%.

Duración del Fondo.

El Fondo tiene término en julio de 2025, lo que permite recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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

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

Historial operativo.

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

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.

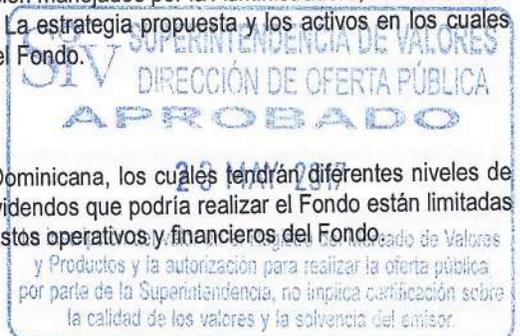
Valoración de las inversiones del Fondo.

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.



Demanda de espacio de alquiler.

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

Crédito de los inquilinos

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

Exceso de oferta de espacio de alquiler.

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

Falta de opciones de inversión.

No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los Aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Prospecto Simplificado 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.

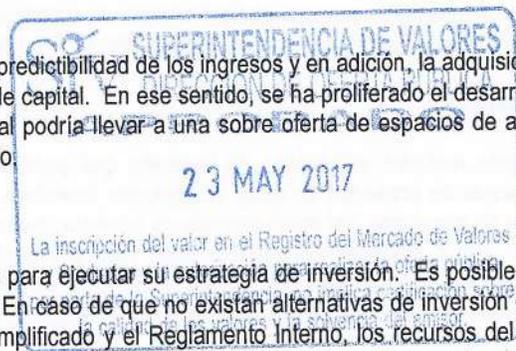
Dependencia de las decisiones del Comité de Inversión

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.



Riesgo Regulatorio – Legal.

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

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

Riesgos del instrumento.

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

3.7 Procedimiento de la suscripción primaria.

El Precio de Colocación Primaria de las Cuotas de Participación en la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación será el Valor Cuota (es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Prospecto Simplificado 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.

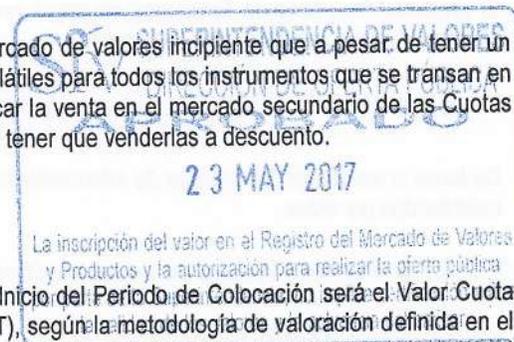
La inversión mínima será una cuota de participación del Fondo al Valor Cuota del día de la transacción (T) y no existen límites máximos para la cantidad de cuotas a adquirir.

Para la Cuotas no suscritas en la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación, el Precio de colocación Primaria para los días subsiguientes a la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la Primera Emisión que se genere del Programa será el Valor Cuota (es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Prospecto Simplificado 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 al monto disponible a colocar, en el presente Prospecto Simplificado 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.



Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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

3.9 Procedimiento de rescate.

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer es un fondo cerrado de patrimonio autónomo, fijo y con fecha de vencimiento cierta correspondiente a **diez (10) años a partir de la Fecha de Inicio del Periodo de Colocación de la Primera Emisión** generada del Programa de Emisiones de cuotas. La Fecha de Vencimiento del Fondo es el 29 de julio del 2025. Asimismo, las Cuotas de Participación que lo componen no podrán ser rescatadas de manera anticipada a la fecha de vencimiento.

La Administradora deberá planificar la liquidación escalonada de los activos que componen el Fondo, para que una vez llegada la fecha de rescate o repago de las Cuotas de Participación, este cuente con la liquidez suficiente para entregar la inversión realizada a cada Aportante más los rendimientos generados por los activos, pero neto de los gastos y comisiones contemplados por este Prospecto y el Reglamento Interno.

La liquidación de las cuotas de participación del Fondo se realizará en la Fecha de Vencimiento del mismo. Para tales fines, se realizará una Asamblea General de Aportantes a más tardar 60 días previos a la Fecha de Vencimiento en la cual se informará el vencimiento del Fondo y la forma de liquidación de las cuotas según se describe en la sección 3.10 del presente Prospecto Simplificado y el Reglamento Interno. A estos fines se informará a la Asamblea el estatus del portafolio de inversiones, el estatus del proceso de liquidación de las inversiones y el valor a la fecha de las inversiones que aún permanecen en el portafolio. Los resultados de dicha Asamblea se comunicarán a la Superintendencia de Valores como Hecho Relevante y se publicarán en la página web de la Administradora.

El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago, CEVALDOM al momento de la liquidación de las Cuotas de Participación emitidas, correspondiente a la fecha de vencimiento definida en el presente Prospecto Simplificado, 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 este Prospecto Simplificado y el Reglamento Interno.

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

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

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

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

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

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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

En los casos en que la causa de liquidación no sean las indicadas anteriormente en el literal a) anterior, la Administradora o el Representante Común de Aportantes, de ser el caso, deberá convocar a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, dentro de los diez (10) días del hecho que genere la causa de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora, la Sociedad Administradora solicitará a la SIV autorización para iniciar el proceso de liquidación del Fondo.

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

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

Penalidad por liquidación anticipada del Fondo.

En caso de liquidación anticipada del Fondo por razones que no incluyan negligencia o dolo por parte de la Administradora, el Fondo tendrá que pagar a la Administradora a modo de penalidad y como compensación al trabajo realizado por la Administradora, el cincuenta por ciento (50%) de las comisiones por administración que la Administradora hubiese devengado sobre el patrimonio del Fondo vigente a la Fecha de Liquidación correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de la liquidación y la fecha de vencimiento del Fondo, calculado sobre la base de la comisión de administración definida en el presente Prospecto Simplificado y el Reglamento Interno.

El monto a pagar por este concepto es en adición a los montos devengados y por pagar por el Fondo a la Sociedad Administradora por concepto de administración del Fondo y por el desempeño de las inversiones del Fondo a la fecha de la liquidación del Fondo.

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

Proceso de Liquidación del Fondo.

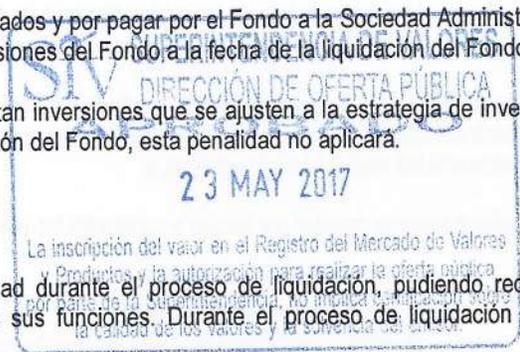
La entidad liquidadora deberá proceder con diligencia e imparcialidad durante el proceso de liquidación, pudiendo requerir toda información necesaria a la Administradora para el cumplimiento de sus funciones. Durante el proceso de liquidación la entidad liquidadora deberá tomar en consideración como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

- a. La elaboración del Balance General del Fondo al inicio del proceso de liquidación.
- b. La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes.
- c. La venta de todos los valores y activos del Fondo en el más breve periodo 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.

3.11 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.



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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

La Asamblea General de Aportantes del Fondo se reunirá a convocatoria efectuada por la Sociedad Administradora o por el Representante Común de Aportantes.

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

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

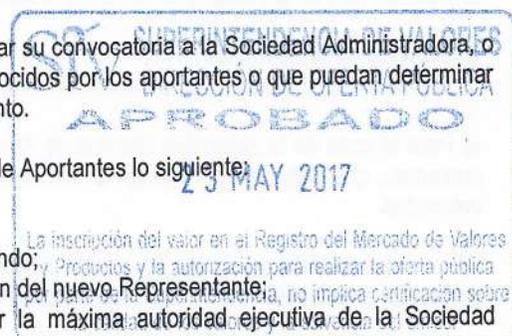
Atribuciones de la Asamblea General. Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes lo siguiente:

- 1) Asamblea General de Aportantes Ordinaria:
 - i) Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
 - ii) Remoción del Representante Común de Aportantes y elección del nuevo Representante;
 - iii) Designar a los Auditores Externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de la Sociedad Administradora;
 - iv) Cualquier otro asunto de interés común de los aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.

- 2) Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:
 - i. Aprobar las modificaciones al reglamento interno y al prospecto de emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en el mismo y presentadas por la Sociedad Administradora, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la Ley, el Reglamento y las normativas que regulan el Fondo.
 - ii. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora.
 - iii. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la Sociedad Administradora u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes.
 - iv. Aprobar la fusión con otro u otros fondos cerrados.;
 - v. Conocer sobre cualquier hecho o situación que pueda afectar los intereses de los aportantes que no sea materia propia de una asamblea general de aportantes ordinaria.

Régimen de Convocatoria de la Asamblea. La Asamblea General de Aportantes Ordinaria deberá ser convocada por la Administradora por lo menos una vez cada año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual, para aprobar los reportes de la situación financiera del Fondo. Los aportantes deberán ser convocados al menos con veinte (20) días de antelación a la realización de la Asamblea General de Aportantes.

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



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

Administradora o la Superintendencia, en su caso podrán ordenar que se proceda alternativa o indistintamente a la votación de viva voz o por papeleta. El Presidente, al practicarse el escrutinio que resulte de las anotaciones efectuadas por las personas antes indicadas, hará dar lectura en alta voz a los votos, para que todos los presentes puedan hacer por sí mismos el cómputo de la votación y para que pueda comprobarse con dicha anotación y papeletas la verdad del resultado.

- 3.- El Secretario hará la suma de los votos y el Presidente anunciará el resultado de la votación o, en caso de elecciones, proclamará elegidos a los que resulten con las primeras mayorías, hasta completar el número que corresponde elegir.
- 4.- El Secretario pondrá el documento en el que conste el escrutinio, firmado por las personas encargadas de tomar nota de los votos emitidos y también las papeletas entregadas por los aportantes que no votaron de viva voz, dentro de un sobre que cerrará y lacrará, con el sello del fondo y que quedará archivado en la administradora a lo menos por el tiempo a que se encuentra obligada a resguardar sus archivos.
- 5.- No obstante lo anterior, la Administradora podrá hacer uso de otros sistemas de votación, distintos de los anteriores, siempre que ellos permitan garantizar la seguridad y autenticidad de las mismas, previa aprobación escrita de la Superintendencia.

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

Modificación al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión.

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

SIV DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
23 MAY 2017
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.

La modificación posterior introducida al Reglamento Interno, al Prospecto de Emisión y en general de todos los documentos presentados a la SIV en el proceso de inscripción del Fondo en el RMVP así como de autorización de la oferta pública de sus cuotas que surja con posterioridad a la aprobación de la SIV, será sometida a la SIV para fines de verificación, debiéndose remitir el borrador en físico de los fragmentos del documento a ser modificado con un respaldo digital en formato Microsoft Word.

Con posterioridad a dicha verificación, se convocará a una Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, la cual decidirá sobre la modificación, con el voto favorable de aportantes que representen por lo menos las dos terceras partes (2/3) de las cuotas efectivamente colocadas. Cuando dicha Asamblea apruebe las modificaciones, la Administradora procederá a informar a la SIV como hecho relevante y al aportante de acuerdo a los mecanismos de información establecidos en este Reglamento Interno del 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.

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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

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

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

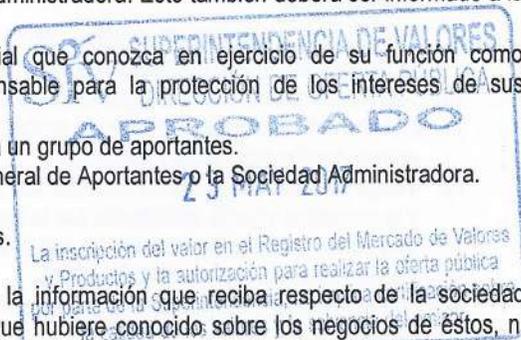
- a. Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Aportantes.
- b. Representar a los aportantes en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a la Sociedad Administradora o a terceros, cuando corresponda.
- c. Supervisar que los reclamos, las consultas y el servicio brindado por la Sociedad Administradora a sus aportantes se ajuste a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en el Reglamento Interno.
- d. Convocar y presidir la asamblea ordinaria y extraordinaria de aportantes, en la cual intervendrá con voz pero sin voto, salvo en su condición de aportante.
- e. Solicitar a la sociedad administradora, los informes y las revisiones que considere necesario de los libros de contabilidad y demás documentos del Fondo.
- f. Verificar que la Sociedad Administradora, los miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora cumplan las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables.
- g. Remitir a la SIV un informe trimestral respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, dentro de los veintiséis (26) días hábiles posteriores al cierre de cada trimestre.
- h. Informar a los Aportantes y a la Superintendencia sobre cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación con el Fondo.
- i. Informar en forma inmediata a la Superintendencia sobre cualquier situación o evento que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la Sociedad Administradora. Esto también deberá ser informado a la Asamblea General de Aportantes;
- j. Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como Representante Común de Aportantes, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados.
- k. Abstenerse de dar cualquier tratamiento preferencial a un aportante o a un grupo de aportantes.
- l. Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea General de Aportantes o la Sociedad Administradora.
- m. Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada.
- n. 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.



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

Gastos cargados al Fondo

Comisión de Administración

La Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de tres por ciento (3.00%) anual del patrimonio neto del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión será pagadera mensualmente según la proporción correspondiente devengada (Artículo 400 del Reglamento 664-12). El monto estimado por esta comisión es de Sesenta y Seis Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$66,000,000.00) anuales en ocasión de que el Fondo esté totalmente colocado y a valor nominal. No obstante el estimado anterior, este monto podría aumentar o disminuir en la medida que fluctúe el patrimonio del Fondo. Esta comisión no se cobrará durante la etapa pre-operativa del Fondo.

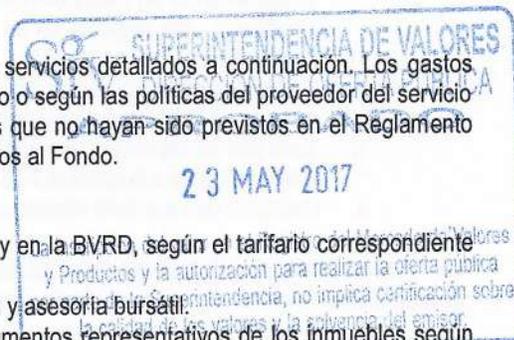
Otros Gastos

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

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

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

- a. Los gastos de inscripción del Fondo en los registros a cargo de la SIV y en la BVRD, según el tarifario correspondiente a cada institución (ver detalle en cuadro debajo).
- b. Los servicios de administración de cartera o servicios de intermediación y asesoría bursátil.
- c. Los servicios de Depósito Centralizado de Valores y custodia de documentos representativos de los inmuebles según las tarifas negociadas con Stewart Title Dominicana (STD) más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- d. Los servicios de Bolsa de Valores de la República Dominicana según las tarifas establecidas por esta entidad, como mecanismo de negociación de las cuotas, así como proveedor de los precios de mercado de instrumentos en los que invertirá el Fondo (ver detalles más debajo).
- e. Los gastos por tasaciones peritales y por valoración financiera de los inmuebles (ver detalle debajo).
- f. Los gastos de compensación al Representante Común de los Aportantes según contrato firmado más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- g. Los gastos de auditorías externas del Fondo según la facturación de la firma elegida por la Asamblea de Aportantes más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- h. Las comisiones por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones compra o venta de los inmuebles del Fondo. Dichas comisiones pueden oscilar entre el 1% y 8% del precio de compra del activo; las mismas formarán parte del costo de la transacción de adquisición de los inmuebles.
- i. Los costos de remodelación de los inmuebles y sus mejoras. Estos costos forman parte del costo de adquisición del inmueble. Es imposible preverlos anticipadamente, ya que los mismos dependerán de cada transacción en particular.
- j. Los servicios de administración de propiedades de cobertura general y cualquier cobertura adicional requerida, según la facturación del proveedor.
- k. Los gastos de mantenimiento y reparaciones de los inmuebles y sus mejoras más el ITBIS que estos gastos generen.
- l. Los costos de pólizas de seguros de los inmuebles y sus mejoras, según la facturación del proveedor más ITBIS.
- m. Los gastos por servicios legales al Fondo para la revisión de las transacciones de compra o venta y la redacción de los documentos correspondientes. Estos gastos serán por un monto de US\$5,000.00 por la redacción de la documentación del Fondo, y una iguala mensual por US\$3,000.00 más ITBIS para la revisión de las transacciones de compra o venta, debida diligencia de los documentos de los inmuebles, las transacciones de alquiler, y la redacción de los documentos correspondientes. Los gastos por defensa del Fondo se establecerían en caso de que ocurran.



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

Gastos recurrentes estimados

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

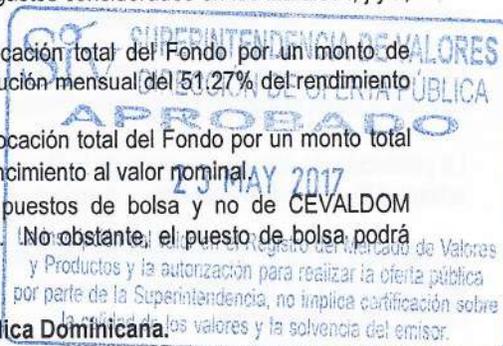
NOTA: Estos gastos generales son estimados que podrían ser menores o mayores, sin embargo, su estimación se hizo de manera muy conservadora en vista de ser este uno de los primeros fondos de inversión a operar en el país.

¹ Este monto representa un estimado del monto que podría representar el gasto de la administración de los activos del Fondo, sin embargo este monto podría variar significativamente. Esto incluye los gastos considerados en los literales i, j y k, de la lista de descripción de gastos anterior.

² El estimado de gastos por Comisión por pago de dividendos parte de la colocación total del Fondo por un monto de RD\$2,200.0 millones, con rendimiento anualizado estimado de 12% y una distribución mensual del 51.27% del rendimiento neto.

³ El estimado de gasto por Comisión por pago liquidación del Fondo asume la colocación total del Fondo por un monto 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

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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

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

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

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

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

El patrimonio autónomo del presente Fondo Cerrado de Inversión, tiene el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial número 1-31-18865-6 y tendrá formularios de comprobante fiscal especial, a fin de cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la Ley 189-11, Ley 19-00 y el Reglamento 664-12.

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

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

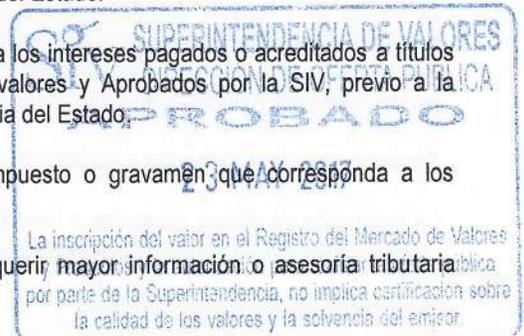
En ningún caso el Fondo o la Administradora serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Aportantes.

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

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

3.14 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 3.12 del presente Prospecto y en el Reglamento Interno.



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

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

3.15.1 Cálculo del Valor Cuota

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

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

Donde:

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

3.15.2 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".

3.15.3 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 irrecuperable 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.



ii. Instrumentos representativos de deuda negociados en el país;

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

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

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

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

Donde:

Vat = Valor actual al cierre del día t.

Rn = Monto de pago del cupón* y/o principal** del instrumento en el periodo n.

r = Tasa de rendimiento efectiva diaria del mercado, sobre días actuales (Días/365).

Tn = Número de días calendario que existen entre el periodo de pago n y el día t.

N = Número de periodos que restan hasta el día de vencimiento.

n = Período de pago

t = Día de la valoración



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

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

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

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

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

iii. Activos inmobiliarios

Los bienes raíces y los derechos de usufructo y superficie sobre los mismos, se valorizarán anualmente al menor valor que resulte de la comparación entre el valor razonable determinado por una valoración financiera de los flujos potenciales del inmueble y el valor de

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

según corresponda, mediante normas de carácter general, para lograr el desarrollo ordenado del mercado y el control razonable de los riesgos que dichas actividades conllevan, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 19-00 y su Reglamento de Aplicación no. 664-12.

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

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



Número de Registro SIV: SVAF-003
 Registro Nacional de Contribuyente 1-30-22934-1
 Dirección: Calle Erick L. Eckman esq Camino Chiquito, Patio del Norte, Local 304, Arroyo Hondo
 Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
 Telefono: 809-549-3797
 E-mail: info@pioneerfunds.do
 Web: www.pioneerfunds.do



4.3 Fondos de inversión administrados por la Administradora.

La Administradora al 31 de Marzo del 2017 administraba los siguientes fondos de inversión:

<u>Nombre:</u>	<u>Objetivo de inversión</u>	<u>Activos administrados</u>
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija <u>Tipo:</u> Cerrado <u>Moneda:</u> Pesos dominicanos <u>Fecha de emisión:</u> 16 de mayo del 2013	Generar ingresos recurrentes a corto plazo y protección de capital a corto y largo plazo, invirtiendo en valores representativos de deuda del Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, organismos multilaterales de calificación de riesgo igual o superior a BBB o en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo igual o superior a BBB.	RD\$ 2,441,529,705.70
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer <u>Tipo:</u> Cerrado <u>Moneda:</u> Pesos Dominicanos <u>Fecha de la Primera Emisión:</u> 29 de julio del 2015	El objetivo de inversión del Fondo es generar ingresos recurrentes a corto plazo y apreciación de capital a largo plazo, invirtiendo directamente en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados 'prime', o sea, con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.	RD\$ 741,124,042.69
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer <u>Tipo:</u> Cerrado <u>Moneda:</u> Pesos Dominicanos <u>Fecha de Emisión:</u> Por definir	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.	RD\$ 0

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.

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

- v. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios y/o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.
- vi. Información del trimestre sobre la evolución diaria de:
 - 1. Portafolio de inversión del fondo.
 - 2. Valor de la cuota.
 - 3. Tasas de rendimiento a treinta (30), noventa (90), ciento ochenta (180) y trescientos sesenta (360) días.
 - 4. Duración promedio ponderado de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión, cuando corresponda.

La información a ser publicada, no deberá tener una antigüedad mayor a los dos (2) días calendarios posteriores a su obtención.

- f) Comunicar a la Superintendencia al día hábil siguiente a su ocurrencia, los casos en que sus ejecutivos y empleados presenten cualquier tipo de vinculación con otras personas físicas o jurídicas y que puedan generar conflictos de interés.
- g) Informar a la Superintendencia, a través de su ejecutivo principal, las inversiones personales que cada ejecutivo de la Sociedad Administradora tenga en el Mercado de Valores. Dicha información también deberá ser proporcionada al ejecutivo de Control Interno, luego de que cada inversión se realice.
- h) Exigir a la empresa de auditoría externa que lleve a cabo las labores de auditoría financiera anual sobre los estados financieros de la Sociedad Administradora y de sus fondos de inversión, dando cumplimiento a las instrucciones que para tal efecto establezca la Superintendencia.
- i) Cobrar y registrar contablemente de acuerdo al método del principio devengado, en forma oportuna, los vencimientos de capital, dividendos, intereses y cualquier otro rendimiento de los valores e inversiones del portafolio del Fondo, cuando corresponda.
- j) Realizar en forma obligatoria todas las transacciones con valores de oferta pública por cuenta del Fondo, a través de la Bolsa de Valores y otros mecanismos de negociación autorizados por la Superintendencia.
- k) Proporcionar a los Aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a la propia Sociedad Administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas del Fondo.
- l) Asegurarse de que los promotores de inversión efectúen una adecuada evaluación de la experiencia y conocimientos del cliente en relación con las operaciones y servicios que el cliente solicite o que los promotores de inversión ofrezcan al cliente y velar para que los promotores de inversión mantengan actualizado los perfiles de los inversionistas con su correspondiente clasificación en razón de su comprensión y tolerancia de riesgos.
- m) Presentar a la Superintendencia, las modificaciones que se introduzcan en el indicador comparativo de rendimiento del fondo (benchmark), para que dicha autoridad emita su autorización previa, con conocimiento de las implicaciones que esto conlleva. La Sociedad Administradora deberá sustentar y justificar técnicamente su solicitud.
- n) Entregar, asesorar y explicar el Reglamento Interno y el Prospecto Simplificado actualizado del Fondo a cada uno de los potenciales Aportantes y sobre los riesgos inherentes al objetivo y estrategia de inversión, antes de la efectiva primera compra de cuotas del Fondo.

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

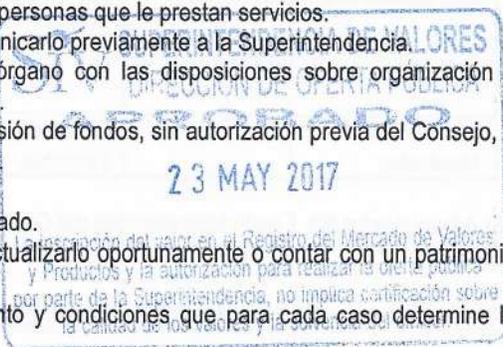
En virtud del objeto exclusivo atribuido por la Ley, es indelegable la responsabilidad de la Administradora en cuanto a la gestión o administración de los fondos. En ese sentido, en ningún caso la Administradora podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del administrador del Fondo,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

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

La facultad de la Administradora para celebrar contratos de servicios con terceros consta en el Reglamento Interno del Fondo, donde también se indica si los gastos de las contrataciones se atribuirán a la Administradora o al Fondo. En caso de que se carguen al Fondo, se especifica la forma y política de distribución de dichos gastos. Los costos derivados de la subcontratación de servicios de

Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

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



Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Jesús Ramos Menéndez

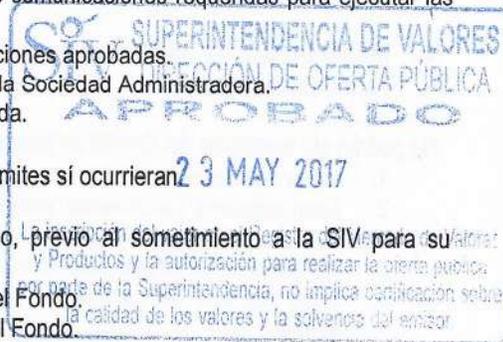
El señor Jesús Ramos Menéndez graduado de la Universidad Iberoamericana en el 2005 como licenciado en administración de empresas, tiene una amplia experiencia tanto en gestión comercial como inmobiliaria. Iniciando su carrera profesional en Junio del 2000 como Jefe del Sector Corporativo Electrodomésticos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

Desde Junio del 2013 hasta Julio del 2016 se desempeñó como Vicepresidente de Desarrollo y Negocios Inmobiliarios del Grupo Ramos, posición desde la cual fue responsable de las direcciones de Proyecto, Diseño, Negocios Inmobiliarios y Gestión de Activos. También lideró la ejecución, comercialización y apertura del Proyecto Multiplaza Romana con más de 21,000 mts² alquilables y más de 28,000 mts² de construcción. Entre otras funciones manejo el presupuesto de compras de propiedades del Grupo, así como la construcción y remodelación de sucursales; y la administración de más de 600 locales alquilados a terceros por un total de más de 41,000 mts² alquilables.

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

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

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

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

7. Sean responsables de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y en que hubieran ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero.
8. Hayan cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las Superintendencias de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones u otras instituciones de similares competencias.
9. Estén impedidos de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado.
10. Sean deudores con créditos castigados del sistema de intermediación financiera.
11. Hubieren sido declarados, conforme a procedimientos legales, culpables de delitos económicos contra el orden financiero o en la administración monetaria y financiera.
12. Tengan conflicto de interés de acuerdo con lo definido en la ley, el Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00 (decreto 664-12) y la normativa vigente establecida por la Superintendencia o el Consejo, según corresponda.
13. Sean socios, miembros del consejo de administración, gerentes, funcionarios o empleados de los Auditores Externos del fondo o de los tasadores de algún activo del Fondo.
14. Sean accionistas, miembros del consejo de administración o gerentes de una empresa en la que el Fondo haya invertido sus recursos.

Capítulo V - Datos generales de los custodios.

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

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



Gustavo Mejía Ricart número 54, Solazar Business Center, Piso 18, Ensanche Naco
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Tel.: (809) 227-0100
Fax: (809) 562-2479
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-03478-8
Registrado ante la Superintendencia de Valores bajo el número SVDCV-001
Representante Legal: Jeddy Y. Medina Bera, Presidente
Email: info@cevaldom.com
www.cevaldom.com



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

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

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

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

**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

- j) Restituir a los depositantes el efectivo depositado y el derivado del ejercicio de los derechos patrimoniales de los valores depositados.
- k) Proporcionar y mantener a disposición de los depositantes la información adecuada y oportuna respecto a los valores depositados y a las operaciones realizadas.
- l) Establecer sistemas y procedimientos que permitan registrar las transferencias de valores y la liquidación de operaciones.
- m) Establecer las normas y procedimientos generales relativos a la aceptación o rechazo de los valores objeto de custodia, en el caso que corresponda.
- n) Contar con normas mínimas de seguridad, disponiendo de al menos una bóveda con dispositivos para prevenir la destrucción de los documentos guardados, personal de seguridad entrenado para este efecto, zonas de acceso restringido, mecanismos para la microfilmación de los títulos físicos en depósito, respaldo de la información de las transacciones de los títulos y de los titulares de los valores en custodia, mantenidos en dependencias seguras y separadas del depósito físico de los títulos, departamentos o áreas de auditoría contable y computacional y otras que la Superintendencia pudiere requerir, en los casos que corresponda.

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

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

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

Los principales puntos a considerar son:

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



**Prospecto Simplificado de la ampliación de la primera Emisión
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**

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

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

