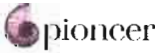


REGLAMENTO INTERNO

FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

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

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II es un fondo de inversión cerrado, con plazo definido y cantidad de cuotas fijas, las cuales no son redimibles directamente por el Fondo. El Fondo fue calificado BBBfa (n) por Feller. Las cuotas del Fondo se expresan en Pesos Dominicanos.

 **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.**
RNC: 1-30-22934-1
Registro del Mercado de Valores: SVAF-003
Erick L. Eckman esq. Camino Chiquito, Distrito Nacional

Deloitte. **Audidores Externos**
Deloitte RD, S.R.L.
RNC: 1-30-23844-8
Registro del Mercado de Valores: SIVAE-025



Custodio de las Cuotas del Fondo:
CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.
RNC: 1-30-03478-8 -
Registro del Mercado de Valores: SVDCV-001

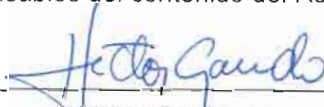
Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Borrador de Reglamento Interno
2021-06-28 12:18
02-2021-000239-01



INFORMACIÓN PARA EL INVERSIONISTA

“Este documento contiene la información básica sobre las características del FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II y de la Sociedad Administradora, que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome. La Sociedad Administradora no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del fondo de inversión cerrado. La rentabilidad del Fondo de Inversión es variable, por ello, no es posible asegurar que el inversionista o aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de cuota alcanzará un valor predeterminado. El Fondo de Inversión Cerrado está inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia bajo el no. de registro SIVFIC-044, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende la compra de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo cerrado de inversión.

Responsables del contenido del Reglamento Interno y Representantes Legales


Héctor Garrido Mejía




Yamil Isaías

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

ADVERTENCIA PARA EL INVERSIONISTA

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

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

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

No existe garantía que asegure que los objetivos descritos en este documento serán logrados o que la valoración 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".

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

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley 249-17 sobre Mercado de Valores y sus reglamentos y resoluciones dictados por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

En ese sentido cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer II, es de entera responsabilidad de **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**. Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión** tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan".



GLOSARIO	5
1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.....	12
1.1 DATOS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN	12
1.2 MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN INICIAL.....	12
1.3 MONEDA DE DENOMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.....	12
1.4 TIPO Y OBJETO DEL FONDO	12
1.5 TIPO O CLASE DE INVERSIONISTA A LOS QUE SE DIRIGE EL FONDO.....	13
1.6 POLÍTICAS DE INVERSIÓN.	13
i. <i>Objetivo general de la política de inversiones</i>	13
ii. <i>Activos en los que invertirá el Fondo</i>	16
iii. <i>Descripción y características de los activos en los que invertirá el Fondo</i>	16
iv. <i>Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio</i>	25
v. <i>Límites de inversión en instrumentos financieros (mínimos y máximos) respecto al portafolio</i>	26
vi. <i>Norma respecto a las operaciones del fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas</i>	29
vii. <i>Límites máximo y mínimo de liquidez</i>	29
viii. <i>Factores determinados por la Sociedad Administradora que significan riesgo para las expectativas de inversión de los aportantes</i>	30
ix. <i>Calificación asignada a los valores</i>	35
x. <i>Indicador de comparación de rendimiento (benchmark)</i>	36
xi. <i>Valorización de las inversiones del Fondo</i>	37
xii. <i>Disposición sobre políticas de inversión y tasaciones de activos del fondo</i>	41
xiii. <i>Limitaciones de inversión</i>	42
G) POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO.....	43
II –NORMAS GENERALES DEL FONDO	44
A) VALORIZACIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO	44
i. <i>Cálculo del Valor Cuota</i>	45
ii. <i>Método de Asignación del Valor Cuota</i>	46
B) ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES.....	46
a) <i>Normas generales de los aportantes</i>	46
C) REPRESENTANTE COMÚN DE LOS APORTANTES	51
D) NORMAS Y PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A LAS MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO Y AL PROSPECTO DE EMISIÓN	56
E) POLÍTICAS Y LÍMITES A CUMPLIR RESPECTO A LA CONCENTRACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS APORTANTES.	56
F) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES.....	56
G) PATRIMONIO NETO MÍNIMO Y NÚMERO MÍNIMO DE APORTANTES PARA INICIAR ACTIVIDADES.....	57
H) NORMAS GENERALES SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PAGO DE GANANCIAS.	58
I) SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA.....	59
PUBLICIDAD Y CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD.....	60
J) HECHOS RELEVANTES.	60
III – REGIMEN TRIBUTARIO	61
RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FONDO.....	62
IV – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	63
I. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRADORA.....	63
ii. <i>Prohibiciones de la administradora</i>	67




**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

V – INFORMACIÓN SOBRE EL COMITÉ DE INVERSIONES	70
<i>Reseñas de los miembros del Comité de inversión</i>	<i>70</i>
<i>Inhabilidades de miembros del Comité de inversión, administrador del Fondo y ejecutivos de la Administradora.....</i>	<i>73</i>
VI – ENTIDADES QUE BRINDAN SERVICIOS AL FONDO	73
AGENTE COLOCADOR.....	74
CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	75
DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES PARA LAS INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA.	76
CUSTODIO PARA LOS DOCUMENTOS REPRESENTATIVOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL FONDO.	77
SERVICIOS DE BOLSA DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA.	79
VII – ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	80
OBJETO DE LA ADMINISTRADORA.....	84
POLÍTICA Y PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO DEL FONDO.	84
FORMA DE DESIGNACIÓN, REMOCIÓN Y FUNCIONES DEL EJECUTIVO DE CONTROL INTERNO.	85
VIII – COMISIONES Y GASTOS.....	86
GASTOS Y COMISIONES ATRIBUIBLES A LA ADMINISTRADORA, AL FONDO Y A LOS APORTANTES.	86
GASTOS DE REGISTRO DEL FONDO	89
ESTIMACION DE LOS GASTOS RECURRENTE DEL FONDO	90
GASTOS RECURRENTE POR CONCEPTO DE TARIFAS POR SUPERVISIÓN Y REGULACIÓN DEL FONDO POR PARTE DE LA SIMV, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE TARIFAS POR CONCEPTO DE REGULACIÓN Y POR LOS SERVICIOS DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, R-CNMV-2018-10-MV	91
TARIFAS IMPUTABLES A LOS APORTANTES.....	92
GASTOS ANTE EL DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES Y BOLSA DE VALORES DE LA REPÚBLICA DOMINICANA.	92
IX – LIQUIDACION, FUSION Y TRANSFERENCIA DEL FONDO	93
PROCEDIMIENTOS DE VALORIZACIÓN Y DE LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO.	93
LIQUIDACIÓN DEL FONDO.	94
PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO.....	95
LIQUIDACIONES ANTICIPADAS TOTALES PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE APORTANTES	96
<i>Consecuencias de la liquidación anticipada de capital.....</i>	<i>97</i>
<i>Penalidad por liquidación anticipada del Fondo.....</i>	<i>97</i>
PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA TRANSFERENCIA O FUSIÓN DEL FONDO	98
X – NORMA DE RECLAMOS Y CONSULTAS.....	98
PROCEDIMIENTOS PARA RECLAMOS Y CONSULTAS.....	98
PROCEDIMIENTOS Y MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE LA ADMINISTRADORA Y LOS APORTANTES.....	100



GLOSARIO

Activos bajo Administración o Portafolio de Inversiones	Son los activos que conforman las inversiones del Fondo.
Administración de Fondos de Inversión	Servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistentes en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley del Mercado de Valores, 249-17
Anotaciones en cuenta	Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
Administración de Propiedades	Se refiere a la actividad de mantenimiento y conservación de bienes inmuebles con el propósito de preservar o aumentar el valor de las mismas en el mercado. Esta actividad por lo general es realizada por empresas especializadas por cuenta de los propietarios de dichos bienes inmuebles.
Aportante	Persona física o jurídica, titular de una o más cuotas de participación de un fondo de inversión. La condición de aportante de un fondo de inversión se adquiere por la suscripción o compra de cuotas en los mercados primario o secundario.
Asamblea de Aportantes de Fondos de Inversión Cerrados	Es la agrupación en masa con personalidad jurídica de carácter civil, para la defensa de sus intereses comunes de los aportantes de los fondos de inversión cerrados.
 Aviso de Colocación Primaria	Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores en el mercado primario a disposición del público a que se destina la misma, contenido de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más emisiones a ser generadas a partir de un programa de emisiones, elaborado y publicado de conformidad a los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.
Bolsas de Valores	Son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia
Calificación de Riesgo	Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.

Calificadoras de Riesgo Tienen como objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores, y deberán obtener la autorización de inscripción en el Registro por parte de la Superintendencia.

Colocación Primaria con Base en Mejores Esfuerzos Es el proceso de colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.

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 Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.

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 la autorización que otorga un ente del sector público a una iniciativa privada, con el fin de explotar un bien o servicio.

Cuota Es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión abierto o un fondo de inversión cerrado, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a este último, derechos sobre el patrimonio del mismo.

Depósito Centralizado de Valores Entidades facultadas para crear y llevar el libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito, mediante el cual se instrumenta el sistema de anotación en cuenta.

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



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

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

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

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

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

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

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



Fondos cerrados de Inversión inmobiliaria Son patrimonios autónomos gestionados por una sociedad administradora, por cuenta y riesgo de los aportantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento.

Grado de inversión Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores, sobre los emisores y sus valores que, por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tienen buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad



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

	de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales. Es la calificación de riesgo mínima de Triple B menos (BBB-) o su equivalente.
Inversionista Institucional	Son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de fondos de pensiones, sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica legalmente autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.
Inversionista Profesional	Son los inversionistas institucionales y aquellas personas físicas o jurídicas, debidamente reconocidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, que realizan habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que, por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del mercado de valores.
Mercado de Valores	Comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia.
Mercado Primario de Valores	Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
Mercado Secundario de Valores	Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
Monto del Programa de Emisiones de Emisión Única	Corresponde al valor total autorizado por el Consejo de Administración de la Administradora de fecha veintidós (22) de mayo del 2019 para ser ofrecido en el mercado y autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha 19 de septiembre del 2019 mediante su Segunda Resolución número SIMV-2019-35-FI. En fecha veintidós (22) de junio de 2021, la Asamblea General de Aportantes aprobó el aumento del monto del programa de emisiones de emisión única del Fondo a Quince Mil Millones de pesos dominicanos con Cero centavos (RD\$15,000,000,000.00).
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.



REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

Monto Mínimo de Inversión Monto mínimo del valor nominal de los valores que conforman la emisión, susceptible de ser negociada durante el periodo de colocación primaria de la inversión.

Oferta Pública Es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de este, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.

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

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.



Período de vigencia del Programa de Emisiones Consiste en el plazo que se establece en el prospecto de emisión en el cual un emisor podrá estructurar y colocar en el Mercado Primario, de manera organizada y sistemática, una o más de las emisiones generadas del programa de emisiones hasta un monto predeterminado. Este período se inicia en la Fecha de Inicio del Programa, definida como la fecha de inscripción del programa en el Registro del Mercado de Valores (RMV), y culmina en la fecha de expiración del programa según se establezca en el prospecto de emisión. Dicho periodo no podrá exceder de tres (3) años máximo, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro.

Plazo de Redención Término establecido por el Emisor para la redención de un valor en el cual se retorna el valor nominal del valor.

Plazo de Vigencia del Fondo Es el plazo durante el cual operaría el fondo, el cual se inicia en la Fecha de Inicio del Período de Colocación y termina en la Fecha de Vencimiento del Fondo.

Precio de Liquidación de Activo Es el precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.

Precio de colocación Primaria Es el precio al cual puede comprarse uno o varios valores de una Emisión en el mercado primario.

Programa de Emisiones de Emisión Única de Cuotas de Fondos Cerrados

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



Prospecto de Emisión

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

Rendimiento del Fondo

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

Representante de la Masa de Aportantes

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

Sistema de Anotación en Cuenta

Es el mecanismo que tiene por objeto establecer el registro de los valores de las sociedades autorizadas, mediante anotaciones en cuenta, la adquisición y

la transmisión de propiedad de los mismos, mediante cargos y abonos contables efectuados por un depósito centralizado de valores, según las instrucciones de los participantes autorizados para tales fines.

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

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

Superintendencia del Mercado de Valores

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

Tramos

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

Valor Cuota

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

Valores de Corto Plazo

Valores que se emiten con un plazo de vencimiento menor a un año.

Valores de Largo Plazo

Valores que se emiten con un plazo de vencimiento mayor a un año.

Valorización de Cuotas

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



REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

1. Características del Fondo

1.1 Datos Generales del Fondo de Inversión

El patrimonio autónomo a gestionar se denomina FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II (el Fondo), que cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-01412-1, siendo un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (en lo adelante Pioneer o la Administradora o la Sociedad Administradora) y los otros fondos que esta pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, y está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el no. SIVFIC-044, en virtud de la aprobación otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante su Resolución Segunda de fecha 19 de septiembre del 2019. Las cuotas de participación (en lo adelante 'cuotas') del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el no. BV1910-CP0019.

El patrimonio del Fondo podrá estar conformado por aportes de personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, para su inversión en inmuebles y en valores de renta fija y de renta variable en Pesos Dominicanos (o Dólares de los Estados Unidos de América para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) y objeto de oferta pública, según se describen en el presente documento.

Las inversiones pueden ser en pesos dominicanos, y en dólares estadounidenses por hasta un 30% del portafolio de inversiones del Fondo.

1.2 Monto mínimo de suscripción inicial

El monto mínimo de suscripción inicial será de RD\$10,000.00. El monto mínimo para el inicio de las actividades de inversión del Fondo es de Doscientos millones de Pesos Dominicanos (RD\$200,000,000.00), equivalente a doscientas mil (200,000) cuotas de participación a valor nominal. Así mismo deberá contar con al menos dos (2) aportantes.

1.3 Moneda de denominación de las cuotas de participación

Las cuotas se expresan en Pesos Dominicanos, al igual que las inversiones del Fondo se efectuarán en bienes que se encuentran en la República Dominicana, los cuales son valorizados y comercializados en dólares estadounidenses, moneda de curso legal en Estados Unidos de América. A los efectos de la valorización de los activos, la contabilización se realizará en Pesos Dominicanos convertidos a la tasa de cambio correspondiente.

1.4 Tipo y objeto del Fondo

De tipo cerrado: Su patrimonio es fijo, por lo tanto, el número de cuotas es limitada; estas cuotas no pueden redimirse anticipadamente según se dispone en la Ley No. 249-17, su Reglamento de Aplicación, y la Norma CNV-2017-35-MV que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, este Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión. No obstante, las cuotas no son redimibles ante el Fondo, el aportante tiene

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

la posibilidad de ir al mercado secundario para su venta. La Asamblea General de Aportantes tiene la potestad de aprobar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación siempre y cuando el programa de emisiones se encuentre vigente conforme lo establecido en la normativa vigente.

Objetivo de inversión principal: bienes inmuebles en la República Dominicana.

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

1.5 Tipo o clase de inversionista a los que se dirige el fondo.

El fondo está dirigido al público en general, persona física y jurídica, nacional y extranjera.

1.6 Políticas de inversión.**i. Objetivo general de la política de inversiones**

El objetivo de inversión del Fondo es generar ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, invirtiendo directamente en bienes inmuebles que generen rentas y plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados 'prime', o sea, con alto potencial de generación de 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, fideicomisos de renta fija y de renta variable, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.

Las inversiones pueden ser en pesos dominicanos, y en dólares estadounidenses por hasta un 30% del portafolio de inversiones del Fondo.

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

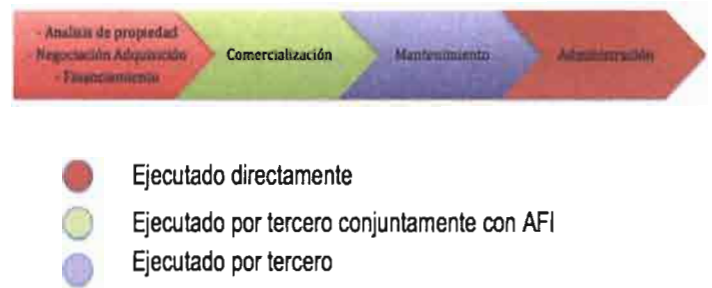
- Lograr apreciación del capital de los Aportantes adquiriendo directamente inmuebles de primera clase con alto potencial de apreciación.
- Adquirir inmuebles o invertir en contratos de usufructo o concesiones administrativas de inmuebles generadores de ingresos a través de alquileres, que permitan realizar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



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

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.

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



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

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

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

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

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

Todos los bienes inmuebles considerados a ser adquiridos por el Fondo serán sujetos a un proceso de debida diligencia sobre el estatus técnico, financiero, legal y fiscal. Este proceso incluye la revisión técnico-estructural de la propiedad, la definición de propiedad incluyendo la determinación de herederos, que el inmueble no forme

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

parte de un Bien de Familia o de un proceso de saneamiento. Los costos de este proceso corren por cuenta del Fondo.

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

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

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

Los documentos que sustentan las inversiones del Fondo se encontraran disponibles 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 encontraran en las oficinas de la Administradora.

La Sociedad 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 B) del Reglamento Interno. Una vez alcanzado este monto mínimo del Patrimonio del Fondo, así como las demás condiciones establecidas en el presente Reglamento y en el Prospecto de Emisión, la Sociedad Administradora iniciará la colocación de los recursos del Fondo según la estrategia de inversión definida.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II al que se refiere el presente Reglamento Interno y su correspondiente Prospecto de Emisión, es un Fondo de largo plazo, que tiene como fecha de vencimiento diez (10) años a partir de la fecha de la emisión única del programa de emisiones.

Según la normativa vigente, el monto que resulte de la liquidación de las cuotas de participación será pagado a través de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, el cual actúa como Agente de Pago, al momento de la liquidación de las cuotas de participación emitidas. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior. Los tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno.





ii. **Activos en los que invertirá el Fondo**

Según se dispone en el Art. 108 de la Ley No. 249-17, su Reglamento de Aplicación, y la Norma CNV-2017-35-MV que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, los activos en los que podrá invertir el fondo son los siguientes:

- El Fondo podrá invertir, de forma directa o a través de documentos que represente el derecho de usufructo o concesiones administrativas, hasta un noventa y cinco por ciento (95%) 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 Reglamento.
- El Fondo podrá invertir las reservas líquidas que mantenga en instrumentos financieros de oferta pública y depósitos a plazo y/o certificados financieros según los criterios descritos debajo.

iii. **Descripción y características de los activos en los que invertirá el Fondo**

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 de renta fija emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o entidades descentralizadas, denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el RMV de la SIMV. Esto incluye, pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana, del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, entre otros.
- En valores de renta fija emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En valores de renta fija emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMV de la SIMV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo 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 de Fideicomiso de Oferta Pública tanto de Renta Fija como de Renta Variable, emitidos por sociedades fiduciarias, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por la Ley Monetaria y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior, es decir, igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio, denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD).

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SUPERINTENDENCIA DE VALORES MOBILIARIOS
20 JUL 2021



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

Las inversiones pueden ser en pesos dominicanos, y en dólares estadounidenses por hasta un 30% del portafolio de inversiones del Fondo.

El Fondo contará con una etapa pre-operativa de hasta seis (6) meses de duración que inicia a partir de la inscripción del Fondo en el RMV, y puede ser prorrogable por única vez por seis (6) meses adicionales. Este período terminará el último día de los seis (6) meses permitidos, o de la posible prórroga otorgada o una vez el Fondo cumpla con los requisitos mínimos establecidos en el punto G) sección II del presente Reglamento Interno. La conclusión de este período será comunicada a la SIMV como Hecho Relevante. En caso de terminar la etapa pre-operativa (el periodo original o la posible prórroga otorgada) y el Fondo no cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el punto G) de la sección II de este Reglamento Interno, el Fondo deberá ser liquidado.

Durante esta etapa pre-operativa, la Sociedad 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 punto G) de la Sección II del presente Reglamento Interno. Una vez alcanzado este monto mínimo del Patrimonio del Fondo, así como las demás condiciones establecidas en el presente Reglamento, la Sociedad Administradora iniciará la colocación de los recursos del Fondo según la estrategia de inversión definida

Durante la etapa operativa, el Fondo mantendrá un balance de reservas liquidas de aproximadamente uno por ciento (1%) hasta un treinta por ciento (30%) de los activos totales del Fondo en instrumentos financieros de oferta pública o certificados de depósito en entidades del sistema financiero nacional dominicano regulada por la Ley Monetaria y Financiera y supervisada por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo de grado de inversión o superior, es decir igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio. Sin embargo, dicho monto podría alcanzar hasta un cien por ciento (100%), por periodos de hasta seis (6) meses, según las condiciones lo ameriten para protección de los intereses de los Aportantes, así como también según sea la disponibilidad de oportunidades de inversión que se ajusten a las estrategias de inversión del Fondo. No obstante lo anterior, el balance en cuentas corrientes y depósitos no remunerados no excederá en ningún momento el cinco por ciento (5%) de los activos totales del Fondo.

El Fondo contará con un período de tres (3) años para adecuación de la cartera de inversión a la política de inversión a partir de la fecha de conclusión de la etapa pre-operativa, la conclusión de este período de adecuación será comunicado a la SIMV como Hecho Relevante.

Inversiones en instrumentos financieros.

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

- Podrá poseer hasta el cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores de oferta pública emitidos por el gobierno central o el Banco Central de la República Dominicana.
- No podrá adquirir más del cuarenta por ciento (40%) de una emisión de valores de renta fija de oferta pública.

REGLAMENTO INTERNO FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

- No podrá adquirir más del treinta (30%) de una emisión de oferta pública de valores de fideicomiso representativos de deuda y de valores titularizados representativos de deuda.
- No podrá poseer valores de fideicomiso de participación y valores titularizados de participación de oferta pública por encima del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión del fondo.
- No podrá poseer más del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión, en valores vigentes emitidos por un mismo emisor, grupo financiero o económico, cualquier que sea su naturaleza.

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

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

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

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



Inversiones directas en Bienes Inmuebles

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

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

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

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

El Fondo alcanzaría una diversificación a través de la adquisición de distintos inmuebles, para lo cual podría utilizar una estrategia de apalancamiento de hasta un cincuenta por ciento (50%) del valor del patrimonio neto del Fondo, lo que potencialmente, 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 al cual se

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

dirige el uso del inmueble. Los límites de inversión por tipo de inmueble como porcentaje del portafolio de inversión del Fondo serán los siguientes:

Tipo de inmueble	Límite porcentual
Residencia	0%
Corporativo o de oficina	90%
Comercio al detalle	90%
Comercio al por mayor	90%
Entretenimiento	70%
Industrial	50%
Turístico	70%
Especializados	40%

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

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.

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

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



Políticas de adquisición, usufructo o concesión administrativa de inmuebles

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

- Existentes. El Fondo no destinará recursos a desarrollo o construcción de inmuebles, debiendo ser edificaciones listas para su operación, o que únicamente requieran la adecuación y mobiliario para iniciar la operación.
- Productivas. Preferiblemente inmuebles ocupados que estén generando renta al momento de la adquisición. El Fondo podrá adquirir inmuebles desocupados con el propósito de aprovechar oportunidades de precio o ubicación.

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

- Calidad y recién construcción o mejora. Los inmuebles adquiridos tendrán una buena calidad en la construcción de los mismos y en buen estado de mantenimiento, pudiendo obviarse estas condiciones, sujeto a que el acondicionamiento del inmueble no represente una inversión significativa en relación al precio de compra, y que el mismo represente otras ventajas u oportunidades de precio o localización.
- Inquilinos diversificados. Preferiblemente los inmuebles tendrán varios inquilinos que permitan diversificar el riesgo. No obstante lo anterior, sujeto a la calidad del inmueble, su localización y el inquilino, el Fondo podrá adquirir inmuebles especializados de un solo inquilino.
- Control del inmueble. El Fondo deberá tener el control del inmueble a través de la Administradora, así como tener control o influencia considerable sobre su entorno inmediato.
- Seguridad y flexibilidad. Los contratos de arrendamiento protegerán los intereses del Fondo contra la falta de pago de los inquilinos, y a la vez tendrán la flexibilidad, dentro de las posibilidades del mercado, de aumentar los ingresos por concepto de renta.

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

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

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

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

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

apreciación de valor. Se incluyen estaciones de expendio de combustibles, hoteles, clínicas y consultorios, colegios y universidades.

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

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

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

Desarrollo y mejora de inmuebles

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

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

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

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

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



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

Contratos de alquiler y mejoras de los inquilinos

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

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

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

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

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

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

Políticas para la administración de atrasos en los cobros.

La Administradora será la encargada de dar seguimiento a los pagos que deben realizar los inquilinos de cada inmueble del Fondo, según la forma de pago determinada. En caso de ser necesario, el Fondo podrá considerar la contratación de una firma externa, la cual puede ser una firma de abogados, 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.

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 la cobertura de riesgos en la industria de la construcción.

Políticas de venta de propiedades.

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

La Administradora, actuando en representación del Fondo, tendrá la facultad de vender una o varias propiedades del portafolio del Fondo según las consideraciones del Comité de Inversiones para beneficio del

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

mismo Fondo, basándose en las condiciones económicas y de mercado, así como de otros factores de importancia y cumpliendo lo indicado anteriormente.

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

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

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

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

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

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

En los casos anteriores, en los cuales la liquidación de las cuotas con la transferencia de los activos del Fondo a los aportantes no sea aprobada por la Asamblea de Aportantes se solicitará a la SIMV una prórroga en la liquidación de las cuotas hasta que sean liquidados los activos del mismo.

iv. Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio

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

- a) No podrá invertir directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más del diez por ciento (10%) del portafolio de inversiones del Fondo. Para este efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- b) Deberá invertir como mínimo un 60% del total del portafolio en bienes inmuebles y podrá llegar hasta un máximo del 95%.
- c) Podrá invertirse hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversiones del Fondo en depósitos a plazo y en instrumentos financieros, acorde a lo dispuesto en los artículos 147 (portafolio de fondos cerrados) y 149 (diversificación de las inversiones nacionales de los fondos cerrados) de la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Este límite podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis (6) meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión. Esta situación debe ser comunicada al ejecutivo de





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

control interno al día siguiente de ocurrido. En caso de ser necesario, la Sociedad Administradora podrá solicitar a la SIMV una prórroga del plazo máximo, debidamente justificada.

- d) La inversión directa o indirectamente en un único bien inmueble no podrá representar más del cincuenta por ciento (50%) del portafolio de inversiones del Fondo.
- e) Los bienes inmuebles que directa o indirectamente conformen parte del patrimonio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no hayan transcurrido un periodo de tres (3) años, contados a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la SIMV.

Sin perjuicio a lo dispuesto en el artículo 126 (*Etapas del Fondo*) de la Norma, el Fondo dispone de un plazo de tres (3) años, contados a partir del inicio de su etapa operativa, para cumplir con la política de inversión establecida en este Reglamento Interno

v. Límites de inversión en instrumentos financieros (mínimos y máximos) respecto al portafolio

A continuación, se incluye una tabla que detalla los límites mínimos y máximos de inversión en instrumentos financieros, según categoría, como porcentaje del portafolio de inversión del Fondo:

Tipo de instrumento financiero	Límite Mínimo (%)	Límite Máximo (%)
<i>Según el plazo de los instrumentos</i>		
Valores emitidos con vencimiento menor a 1 año	0	20
Valores emitidos con vencimiento mayor a 1 año	0	20
<i>Según moneda</i>		
Valores emitidos en moneda del valor cuota	0	20
Valores emitidos en dólares estadounidenses	0	20
<i>Según mercado</i>		
Valores emitidos en el mercado nacional	0	20
<i>Por tipo de instrumentos</i>		
Depósitos a Plazo y/o Certificados de Depósitos ¹	0	20
Papeles Comerciales	0	20
Bonos	0	20
Valores de fideicomiso de oferta pública de renta fija	0	20
Valores de fideicomiso de oferta pública de renta variable	0	20
<i>Por calificación de Riesgos de la emisión</i>		
AAA	0	20
AA	0	20
A	0	20
BBB significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio	0	20
<i>Por sector o industria</i>		
Sector financiero	0	20
Sector Gobierno	0	20
Otros sector económicos o industrias	0	20
<i>Por emisor</i>		
Organismos multilaterales	0	20
Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad ²	0	20
Instrumentos emitidos o garantizados por entidades de un mismo grupo económico ²	0	20



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

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

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

Las inversiones pueden ser en pesos dominicanos, y en dólares estadounidenses por hasta un 30% del portafolio de inversiones del Fondo.

Políticas sobre excesos de inversión.

Si el Fondo tuviere determinados valores o activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Sociedad Administradora informará a la Superintendencia del Mercado de Valores sobre los excesos o inversiones no previstas que se produzcan, al día hábil siguiente de ocurrido el hecho, debiendo enajenarse los valores o activos dentro de los seis (6) meses siguientes. Si así no ocurriere, se citará la asamblea general de aportantes, a celebrarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo en que debieron enajenarse los respectivos valores o instrumentos, la cual, con los informes escritos de la Sociedad Administradora resolverá sobre los mismos.

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

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, exceptuando los instrumentos representativos de deuda de oferta pública o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito.

Para el caso de las inversiones en instrumentos representativos de deuda de oferta pública, así como en certificados financieros y de depósito, la Sociedad Administradora deberá subsanar los excesos de inversión o las inversiones no previstas en la política de inversión, originada por causas atribuibles a ella, dentro de los treinta (30) días calendario de ocurrido el exceso, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el exceso una propuesta para proceder a corregir dicho exceso o inversión no prevista, dentro del plazo estipulado.

La Sociedad Administradora podrá requerir excepcionalmente a la Superintendencia del Mercado de Valores, un plazo mayor para la subsanación, antes del vencimiento del plazo, por un periodo adicional de igual duración que el plazo estipulado para cada caso, y por única vez, el cual será autorizado a criterio de dicha

Superintendencia. En tanto el exceso o inversión no prevista, no sea subsanado dentro del plazo concedido, la Sociedad Administradora deberá adquirir los valores en exceso o las inversiones no previstas al mayor valor registrado en su valoración en el Fondo, durante la etapa del exceso o de la inversión no prevista. 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 administradora. Los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo deben ser señalados en las comunicaciones que periódicamente se hagan llegar a los aportantes.

La Sociedad Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de exceso o inversión no prevista, ni realizar operaciones que incrementen su exposición financiera teniendo como contraparte a estas entidades, hasta que se regularice su situación.

La Sociedad Administradora deberá subsanar el déficit o exceso de los porcentajes mínimos y máximos de liquidez dentro de los treinta (30) días calendario de producidos, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores al día siguiente de ocurrido el hecho una propuesta para proceder a corregir dicho déficit o exceso, dentro del plazo estipulado.

La Sociedad Administradora deberá restituir al Fondo y a los aportantes que correspondan, los perjuicios que ocasionen las variaciones resultantes del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma. Se considera perjuicio, el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de liquidación o venta de la inversión y la valoración que se describe a continuación: los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo originados por causas atribuibles a la Sociedad Administradora, deberán valorarse al mayor valor entre el monto invertido y el valor de mercado vigente. No obstante lo anterior, la Sociedad Administradora podrá ser sancionada por haber excedido los límites de inversión o haber realizado inversiones no previstas en las políticas de inversión, por causas atribuibles a ella.

En caso de que los excesos de inversión del fondo, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, 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 de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, dentro de los treinta (30) días calendario de haberse producido.
- ii. De acordar la asamblea general de aportantes las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, al día siguiente, la sociedad administradora deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones.
- iii. De no existir acuerdo de la asamblea general sobre las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, la sociedad administradora, deberá informar este hecho a la Superintendencia, dentro de los ocho (8) días calendario de realizada la referida asamblea general de aportantes 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 de cada fondo.

b) En caso de que los excesos de inversión del fondo, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión 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 las políticas de inversión del fondo. Para tal efecto, la sociedad administradora deberá presentar a la Superintendencia, al día siguiente de ocurridos los mismos, una propuesta para proceder a la subsanación correspondiente.
- ii. Si al vencimiento del plazo de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, no se hubiesen subsanado los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, la sociedad administradora deberá adquirir tales inversiones al valor de mercado del día de la adquisición.
- ii. La sociedad administradora está obligada a restituir al fondo y a los aportantes las pérdidas derivadas de la realización de las inversiones señaladas en el numeral ii), sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por la comisión de dicha infracción.

c) Si los instrumentos o derechos sobre bienes recuperasen su calidad de inversión permitida, cesará la obligación de enajenarlos.

vi. Norma respecto a las operaciones del fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas.

El Fondo no puede poseer más del cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión, en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión.

El Fondo no podrá invertir en valores representativos de capital emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora.

La sociedad administradora y las personas vinculadas a estas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos de los fondos que administren.

vii. Límites máximo y mínimo de liquidez.

Los límites establecidos para fines de la liquidez en ningún momento podrán superar los límites establecidos por instrumentos o emisor para fines del portafolio de inversión. En todo caso, que ocurriese un exceso de inversión, la Sociedad Administradora se guiará por lo establecido en la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNV-2017-35-MV y sus modificaciones.

El Fondo mantendrá un balance de reservas líquidas de aproximadamente cinco por ciento (5%) hasta un veinte por ciento (20%) del patrimonio neto del Fondo en caja y entidades de intermediación financiera, o certificados de depósito en entidades del sistema financiero nacional dominicano, con calificación de riesgo de grado de inversión o superior, es decir igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio. Los límites establecidos para fines de la liquidez en ningún momento podrán superar los límites establecidos por instrumentos, emisor o grupo financiero para fines del portafolio de inversión. Para dichos fines, se consideran líquidos los valores de renta fija emitidos por entidades de intermediación financiera (certificados financieros) con vencimientos de hasta 30 días. Sin embargo, dicho monto podría alcanzar hasta un cien por ciento (100%), por períodos de hasta seis (6) meses, según las



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

condiciones lo ameriten para protección de los intereses de los aportantes, así como también según sea la disponibilidad de los bienes inmuebles que se ajusten a las estrategias de inversión del Fondo. No obstante lo anterior, el balance en cuentas corrientes y depósitos no remunerados no excederá en ningún momento el cinco por ciento (5%) del patrimonio neto del Fondo. Adicionalmente, el cincuenta por ciento (50%) del total de la liquidez del Fondo podrá encontrarse depositado en cuentas corrientes o cuenta de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la sociedad administradora.

viii. 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.

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, 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

SIN VALOR LEGAL
20 JUL 2021

Extraordinaria), teniendo como opción el acceder al mercado secundario, mediante la venta de las Cuotas de Participación a través de la BVRD.

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

Financiamiento

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

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

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

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

El nivel de endeudamiento establecido para este Fondo, fue considerado como alto endeudamiento por la Calificadora de Riesgo, Feller Rate.

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

Liquidación del Fondo con entrega de sus activos

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

Liquidez de los activos inmobiliarios con relación al vencimiento del Fondo

La estrategia de inversión contempla la inversión en bienes inmuebles, lo cual representa un riesgo de descalce con relación a la Fecha de Vencimiento del Fondo, ya que la liquidación de los mismos en la mayoría de los casos sería a través de su venta en el mercado secundario. El Fondo podría verse forzado a asumir un descuento en la venta de estos inmuebles o bien liquidar las cuotas transfiriendo dichos activos a los aportantes, según los mecanismos previstos en el Prospecto de Emisión y en el presente Reglamento Interno.

Impacto negativo de la inflación

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

Demanda de Espacio de Alquiler

La demanda por espacio de alquiler fluctúa según el dinamismo de la economía, por lo que el Fondo estará expuesto a varios 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 resiliación del contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo puede extenderse en el tiempo y ser obstaculizado considerando que la ley aplicable protege los al inquilino, aun ante la evidente falta de pago.

Exceso de oferta de espacio de alquiler

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

Falta de opciones de inversión

No hay garantía de que el Fondo encontrará oportunidades de inversiones para ejecutar su estrategia de inversión. Es posible que el Fondo no pueda hacer uso de todo el capital obtenido de los Aportantes. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno, los recursos del Fondo serán colocados en certificados

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

financieros o depósitos a plazo de entidades financieras del sistema financiero nacional, cuyos rendimientos podrían ser muy reducidos en comparación con los objetivos de inversión. Si esta situación persiste por un período de tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, la Administradora podrá someter a la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. De igual forma, los Aportantes, a través del Representante Común de Aportantes, podrán solicitar a la Administradora la liquidación del Fondo a partir del transcurrido el período anterior.

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 dimiten 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 normativa del mercado de valores, informando como Hecho Relevante a la SIMV y al público en general.

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

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

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

Estabilidad política, social y económica

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

Períodos de inicio de operaciones.

El Fondo atravesará una etapa pre-operativa, que se inicia a partir de la inscripción del Fondo en el RMV y podría tener una duración de hasta seis (6) meses cuyo plazo podrá ser prorrogado por la Superintendencia por única vez por otro periodo igual, previa solicitud debidamente justificada de la Sociedad Administradora, durante el cual podría presentar un cúmulo de efectivo mientras se identifican y adquieren los activos que se adapten a la estrategia del Fondo. En este periodo los recursos del Fondo estarían invertidos en las cuentas de depósito del Fondo y en certificados financieros en entidades bancarias del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central y/o el Banco Central de la República Dominicana. En caso de que no se logre captar el patrimonio mínimo neto

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

igual o mayor al señalado en el presente Reglamento Interno durante el período pre-operativo de seis (6) meses, se podrá someter a la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes la liquidación del Fondo. Dicho período podrá ser prorrogado por la SIMV por única vez, previa solicitud debidamente justificada de la Administradora. Este período terminará el último día de los seis (6) meses permitidos o una vez el Fondo tenga un patrimonio neto mínimo igual o mayor al señalado en el Reglamento Interno que equivale a unas doscientas mil (200,000) Cuotas de Participación a Valor Nominal y contar con dos (2) aportantes.

Competencia

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

Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles

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

Riesgo Jurídico

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

Riesgo 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 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 SIMV se encuentra en revisión de la Ley 249-17 del Mercado de Valores y su Reglamento de Aplicación. Esta nueva legislación podría modificar el funcionamiento de la Administradora y del Fondo lo cual podría afectar el desempeño del Fondo de manera imprevista.

Riesgo 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.

Riesgo país.

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

ix. 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 con menos de 36 meses de funcionamiento.

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

Empresa calificadora	Fecha calificación	Calificación Riesgo Crediticio
Feller Rate Dominicana, S. A.	Enero de 2021	BBB fa (N)



29 JUL 2021



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

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación, ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar renta con el arriendo de estos.

La diversificación de la cartera es moderada, así como la diversificación por inquilino. El fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales. La calificación “BBBfa (N)” asignada al Fondo responde a un fondo manejado por una administradora que posee una estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento. Además, considera la alta generación de flujos que ha permitido entregar dividendos trimestralmente. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de la cartera, el riesgo inherente al negocio inmobiliario altamente sensible a los ciclos económicos, así como una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

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

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

x. Indicador de comparación de rendimiento (benchmark)

El desempeño del Fondo en cuanto a su rendimiento será evaluado comparándolo contra la tasa de crecimiento por actividad económica para Actividades Inmobiliarias y de Alquiler que se encuentra dentro del reporte del Producto Interno Bruto según la publicación del Banco Central de la República Dominicana (BCRD) en su página web (<http://www.bancentral.gov.do>). El desempeño del Fondo se evaluará semestralmente. Esta comparación se hará dentro de un periodo de 5 días laborales posterior a la publicación del indicador por parte del BCRD.

La tasa de crecimiento por actividad económica para Actividades Inmobiliarias y de Alquiler comprende i) servicios de alquiler de viviendas y ii) otros servicios inmobiliarios. Estos últimos comprenden los servicios de compra, venta y el alquiler de edificaciones no residenciales, así como los servicios inmobiliarios relacionados a actividades de agentes y corredores inmobiliarios; intermediación en compra, venta y alquiler de propiedades inmobiliarias a cambio de una retribución o por contrato y servicios de tasación de propiedades inmobiliarias.

Las principales fuentes de información utilizadas por el BCRD son los datos del Censo Nacional de Población y viviendas del 2002 y 2010, suministrado por la ONE, los estados financieros y ejecuciones presupuestarias del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) ya que es la única entidad pública arrendataria de terrenos. Se utilizan también informaciones de la ENIGH, ENFT y de la PEE realizadas por el BCRD.

Para la metodología de estimación se considera: a) De los alquileres de viviendas se utiliza la información de gasto de los hogares en los servicios de alquiler de vivienda. Para obtener el consumo intermedio y su desagregación se utiliza la estructura de costos de las empresas que ofrecen este tipo de servicios. B) Dentro

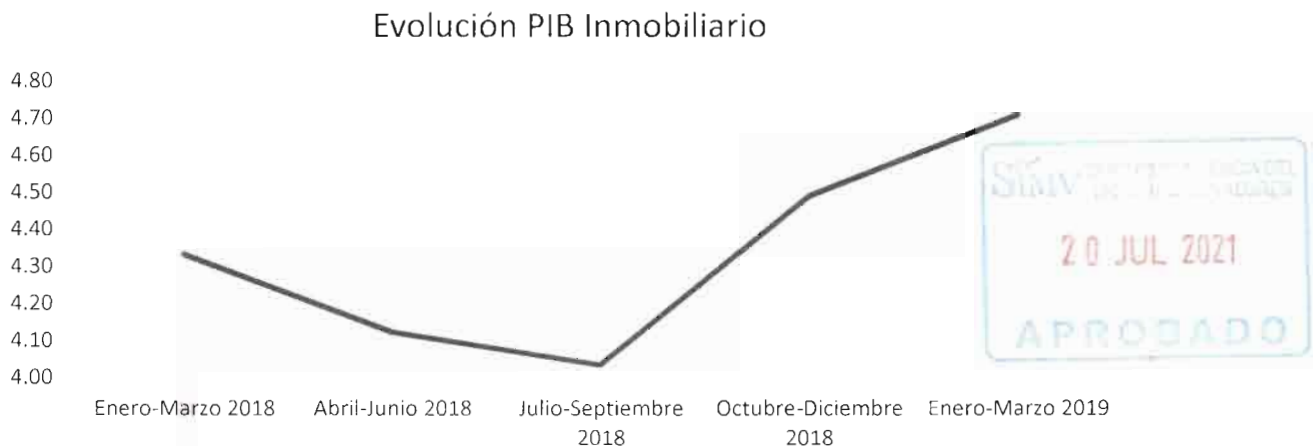
**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

de los otros servicios inmobiliarios se consideran los mencionados anteriormente en esta sección y se utiliza la información obtenida de la PEE y los estados financieros del CEA. El valor agregado es estimado a través de la suma de sus componentes de ingreso mixto y remuneraciones, obtenidos de la Matriz de Empleo y Remuneraciones. El consumo intermedio es obtenido mediante la diferencia de la producción y el valor agregado, desagregado mediante la estructura de costos de las empresas que ofrecen este tipo de servicios.

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.

El riesgo y rendimiento de los activos que forman parte de la cartera del fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento de los activos representados por el indicador de comparación de rendimientos (“benchmark”).

Durante los últimos 12 meses la tasa de crecimiento por actividad económica para Actividades Inmobiliarias y de Alquiler ha incrementado un promedio de 4.34% aproximadamente. Esto responde a un crecimiento que representa casi el doble de lo que ha sido el índice de precios del consumidor en el mismo periodo. En ese sentido, esto responde a que los precios de los alquileres en la economía están creciendo a un mayor ritmo que el incremento de precios en general de los bienes producidos dentro de esta. El comportamiento del índice en el periodo indicado se puede ver en la siguiente gráfica:



xi. 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 conforme a la normativa vigente. Para las inversiones en inmuebles, la valorización será siempre por tasación de los mismos. La información que sustente la valorización de las inversiones del Fondo, deben ponerse a disposición del público en los lugares señalados en el Reglamento Interno y serán remitidos a la SIMV en la oportunidad que le sean requeridos. **La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general.**

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

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 instrumento o del activo particular. Estas inversiones se deben valorizar a su valor estimado de recuperación, incluyendo el valor de realización de garantías, cuando existan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

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



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

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

Dónde:

- VA_t: Valor actual en el día t.
 MD: Monto depositado o saldo del día t, con derecho a intereses.
 is: Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera.
 nd: Número de días calendario del periodo de la tasa.
 n: Fecha de Valorización – Fecha de inicio de pago de intereses +1
 t: Día de la valorización



ii. Instrumentos representativos de deuda negociados en el país:

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

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

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

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

Donde:

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

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

oportunidad, se debe asumir que el saldo pendiente del principal será abonado siempre al vencimiento del plazo del instrumento, y que el pago de los intereses se producirá en las fechas previstas en las condiciones de la emisión. Así mismo, los flujos de pagos futuros deben recalcularse cada vez que se produzca una amortización parcial del principal.

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

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

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

iii. Activos inmobiliarios

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

Metodología para la valoración de los activos del fondo de inversión

- Valoración financiera de los inmuebles

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

- Tasación perital de los inmuebles

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

Ambas metodologías deberán considerar los siguientes elementos:

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





Las metodologías de valoración aplicarán para la contabilidad del Fondo y en lo que corresponda para determinar el Valor Cuota. Los registros contables de las inversiones en los inmuebles del Fondo se realizarán acogiendo lo establecido en las Normas de Internacionales Información Financiera (NIIF), especialmente en la Norma Internacional de Contabilidad no. 40 (NIC 40). **La Administradora valorará los inmuebles al resultado menor de las metodologías utilizadas.**

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.

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

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 sustenten las decisiones del Comité de Inversión estarán a disposición de la SIMV y del Representante Común de Aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora.

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

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

Condiciones para cerrar la compra de un inmueble

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

- Dos (2) tasaciones con una vigencia menor a tres (3) meses.

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

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

Políticas sobre tasaciones de los bienes inmuebles

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

- La decisión de la sociedad administradora de designar profesionales o firmas de profesionales tasadores deberá ser notificado al ejecutivo de control interno por los menos cinco (5) días hábiles antes de su nombramiento.
- Sin perjuicio a lo anterior, el tasador designado no podrá ser relacionado a la sociedad administradora, ni a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del Fondo.
- Los informes derivados de la tasación elaborados por el tasador designado, en los que se sustente el precio de las adquisiciones o enajenaciones efectuadas, deberán ser puestos en conocimiento de la Superintendencia, del ejecutivo de control interno y del representante común de aportantes, por parte de la sociedad administradora, al día siguiente hábil de éstos haber sido recibidos.
- La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones.
- En los casos en los que el valor de compra de un bien inmueble exceda el precio fijado en aquella tasación, la decisión de adquisición deberá fundamentarse técnica y adecuadamente y constar por escrito.
- En el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir las valoraciones respectivas a la Superintendencia, al representante común de aportantes, al ejecutivo de control interno, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a tres (3) meses.
- A partir de su adquisición por el Fondo, los bienes inmuebles deben tasarse al menos una vez al año. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

xiii. Limitaciones de inversión.

Le estará prohibido al Fondo:

- Adquirir terrenos baldíos, o sea, que no posean tipo alguno de mejora operativa.



REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

- Adquirir inmuebles sin tener por lo menos dos tasaciones de un profesional independiente aceptado por el Comité de Inversión.
- Adquirir una propiedad hipotecada (el Fondo podrá establecer una hipoteca sobre el inmueble adquirido según las condiciones establecidas en el presente documento).
- Adquirir inmuebles cuyas comisiones de venta y gastos de cierre relacionados no sean razonables dentro de los parámetros del mercado, excepto que el Comité de Inversión considere que la transacción es comercial y financieramente factible.
- Invertir en commodities o contratos a futuro, excepto en el caso de opciones de compra de inmuebles que el Comité de Inversión considere de alto atractivo para la rentabilidad del Fondo.
- Emitir garantías o fianzas.
- Invertir en valores representativos de capital.

G) Política de Endeudamiento

El Fondo podrá endeudarse y la liquidez obtenida vía estos financiamientos serían utilizados para desarrollar la estrategia de inversión del Fondo, es decir, para ampliar su capacidad de compra, con la finalidad de maximizar el retorno obtenido de los activos adquiridos.

Adicionalmente, cada financiamiento particular podrá ser de hasta un cincuenta por ciento (50%) del valor de un inmueble adquirido, sin exceder el cincuenta por ciento (50%) del total del Patrimonio neto del Fondo. Estos financiamientos serían repagados en el tiempo con los fondos provenientes de los alquileres recibidos, así como la liquidación de uno o varios inmuebles del Fondo. El Fondo no podrá otorgar en garantía sus activos.

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

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

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 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

REGLAMENTO INTERNO FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

treinta por ciento (30%) en caso que el financiamiento sea en Pesos Dominicanos, sin embargo este nivel máximo, según sea la moneda del financiamiento respectivamente, podría ser revisado por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, y luego de aprobado por dicha Asamblea modificado en el Reglamento Interno y el Prospecto y sometido a la SIMV 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 Prospecto de Emisión y el presente 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 contar con previa aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, y ser sometida a la Asamblea de aportantes para la modificación del interés máximo a pagar. Los excesos por concepto de incremento en las tasas de interés de los financiamientos tomados, así como lo excesos en los límites de endeudamiento, serán asumidos directamente por el Fondo, hasta tanto sean subsanados los excesos, o la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes apruebe la modificación de los límites máximos de tasa de interés 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.

II –NORMAS GENERALES DEL FONDO

A) Valorización de las cuotas del Fondo.

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

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

El **valor de la cuota** corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo que resulte del procedimiento descrito más abajo, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. **La valorización de las cuotas se realizará de manera diaria después del cierre operativo de cada día.**

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

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

- 1.- En primer lugar, se deberán sumar las partidas siguientes:
 - a. El efectivo del Fondo en caja y bancos;
 - b. Las inversiones que mantenga el Fondo (valorizadas según la metodología aplicable a cada activo, la cual se describe más adelante) en:
 - i) Títulos valores del MH y otros instrumentos financieros aceptados en la política de inversión.
 - ii) Activos inmobiliarios aceptados según la política de inversión.
 - iii) Los intereses devengados y no cobrados, los intereses vencidos y 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 del Mercado de Valores las que se valorarán en las condiciones que ésta 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;
 - e. Las demás cuentas del pasivo del Fondo, que señale en el Reglamento Interno;

i. Cálculo del Valor Cuota

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

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

Donde:

PN_t: Patrimonio neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del valor cuota.



#C: Número de cuotas en circulación.

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 establezcan en el presente Reglamento y en el Prospecto de Emisión del Fondo. Para mayor detalle ver la sección G) del presente Reglamento para determinar el valor de liquidación de las Cuotas.

ii. 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".

Ejemplo:

El patrimonio neto del día 30 de abril del 2019 fue de RD\$848,431,380.96 y la cantidad de cuotas colocadas eran 692,972. Considerando esto, el valor cuota de ese día fue de RD\$1,224.33.

$$V_c = \frac{848,431,380.96}{692,972} = 1,224.33$$



B) Asamblea General de Aportantes

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

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

La Administradora llevará un registro de aportantes, en el cual anotará el nombre del titular de la cuota, documento de identidad, domicilio y número de cuotas que posee. Los aportantes serán inscritos en este registro según la información provista por CEVALDOM como Agente de Custodia de las cuotas y las anotaciones en cuenta, que enviará un reporte diario o hará disponible en su plataforma el registro de aportantes según se encuentre en sus sistemas.

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

a) Normas generales de los aportantes.

Los acuerdos del conjunto de Aportantes serán mediante asambleas, correspondiendo dar a conocer las exigencias de la regulación en cuanto el funcionamiento de la misma y que son dispuestas por la "Norma que

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

regula las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y los fondos de inversión que administren R-CNV-2017-35-MV".

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

Los aportantes podrán hacerse representar mediante un apoderado, el cual puede ser o no aportante. El poder deberá constar por escrito y contendrá las menciones siguientes:

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

Los poderes otorgados para una asamblea que no se celebre en primera citación por falta de quórum, defectos en su convocatoria o suspensión dispuesta por el consejo de administración o la Superintendencia, en su caso, valdrán para la que se celebre en su reemplazo.

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

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

La SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la ley o a los reglamentos, las disposiciones reglamentarias, normativas o el Reglamento Interno. Asimismo, dicha entidad podrá hacerse representar a través de un representante debidamente acreditado en cualquier asamblea de aportantes, con derecho a voz, pero sin voto, 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 valor nominal, podrán exigir a la Sociedad Administradora, o el Representante Común de

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

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 a la SIMV la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud a la SIMV deberá estar acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

La SIMV 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.

Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes lo siguiente:

- a.- Asamblea General de Aportantes Ordinaria:
 - i. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
 - ii. Remoción del Representante Común de los 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.

- b.- Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:
 - i. Aprobar modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones de las comisiones establecidas en el mismo y presentadas por la Sociedad Administradora, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la Ley, el Reglamento y las normativas que regulan el Fondo;
 - ii. Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de las comisiones;
 - iii. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora;
 - iv. Aprobar disminuciones parciales de su capital para restituir a sus aportantes, durante la vigencia del Fondo;
 - v. Aprobar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación.
 - vi. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la Sociedad Administradora y otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes;
 - vii. Aprobar la fusión con otros fondos cerrados;
 - viii. Conocer las modificaciones de los gastos;
 - ix. 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 o por el Representante de la Mesa de Aportantes 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 SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la Ley o los reglamentos, disposiciones reglamentarias, normativa o Reglamento Interno. Así mismo, dicha entidad podrá hacerse representar a través de un representante debidamente acreditado en cualquier asamblea de aportantes, con derecho a voz y en ella su representante resolverá administrativamente sobre cualquier cuestión que se suscite, sea con relación a la calificación de poderes o a cualquier otra que pueda afectar la legitimidad de la Asamblea o la validez de sus acuerdos.

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

Así mismo, uno o varios aportantes que tengan por lo menos la décima (1/10) del valor nominal de los certificados nominativos de cuotas colocadas, podrán exigir a la sociedad administradora, o al Representante Común, que convoque a la Asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido 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 a la SIMV la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud de la SIMV deberá acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

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

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

Decisiones de la Asamblea.

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

a) Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Ordinaria, deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los Aportantes presentes, que deberán representar al menos el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de las cuotas efectivamente colocadas.

b) Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes, que deberán representar al menos las dos terceras (2/3) partes de las cuotas efectivamente colocadas.

En los casos que en la primera convocatoria a que se refieren los literales a) y b) anteriores no se reunieran los aportantes o sus representantes que alcancen los porcentajes establecidos para cada caso, se deberá convocar una nueva asamblea con 10 días laborables de antelación, la cual deliberará válidamente, cualquiera que sea la porción del total de las cuotas efectivamente colocadas.

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

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

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

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

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

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

Las decisiones que adopte la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de aportantes deberán ser remitidas a la SIMV para su aprobación formal. Para este fin, la SIMV comprobará previamente que dichas decisiones se

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

hayán adoptado dentro de los lineamientos establecidos por las normativas aplicables al Fondo y el Reglamento Interno.

C) Representante Común de los Aportantes

La Asamblea de Aportantes ha elegido como representante de la masa de aportantes servicios de la firma Salas, Piantini & Asociados, para asumir las funciones del Representante de la Masa de Aportantes. A continuación, detalles de la firma:



Nombre:	Salas, Piantini & Asociados
Dirección Santo Domingo:	Calle Pablo Cassals #9, Piantini
Teléfonos:	(809) 412-0416
Representante:	Rafael Francisco José Salas Sanchez
Email:	jsalas@salaspiantini.com
RNC:	1-01-80789-1
No. registro SIMV:	SVAE-015



Tipo de contrato o convenio celebrado: Contrato de Servicios.

Plazo de duración del contrato o convenio: Plazo de vigencia del Fondo o hasta que la asamblea general de aportantes decida su remoción y designe su reemplazo.

Tipo de servicios que comprende el contrato: Prestar los servicios de representante de la masa de aportantes en lo relativo a los derechos que la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento le confieren.

Responsabilidad de las partes intervinientes: El representante común de aportantes tendrá las responsabilidades descritas más abajo.

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

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

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

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



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

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

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

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 SIMV 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:

1. Proteger los intereses de los tenedores de valores.
2. Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
3. Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de cuotas de participación en la cual intervendrá con voz, pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
4. Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de cuotas de participación la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
5. Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores (en adelante, el "Registro").
6. Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión de cuotas de participación y el cumplimiento de las obligaciones por parte del Fondo y la Sociedad Administradora, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (Informe a la Superintendencia) de la Norma de Representante de la Masa (R-CNV-2016-14).
7. Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de cuotas de participación y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
8. Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
9. Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de cuotas de participación, en los términos legalmente dispuestos.

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

10. Representar a los tenedores de cuotas de participación en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
11. Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de los aportantes, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
12. Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
13. Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de cuotas de participación.
14. Supervisar la ejecución del proceso de conversión de las obligaciones en acciones, de aplicar.
15. Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.
16. Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión.
17. Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados a favor del representante de los aportantes, en representación de los tenedores de cuotas de participación.
18. Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda, y de las normas vigentes a cargo del emisor.
19. Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de cuotas de participación.
20. Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de cuotas de participación, de forma organizada y actualizada.
21. Ejecutar las garantías de la emisión, en caso de un incumplimiento manifiesto, conforme a lo establecido en el contrato del programa de emisiones.
22. Cancelar total o parcialmente las inscripciones de garantías de la emisión en razón de la extinción de las obligaciones de la forma acordada en los documentos de emisión o de conformidad con el acuerdo arribado por la asamblea de tenedores de cuotas de participación, sobre la totalidad de las obligaciones o de la entrega en sus manos de la totalidad del precio de los bienes a desgravar.
23. Tener la potestad de asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de la sociedad emisora, informar a ésta de los acuerdos de la masa y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la asamblea general de tenedores de cuotas de participación, interesen a éstos.
24. Ejercer en nombre de la masa de aportantes de cuotas de participación las acciones que correspondan contra el Sociedad Administradora, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.
25. Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.
26. Actuar en nombre de los tenedores de cuotas de participación en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de los aportantes deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal,

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

- para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.
27. Conocer y emitir su opinión sobre el acuerdo previo de plan a ser presentado por el deudor ante el Tribunal, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Reestructuración y Liquidación de empresas y personas físicas comerciantes 141-15.
 28. Asumir automáticamente la representación conjunta de los tenedores de cuotas de participación ante el proceso de reestructuración, en el porcentaje y votos que por el monto de sus acreencias registradas o reconocidas le corresponda, conforme a las reglas y límites establecidos en la Ley de Reestructuración y Liquidación de empresas y personas físicas comerciantes No. 141-15.
 29. Solicitar la información que considere necesaria respecto del Fondo y de la emisión para verificar el cumplimiento de éste en relación con las cuotas de participación emitidas.
 30. Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de cuotas de participación u otras normativas aplicables.

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

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

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

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

El Representante Común de los Aportantes en adición deberá:

- a) Señalar las irregularidades e inexactitudes que se presente en la gestión del Fondo.
- b) Convocar Asambleas Generales de Aportantes Ordinarias y Extraordinarias, a través de la Administradora, si lo estima necesario.
- c) Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea de Aportantes o la Administradora.
- d) Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada.

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

- e) Comunicar al Consejo de Administración de la Administradora acerca de cualquier evento que considere relevante, así como comunicar en cualquier momento a la SIMV de cualquier Hecho Relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes.

Inhabilidades del Representante Común de los Aportantes:

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

1. No encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles.
2. Ser asesor, funcionario, miembro del Consejo Nacional del Mercado de Valores o empleado de la Superintendencia del Mercado de Valores, de Bancos, de Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, empleado o funcionario del BCRD, u otras instituciones de igual competencia.
3. Tener auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes.
4. Ser miembro del consejo de administración, gerente, funcionario o empleado de otro participante del Mercado de Valores.
5. Encontrarse subjujice o haber sido condenado por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria.
6. Haya sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, aun cuando posteriormente haya sido rehabilitado.
7. Ser responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y en que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero.
8. Haber cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las Superintendencias del Mercado de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones, empleado funcionario del BCRD u otras instituciones de similares competencias.
9. Estar impedido de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier Poder del Estado u organismo autónomo descentralizado.
10. Ser deudor con créditos castigados del sistema de intermediación financiera.
11. Hubiera sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos contra el orden financiero o en la administración monetaria y financiera.
12. Tener 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. Ser socio, miembro del consejo de administración, gerente, funcionario o empleado de los Auditores Externos del fondo o de los tasadores de algún activo del Fondo.
14. Ser accionista, miembro del consejo de administración o gerente de una empresa en la que el Fondo haya invertido sus recursos.
15. No puede ser Representante de la Masa de Aportantes, el emisor o las personas jurídicas o físicas vinculadas a éste, así como sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad y cónyuges.
16. No pueden fungir como Representante de la Masa de Aportantes quienes tengan conflicto de interés conforme lo define esta ley.
17. No pueden fungir como Representante de la Masa de Aportantes, las sociedades que garanticen la totalidad o parte de los compromisos del emisor, u otorguen mecanismos de cobertura o garantías a las emisiones.
18. No pueden fungir como Representante de la Masa de Aportantes, las personas, sociedades o asociaciones que no tengan domicilio en el territorio nacional.



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

19. No pueden fungir como Representante de la Masa de Aportantes, las personas a las cuales les hayan sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título.

20. No pueden fungir como Representante de la Masa de Aportantes, quienes hayan incumplido sus obligaciones como representantes de la masa de tenedores de valores en otra emisión de valores.

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

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

D) Normas y Procedimientos Relativos a las Modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión

La modificación posterior introducida al Reglamento Interno, al Prospecto de Emisión y en general de todos los documentos presentados a la SIMV en el proceso de inscripción del Fondo en el RMV así como de autorización de la oferta pública de sus cuotas que surja con posterioridad a la aprobación de la SIMV, será sometida a la SIMV 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 SIMV 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 vía un Hecho Relevante, al menos, treinta (30) días antes de la entrada en vigencia de las modificaciones.

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

E) Políticas y límites a cumplir respecto a la concentración y participación de los aportantes.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II no contempla límites de participación o concentración de aportantes.

F) Derechos y obligaciones de los aportantes.

20 JUL 2021



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

Los derechos de los Aportantes al Fondo son los siguientes:

- Recibir trimestralmente de la Administradora informes respecto al estado de los fondos invertidos, incluyendo la rentabilidad integrada a los mismos.
- Presentar a la Administradora las transferencias de cuotas por sucesión, por causa de muerte, o por adjudicación de las cuotas que se poseían en régimen de copropiedad o indivisión (mancomunidad); o por adquisición mediante compra-venta debidamente instrumentada por la vía contractual o por donación.
- Todos los derechos que la Ley, el Reglamento y demás Normas de las autoridades del mercado de valores facultadas.
- Recibir por parte de la Sociedad Administradora cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo de inversión o a la propia Sociedad Administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión administrados.
- Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en los respectivos contratos, en el reglamento interno, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la emisión.
- Participar con voz y voto en las asambleas generales de aportantes, con los derechos que establecen esta ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el reglamento interno, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la emisión.
- Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del emisor del patrimonio autónomo, conforme con los derechos que establecen la Ley 249-17, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el reglamento interno, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la emisión.

En ningún caso los aportantes del Fondo, serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la sociedad administradora de fondos de inversión.

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

Las obligaciones de los Aportantes son las citadas a continuación:

- Revisar el Prospecto de Emisión y Reglamento Interno del Fondo, cuidadosamente en su totalidad.
- Reconocer que son titulares exclusivamente de las Cuotas de Participación, pero no de los valores o activos que conforman el patrimonio del Fondo.
- Cumplir y someterse a las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Aportantes, incluyendo en los casos de ausencia o disidencia, quedando sin perjuicio del derecho de impugnación contra las resoluciones contrarias a la Ley y a este Reglamento. Con el objetivo de que los aportantes tengan conocimiento de que se adhieren a pleno derecho a lo acordado por la Asamblea siempre y cuando se cumpla las condiciones de quórum y de deliberación requerido para tal fin.
- Pagar íntegramente las cuotas al momento de realizar los aportes.
- Informar inmediatamente a la Administradora sobre cualquier cambio de dirección y/o de domicilio social y suministrar los nuevos datos.
- Notificar inmediatamente a la Administradora sobre cambios en representantes autorizados (si el aportante es persona jurídica).

G) Patrimonio neto mínimo y número mínimo de aportantes para iniciar actividades.

El valor nominal de cada cuota es de RD\$1,000.00, y se emitirán unas 15,000,000 Cuotas de Participación del Fondo, la inversión mínima será de RD\$10,000.00. Todas estas cuotas tendrán las mismas condiciones y características. El monto mínimo de patrimonio requerido para el inicio a las actividades del Fondo fue de Doscientos Millones de Pesos Dominicanos (RD\$200,000,000.00) equivalente a 200,000 de cuotas a valor nominal, así como dos (2) aportantes. En caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a doce (12) cuotas.

El valor de las cuotas del Fondo variará acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas. Es decir, una vez el Fondo inicie la implementación de su estrategia de inversión, 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 Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del Fondo. Para mayor detalle ver la sección A) del Capítulo II sobre el procedimiento para determinar el valor de cuotas.

H) Normas Generales sobre la distribución de beneficios y pago de ganancias.

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 el Prospecto de Emisión y en el presente Reglamento Interno.

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

El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que, si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación.

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

Se podrá proceder a la distribución de hasta el cien por ciento (100%) de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, con una periodicidad de pago **trimestral**. Esto significa que la distribución de beneficios puede ser desde cero por ciento (0%), hasta cien por ciento (100%) de los beneficios netos del Fondo. En caso de que el Comité de Inversiones determine la distribución, la misma tendrá como fecha de corte, el último día

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II**

hábil de cada trimestre. Los beneficios serán distribuidos entre los aportantes que estén registrados en CEVALDOM como tenedores de las cuotas del Fondo al día hábil antes de la fecha de pago efectiva. El pago se realizará en el plazo de los primeros cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de corte. En casos de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán Enero-Marzo, Abril-Junio, Julio-Septiembre y Octubre-Diciembre de cada año.

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

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

El Comité de Inversión definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismo según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual del Comité correspondiente al tercer mes del trimestre de pago. La decisión del Comité se informará a la SIMV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

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

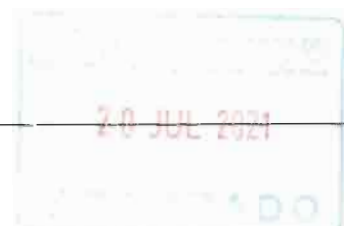
La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante crédito a cuentas bancarias o transferencias electrónicas interbancarias a elección del inversionista a través de CEVALDOM.

I) Suministro de Información Periódica.

En relación al Fondo, la Administradora deberá remitir, además de la información a la que se refiere la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y sus Modificaciones, la información establecida en la Norma que establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores aprobada por la Sexta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha tres (3) de marzo de dos mil dieciséis (2016), R-CNV-2016-15-MV y sus modificaciones.

La Administradora deberá publicar de forma obligatoria lo siguiente:

- a. El valor de las cuotas, y cantidad de cuotas colocadas, en caso de estar en período de colocación, diariamente.
- b. Mensualmente, la composición de la cartera de inversiones.
- c. Trimestralmente:
 - i. Balance General intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior;
 - ii. Estado de Resultados intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior;
 - iii. Estado de Flujo de Efectivo intermedio; y



- iv. Informe con el valor contable de la cuota, que se debe mostrar en forma comparativa con el valor a trimestre anterior.
- d. Anualmente, Estados Financieros Auditados.
- e. Anualmente, convocatorias a la Asamblea General de Aportantes.

La referida publicación deberá realizarse en la página web de la Administradora y en un órgano informativo de la Administradora. La Superintendencia podrá determinar mediante Circular los criterios para seleccionar al periódico de circulación nacional, el formato, el contenido mínimo y la periodicidad de las publicaciones requeridas.

La Administradora y las entidades que ésta delegue para la colocación de las cuotas de los fondos, estarán obligadas a mantener en sus oficinas en forma permanente a disposición del público la información acerca de las inversiones efectuadas a nombre de dichos fondos.

La Administradora deberá remitir a la Superintendencia un ejemplar de toda publicación que efectúe con el objeto de publicitar sus servicios o los fondos cerrados de inversión que administren, en diarios, periódicos, revistas o cualquier publicación en medios de comunicación.

La Superintendencia tiene la facultad de establecer mediante Circular o Norma de Carácter General los requisitos a que deben acogerse las publicaciones que realicen la Administradora respecto de los fondos que administre en los diferentes tipos de medios de comunicación.

Publicidad y contenido de la publicidad.

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

J) Hechos Relevantes.

La Administradora está obligada a informar a la Superintendencia de cualquier hecho relevante, de acuerdo a las formalidades establecidas en la Ley 249-17, su Reglamento de Aplicación y la Norma R-CNV-2017-35-MV. La Administradora está obligada a divulgar al mercado el hecho relevante, a través del Sistema de Remisión de Información a la Superintendencia y a la BVRD, previo a su difusión por cualquier medio, inmediatamente después de haberse producido o haberse tenido conocimiento del hecho, haberse adoptado la decisión o haberse firmado el acuerdo o contrato con terceros. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro, completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la información, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño. Una vez remitida la comunicación a la Superintendencia, la Administradora deberá difundir esta información en su página de web.

Hechos Relevantes se refiere a los hechos o eventos respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.

Se consideran como hechos relevantes que deben ser divulgados por la Administradora, los siguientes sin ser limitativos:

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

- a. Cambios en la conformación de su consejo de administración, accionistas, representantes legales, gerencia general, miembros del Comité de Inversiones, promotores, ejecutivo de control interno, administrador de fondos y otros ejecutivos.
- b. Estados financieros y memorias anuales de la Administradora y de cada uno de los fondos que administre.
- c. Modificación del Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión.
- d. Transferencia de fondos a otra Administradora.
- e. Sustitución del Depósito Centralizado de Valores.
- f. Fusión de la Administradora.
- g. Fusión de Fondos.
- h. El inicio y cierre de la colocación de cuotas.
- i. La suscripción de contratos de soporte, debiendo informar las actividades o funciones materia del contrato, así como la entidad contratada.
- j. El inicio de operaciones e inicio de la etapa operativa del Fondo.
- k. Modificación a las Normas Internas de Conducta.
- l. Modificación de estatutos sociales.
- m. Los excesos que se produzcan en el nivel de endeudamiento del Fondo.
- n. Las inversiones en activos no previstos en la Política de Inversiones del Fondo.
- o. Los excesos de participación que se produzcan en el patrimonio del Fondo, si aplica.
- p. Los incrementos en la remuneración de la Administradora por concepto de gastos y costos de administración y conservación de los bienes del Fondo.
- q. La apertura y cierre de oficinas de la Administradora, indicando su ubicación, así como el nombre y documento de identidad del funcionario responsable.
- r. Cambios que pudieran darse en la calificación de riesgo de la Sociedad Administradora o del Fondo.
- s. La actualización anual de la calificación de riesgo de la Sociedad Administradora.
- t. La convocatoria a Asamblea General del Accionistas de la Sociedad Administradora.
- u. Cualquier otra información que pueda influir en la valorización de los activos del Fondo, en el valor de la cuota u otra información en general que pueda incidir en la apreciación de los aportantes respecto al fondo.
- v. Cualquier otro hecho, acto o información que determine la Superintendencia mediante norma de carácter general.



La Sociedad Administradora deberá informar al mercado y a la Superintendencia del Mercado de Valores respecto de los hechos relevantes de conformidad con la Circular que establece el formato para la remisión de los hechos relevantes de los participantes del mercado de valores a la Superintendencia del Mercado de Valores C-SIMV-2018-09-MV.

III – REGIMEN TRIBUTARIO

Las siguientes informaciones fiscales están basadas en las leyes y prácticas en vigencia en la República Dominicana. Como en toda inversión, no existe garantía de que la posición fiscal en el momento de realizar la inversión perdure indefinidamente. Al referirnos a la posición fiscal estamos hablando de la política tributaria vigente que se esté aplicando en el país y la cual puede sufrir cambios (reformas fiscales) dependiendo de las necesidades económicas, políticas y sociales que surjan en determinado momento. Por lo que planteamos el

hecho que ninguna actividad económica tiene garantía de que la posición fiscal actual esté exenta de ser reformada en el futuro y que la misma pueda incidir positiva o negativamente.

Régimen tributario aplicable al Fondo.

El Fondo a los fines tributarios está sujeto al tratamiento establecido en los artículos 329 a 332 de la Ley 249-17 sobre los aspectos tributarios del mercado de valores en la República Dominicana, y a la Norma 03-2013 emitida por la Dirección General de Impuestos Interno el 9 de diciembre del 2013. Por consiguiente, a continuación, detallamos la tributación del fondo de inversión y sus partes intervinientes respecto a la ocurrencia de los distintos hechos gravados que se deriven:

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

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

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

Impuesto sobre la Renta (ISR). Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente. Sin embargo, deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Los beneficios obtenidos por los fondos de inversión no estarán sujetos a retención del ISR. Esto es de conformidad con el artículo 330 de la Ley de Mercado de Valores.

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 pre-operativa del Fondo no está sujeta al pago del Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria y al Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) conforme a lo establecido en el artículo 330 de la Ley de Mercado de Valores. No obstante, y según lo establecido en dicho artículo, la transferencia de bienes durante la etapa operativa si está sujeta al pago de los impuestos indicados en este párrafo en la forma y plazo establecido en el Código Tributario y la normativa tributaria vigente, según corresponda.

Cheques y Transferencias electrónicas. Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro, no están sujetas al impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 331 de la Ley del Mercado de Valores, 249-17.

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

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 1-32-01412-1 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 249-17, su Reglamento de Aplicación y Norma.

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 SIMV, 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".

IV – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

i. Derechos y obligaciones de la administradora.

Derechos de la Administradora.

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

- Cobrar una comisión por la gestión del Fondo; y,
- Decidir sobre cualquier modificación a las políticas establecidas en el Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión, las cuales deben contar con la aprobación de los Aportantes, Comité de Inversión y la Superintendencia del Mercado de Valores.



20 JUL 2021

Obligaciones y Responsabilidades de la Administradora.

La responsabilidad principal de Pioneer es fundamentalmente la administración del Fondo Cerrado de Inversión, consistente en un patrimonio fijo autónomo de su propio patrimonio e integrado por aportes de personas físicas y jurídicas para su inversión, por cuenta y riesgo de los aportantes, en valores y bienes, así como otros activos u operaciones que sean autorizados por la Superintendencia, con fecha de vencimiento cierta. Para el caso de este fondo, dicha fecha es diez (10) años a partir de la Fecha de Emisión de las cuotas de la primera emisión.

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

Los estados financieros auditados y no auditados, estarán disponibles en las oficinas de la empresa y en la Superintendencia del Mercado de Valores.

La Sociedad Administradora, en el marco de la administración del Fondo, deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Abonar en las cuentas bancarias del Fondo, los recursos provenientes de las suscripciones de cuotas en Mercado Primario, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del Fondo.
- b) Asegurarse de que los valores adquiridos en Mercado Secundario para el portafolio de inversión del Fondo sean registrados a nombre del Fondo.
- c) Contabilizar las operaciones del Fondo en forma separada entre sí y de las operaciones de la Sociedad Administradora, conforme a lo establecido por el Manual de Contabilidad y Plan de Rubros aprobado por la Superintendencia.
- d) El nombre del Fondo deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
- e) Publicar diariamente en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información de cada fondo administrado:
 - i. La composición del portafolio de inversión.
 - ii. La duración promedio ponderada de los valores de renta fija del portafolio de inversión.
 - iii. El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior.
 - iv. La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
 - v. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios y/o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.



vi. Información del trimestre sobre la evolución diaria de:

1. Portafolio de inversión del fondo.
2. Valor de la cuota.
3. Tasas de rendimiento a treinta (30), noventa (90), ciento ochenta (180) y trescientos sesenta (360) días.
4. Duración promedio ponderado de los valores de renta fija del portafolio de inversión, cuando corresponda.

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

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

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

p) Publicar en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información de cada fondo administrado:



1. Para el caso de los fondos de inversión cerrados inmobiliario y fondos de inversión cerrado de desarrollo inmobiliario, se deberá incluir una fotografía de los inmuebles o del proyecto de desarrollo, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.
2. La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno 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 por la administración de fondos. En ese sentido, en ningún caso la Administradora podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del gerente general, del Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión de los fondos.

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

La facultad de la Administradora para celebrar contratos de servicios con terceros consta en el Reglamento Interno del Fondo, donde también se indica si los gastos de las contrataciones se atribuirán a la Administradora o al Fondo. En caso de que se carguen al Fondo, se especifica la forma y política de distribución de dichos gastos. Los costos derivados de la subcontratación de servicios de terceros que no fueron previstos en el Reglamento Interno del fondo serán asumidos por la Administradora y no podrán ser cargados al Fondo.

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

La Administradora es responsable y está obligada a indemnizar a los fondos y/o a los aportantes por los perjuicios que ella o cualquiera de sus dependientes, o personas que le presten servicios, causaren como consecuencia de infracciones a la Ley, el Reglamento, las normas vigentes, o al Reglamento Interno del fondo;

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

y, en general, por el incumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal que corresponda a las personas implicadas. El importe requerido como indemnización que se encuentre pendiente de pago por parte de la Administradora constituye pasivos de ésta.

ii. Prohibiciones de la administradora.

La Administradora de Fondos de Inversión de Inversión tendrá las siguientes prohibiciones establecidas en Artículos 402 y 403 del Reglamento 664-12 y los Artículos 74 y 75 de la Norma de Fondos R-CNV-2017-35:

- a. Estructurar y administrar fondos de inversión que no sean de oferta pública.
- b. Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias con los aportantes o con los fondos de inversión administrados. Los fondos cerrados pueden emitir cuotas en diferentes tramos dentro de una emisión única de un programa de emisiones hasta agotar el monto aprobado del mismo, siempre que la emisión única represente los mismos derechos, obligaciones, beneficios y costos para todos los aportantes que hubiesen comprado cuotas de un mismo programa.
- c. Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley, su Reglamento, y demás normativas aplicables, así como por el reglamento interno y el prospecto de emisión del fondo de inversión administrado, sobre todo en lo relativo a sus políticas de inversión y demás disposiciones aplicables.
- d. Invertir por cuenta de los fondos de inversión administrados en acciones propias.
Invertir por cuenta de los fondos administrados en valores cuyo pago de intereses o amortización se encuentre atrasado, salvo que, en el caso de fondos cerrados, el objetivo de inversión del fondo o las políticas de inversión lo permita.
- e. Cobrar al fondo de inversión o a sus aportantes, comisiones o gastos que no se encuentren expresamente previstos por su reglamento interno.
- f. Realizar operaciones que tengan por objeto manipular o fijar precios, cotizaciones y valores de cuotas que no reflejen la realidad del mercado en ese momento.
- g. Realizar aperturas o cierres de cuentas de participación en un fondo abierto, sin la autorización por escrito de los titulares de dichas cuentas salvo los casos considerados en la presente Norma y el reglamento interno del fondo correspondiente. Se exceptúan de esta prohibición los casos en que la sociedad administradora deba proceder con el cierre de una cuenta de participación motivada por aspectos relacionados a la prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, a requerimiento del Comité de Cumplimiento.
- h. Efectuar abonos y cargos en las cuentas de participación de los fondos abiertos sin la autorización por escrito de los titulares de dichas cuentas, por conceptos distintos a operaciones de suscripción y rescate de cuotas, y otros habituales dentro de la administración del fondo, con excepción de la corrección de errores que no sean producto de negligencia en la administración. En el caso de corrección de errores, se deberá informar al aportante y a la SC-07-03-03 Edición 1 Página 35 de 128 Superintendencia como máximo al siguiente día hábil de ocurrido el hecho, con el debido justificativo y el respaldo correspondiente.
- i. Invertir los recursos de un fondo para adquirir cuotas de otro fondo que también administre la sociedad administradora.
- j. Adquirir, enajenar o unir activos. La Administradora no podrá adquirir, enajenar o unir activos entre los fondos que administre o con los que administre otra administradora, ni con sus propios activos, infringiéndose que no puede segregar parte del activo de un fondo en provecho de la sociedad administradora o de otro fondo. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la Administradora, previa

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

- aprobación de la Asamblea General de Aportantes de los fondos de que se trate y del Consejo y/o la Superintendencia, podrá fusionar dos (2) o más fondos de las mismas características.
- k. Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica. Se entiende por “garantizar o asegurar de un rendimiento” al ofrecimiento realizado por la Administradora a todos o a determinados aportantes o potenciales aportantes, de que el monto invertido no disminuya, de obtener determinada ganancia sobre el monto inicialmente invertido u obtener una ganancia que fluctúe en un determinado rango, un mínimo o un máximo, independientemente de los resultados obtenidos por la administración del fondo. Asimismo, están comprendidos en la prohibición los descuentos en las comisiones, devoluciones o prácticas similares, no previstas en el Reglamento Interno del fondo de que se trate. Esta prohibición no comprende la realización de proyecciones o anualizaciones de la rentabilidad que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
 - l. Recibir depósitos de dinero. La Administradora solo puede realizar operaciones de entrada de dinero por concepto de suscripción cuotas de los fondos de inversión que administra, a través de las cuentas bancarias que a nombre de cada fondo y para tales fines sean abiertas en una institución regida por la Ley Monetaria y Financiera, documentándose cada movilización de fondos con el comprobante de débito o crédito bancario correspondiente. En las referidas cuentas del fondo de que se trate, deberá depositarse la totalidad de los aportes, el producto de sus inversiones y todos los demás ingresos percibidos a nombre del fondo.
 - m. Participar en la administración, asesoramiento, dirección o cualquier otra función que no sea la de accionista en aquellas compañías en que un fondo tenga inversiones. La participación de la Administradora como accionista no deberá exceder en ningún momento el límite de 5% del patrimonio de la compañía en la que los fondos que administre tengan inversiones, sin perjuicio de los límites de inversión dispuestos por la Superintendencia mediante normas de carácter general. Queda exceptuada de la prohibición prevista en este inciso, la participación de la Administradora en la designación de los miembros del Consejo de Administración y miembros de comités especiales en las empresas en las que ha invertido recursos de fondos de inversión bajo su administración.
 - n. 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.
 - o. Administrar carteras privadas de valores.
 - p. Otorgar garantías reales o personales, para garantizar obligaciones de terceros.
 - q. 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.
 - r. 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.
 - s. No restituir al fondo o a los aportantes el monto que les corresponde como consecuencia de la comisión de infracciones a la normativa atribuibles a la Administradora o cualquiera de sus dependientes o personas que le prestan servicios.
 - t. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
 - u. 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.
 - v. 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.

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

- w. 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.
- x. Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la Ley, el Reglamento y las normas que regulan el Mercado de Valores.
- y. No instruir al depositario o instruirlo de manera distinta de lo dispuesto en la normativa.
- z. Valuar las cuotas de los fondos o sus inversiones con criterios distintos de los señalados en la normativa o no hacerlo en su debida oportunidad.
- aa. 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.
- bb. 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.
- cc. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
- dd. 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.
- ee. 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.
- ff. Adoptar decisiones de inversión contrarias a la normativa.
- gg. Ejecutar las decisiones de inversión de manera distinta de lo acordado.
- hh. 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.
- ii. No constituir las garantías o no reemplazarlas, en la forma, monto y condiciones que para cada caso determine la Superintendencia.
- jj. No cumplir con la normativa relativa a los criterios de diversificación o límites de inversión del fondo.
- kk. Incumplir las disposiciones sobre suscripción y compra de sus cuotas contenidas en la normativa.
- ll. 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.
- mm. 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.
- nn. 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.
- oo. Utilizar medios electrónicos en la suscripción de cuotas, sin cumplir con lo establecido en la normativa.
- pp. Efectuar con los recursos del fondo, operaciones o inversiones no permitidas, o realizarlas sin observar lo dispuesto en la normativa.
- qq. Incumplir lo establecido en el Manual de Políticas y Procedimientos.
- rr. No comunicar o no hacerlo oportunamente a la Superintendencia la metodología de valorización o el sustento de las tasas de rendimiento utilizadas para la valorización de las carteras, así como los cambios correspondientes a estos requerimientos.
- ss. 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.
- tt. No observar el procedimiento señalado para el ingreso de nuevos accionistas a la administradora.



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

- uu. Incumplir las disposiciones sobre transferencia de certificados de participación establecidas con la normativa.
- vv. No emitir o no entregar oportunamente a sus propietarios, los certificados de participación en caso que les hayan sido solicitados, u omitir en los mismos cualquier dato o exigencia legal.
- ww. Aceptar aportes o pagar la compra de sus cuotas en monedas distintas de aquellas en las que está denominado el valor de cuota.
- xx. No cumplir con la normativa respecto de los límites de participación en el fondo.
- yy. No comunicar al aportante en la forma y plazo previstos, en los casos que, por causa no imputable a éste, hubiera incurrido en exceso de tenencia de cuotas.
- zz. Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la normativa.
- aaa. No convocar a Asamblea de Aportantes cuando corresponda.
- bbb. No suministrar la información que el Representante Común de Aportantes le requiera.

V – INFORMACION SOBRE EL COMITÉ DE INVERSIONES

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

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

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

Reseñas de los miembros del Comité de inversión

Carlos A. Sosa Castro

El señor Carlos Sosa posee vasta experiencia financiera, teniendo entre sus el análisis de estados financieros, elaboración de presupuestos, de flujos de efectivo; también posee experiencia en fusiones y adquisiciones de empresas, sistemas de costeos, entre otros. En la actualidad se desempeña como Director Administrativo y Financiero de Grupo Petroquim, acumulando más de 30 años de experiencia, donde es responsable de las



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

áreas de Contabilidad, Recursos Humanos, Créditos y Cobros, entre otras. Es profesional del área de Contabilidad, con formación posgraduada en Gerencia Funcional, y posee un MBA Ejecutivo de Barna Business School.

Luis Manuel León

El señor Luis Manuel León posee formación en las áreas de Administración de Empresas y Mercadeo. Posee amplia experiencia en el área del Mercadeo, desempeñándose como gerente de marcas para Industria de Tabaco E. León Jiménez, como director de mercadeo para Editorial Padilla. Actualmente se desempeña como presidente de las empresas Tracojuba, SRL, y Cebasa, SRL.

Jesús Ramos Menéndez

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

Desde junio del 2013 hasta Julio del 2016 se desempeñó como Vicepresidente de Desarrollo y Negocios Inmobiliarios del Grupo Ramos, posición desde la cual fue responsable de las direcciones de Proyecto, Diseño, Negocios Inmobiliarios y Gestión de Activos. También lidero la ejecución, comercialización y apertura del Proyecto Multiplaza Romana con más de 21,000 mts² alquilables y más de 28,000 mts² de construcción. Entre otras funciones manejó 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 por 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 estrategias y/o lineamientos de inversión 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

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

- 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 SIMV 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 Superintendencia y al público en general como un Hecho Relevante.

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

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

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

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

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

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



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

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

Inhabilidades de miembros del Comité de inversión, administrador del Fondo y ejecutivos de la Administradora.

No podrán ser miembros del Comité de Inversión, Administrador del Fondo y Ejecutivos de la Administradora, quienes:

- 1. No se encuentren en pleno ejercicio de sus derechos civiles o impedidos de manera expresa por cualquier ley, reglamento o resolución emanada de cualquier poder del Estado u organismo autónomo.
- 2. Sean asesores, funcionarios, empleados de la Superintendencia del Mercado de Valores, de Bancos, de Seguros, Pensiones, Banco Central o Junta Monetaria.
- 3. Tengan auto de emplazamiento o sentencia condenatoria por la comisión de delitos comunes.
- 4. Sea persona física que forme parte del consejo de administración, o ejerza funciones dentro de otro participante del mercado de valores, excepto que pertenezca al mismo grupo financiero.
- 5. Haya sido condenado, mediante sentencia definitiva con el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada, por la comisión de cualquier hecho de carácter penal o por delitos contra la propiedad, el orden público y la administración tributaria.
- 6. Haya sido declarado en estado de quiebra o bancarrota, insolvencia o cesación de pagos, durante los tres (3) años anteriores a su designación.
- 7. Sea responsable de quiebras, por culpa o dolo, en sociedades en general y que hubiera ocasionado la intervención de sociedades del sistema financiero, durante los tres (3) años anteriores a su designación.
- 8. Haya cometido una falta grave o negligencia en contra de las disposiciones de la Junta Monetaria, de las Superintendencias del Mercado de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones u otras instituciones de similares competencias, durante los tres (3) años anteriores a su designación.
- 9. Haya sido declarado, conforme a procedimientos legales, culpable de delitos económicos.

VI – ENTIDADES QUE BRINDAN SERVICIOS AL FONDO

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

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

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

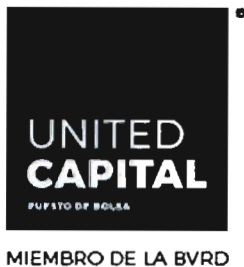
aportar la información que demuestre una razonable capacidad para poder brindar el servicio contratado sin contratiempos relacionados a problemas de capitalización.

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

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

Agente Colocador

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



Nombre: UC-United Capital, Puesto de Bolsa, S. A.
Número de Registro SIMV: SIVPB-017
Número de Registro BVRD: BV-PB-1018
RNC: 1-30-38912-8
Dirección: Rafael Augusto Sánchez, No. 86, Roble Corporate Center, Piso 6
Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
Teléfono: (809)807-2000
Web: www.unitedcapital.com.do
Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso



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

Pioneer contrató como agente de colocación a United Capital Puesto de Bolsa, quien colocará las cuotas con la modalidad de "colocación con base en mejores esfuerzos"

La colocación de los valores se efectuará a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana. El Agente Colocador realizará la colocación de la emisión.

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

Las principales obligaciones del Agente Colocador son las siguientes:

- La totalidad de los valores que resulten captados por la colocación de las Cuotas de Participación deberán ser depositadas en una cuenta bancaria del Fondo designada por la Administradora.

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

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

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.

Empresa calificadora



Feller Rate, S.R.L.
Número de Registro SIMV: SVCR-002
Dirección: Freddy Gatón Arce no. 2, Arroyo Hondo
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-13185-6
Teléfono: (809) 566-8320

Tipo de contrato.

Contrato de prestación de servicios de calificación de riesgos.

Plazo de duración del contrato.

Un (1) año renovable automáticamente en las mismas condiciones que se han pactado, por periodos iguales y consecutivos de un (1) año cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su no intención de renovación del contrato por un nuevo periodo.

Tipo de servicios.

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





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

Responsabilidad de las partes intervinientes.

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionados y necesarios para la calificación de riesgo, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez Feller será responsable de entregar los informes de calificación con las metodologías aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores y con la frecuencia establecida en las Normas vigentes.

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

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.



Rafael Augusto Sánchez No. 86 Roble Corporate Center, Piso 3, Piantini,
Santo Domingo, República Dominicana.

Tel.: (809) 227-0100

Fax: (809) 562-2479

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-03478-8

Registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número
SVDCV-1

Representante Legal: Jacqueline A. Mora Báez, Presidente

Email: info@cevaldom.com

www.cevaldom.com

Tipo de contrato.

Contrato de servicio de custodia de las cuotas del Fondo, custodia de las inversiones de oferta pública del Fondo y Agente de pago a los inversionistas del Fondo.

Plazo de duración del contrato.

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

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

La Sociedad Administradora podrá sustituir un depósito centralizado de valores ya sea por renuncia de éste, por decisión de dicha sociedad, de acuerdo a las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, por revocación de la autorización de funcionamiento por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, o por otras causales que determine la Superintendencia a través de normas de carácter general; dicha sustitución debe ser informada al aportante.

Procedimiento de sustitución. Si la Sociedad Administradora decide sustituir al depositario como custodio de los valores representativos de las inversiones de un fondo, deberá comunicar esta decisión a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión.

En caso de que la Sociedad Administradora sea quien decida sustituir al depositario, deberá remitir una comunicación a la Superintendencia del Mercado de Valores suscrita por su representante legal explicando tal

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

decisión. La Sociedad Administradora deberá comunicar este hecho a todos los Aportantes del Fondo, como Hecho Relevante.

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

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

Los títulos valores representativos de las inversiones que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo serán mantenidos bajo la custodia de CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A., el cual es un depósito centralizado de valores debidamente autorizado por la Superintendencia e inscrito en el Registro del Mercado de Valores.

Los títulos valores representativos de las inversiones del Fondo no podrán ser custodiados por más de un depósito centralizado de valores.

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



Secure Title Dominicana, S. A. (STD)

Luis F. Thomen No. 100, Torre Ejecutiva Gapo, Piso 8, Evaristo Morales

Santo Domingo, República Dominicana.

Tel.: (809) 472-2929

Fax: (809) 472-0505

Tel. USA: 1 (210) 568-7212

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

Representante Legal: Lissette Balbuena

Email: infor@stewardr.com

www.stewardr.com



Tipo de contrato

Contrato de custodio para los documentos representativos de las inversiones inmobiliarias del Fondo (títulos de los inmuebles propiedades del Fondo).

Plazo del Contrato

Tres (3) años de vigencia contados a partir del momento de la firma del contrato.



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

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

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

La Sociedad Administradora podrá sustituir al custodio ya sea por renuncia de éste, por decisión de dicha sociedad, de acuerdo a las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, o por otras causales que determine la Superintendencia a través de normas de carácter general; dicha sustitución debe ser informada al aportante.

Procedimiento de sustitución. Si la Sociedad Administradora decide sustituir al depositario como custodio de los documentos representativos de las inversiones inmobiliarias del Fondo, deberá comunicar esta decisión a la SIMV mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión.

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

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

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

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

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

- i. Mantener la debida custodia y conservación de los documentos que le hayan sido entregados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el contrato firmado a tal efecto.

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

- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. Establecer instalaciones y sistemas que permitan asegurar el resguardo y seguridad de los valores encargados para su custodia.
- v. Restituir al Fondo los documentos depositados.
- vi. Proporcionar y mantener a disposición del Fondo la información adecuada y oportuna respecto a los documentos depositados y a las operaciones realizadas.
- vii. 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.

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

Servicios de Bolsa de Valores de la República Dominicana.



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

Tipo de contrato.

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

Plazo de duración del contrato.

El contrato se mantendrá en vigor hasta tanto la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo, según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

Servicios legales del Fondo





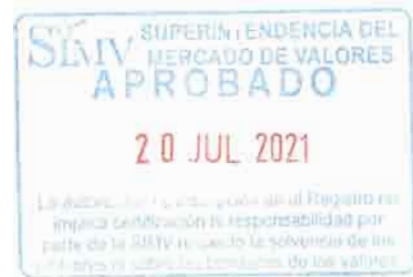
Vicens de León Abogados
RNC: 1-31-97603-4
Erik Leonard Ekman no. 34, local 210
Arroyo Hondo, Santo Domingo, Rep. Dom,
Teléfono: (809) 683-0310
Representante Francisco Vicens
f.vicens@vdl.do

Tipo de contrato.

Contrato por servicios legales.

Plazo de duración del contrato.

El contrato tendrá la vigencia del Fondo. No obstante, el mismo podrá ser cancelado por ambas partes siguiendo los requisitos establecidos contractualmente.



VII – ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

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



Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte,
piso 3, Local 304, Arroyo Hondo Tel.: (809) 549-3797
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-22934-1
Registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el no. SVAF-003
Según Tercera Resolución del CNV del 5 de septiembre del 2006
Representante Legal: Héctor Garrido, Presidente
Email: info@pioneerfunds.do
Web: www.pioneerfunds.do

Posición	Funcionario
Presidente del Consejo y Presidente Ejecutivo/Gerente General	Héctor Garrido
Miembro del Consejo y Vicepresidente Ejecutivo	Yamil Isaías
Directora de Operaciones	Ángela Suazo
Oficial de Administración y Finanzas	Fanny Méndez
Ejecutivo de Control Interno	Karen Castellanos
Gerente de Riesgos	Sanders José
Administrador del Fondo	Karla Suárez Abreu

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

Servicios legales

Serulle & Asoc. (servicio subcontratado de la Sociedad Administradora)

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A (RNC No. 1-30-22934-1) fue constituida el 14 de octubre del 2005 como una sociedad anónima que se regirá por las disposiciones de la Ley de Sociedades y sus modificaciones, por la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación y disposiciones complementarias.

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

ACCIONISTAS	ACCIONES	ACCIONES	ACCIONES	VALOR EN RDS	%	%	%
	COMUNES	PREFERIDAS	PREFERIDAS		CLASE A	CLASE B	CLASE C
	CLASE A	CLASE B	CLASE C				
1. PIONEER HOLDING COMPANY, INC. , sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República de Panamá, con domicilio social ubicado en la calle No. 53E, Urbanización Marbella, MMG Tower, piso 16, Panamá, República de Panamá, con Registro Nacional de Contribuyentes número 1-30-22934-1, debidamente representada por el señor YAMIL E. ISAIAS GARCIA, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1671864-4, domiciliado y residente en calle Proyecto 4, no. 1, Edificio Avalon, Apartamento 601, Ensanche Naco, Santo Domingo Distrito Nacional, República Dominicana.	84,000			8,400,000.00	30%		
2. CORAL SANDS PROPERTIES, INC. , sociedad comercial constituida bajo las leyes de British Virgin Islands, con sucursal en la República Dominicana, localizada en la avenida Abraham Lincoln esquina Gustavo Mejía Ricart, torre Piantini, suite 301, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional; debidamente representada por Luis Manuel León Herbert y Diego Aguayo Fernández, dominicanos, mayores de edad, titulares y portadores de las cédulas electorales y de identidad números 001-1081220-3 y 001-0974879-8, residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.	98,000	10,290	12,000	32,090,000.00	35%	50.5%	26.83%
3. GRUPO ESTIVA, INC. , sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República de Panamá, con domicilio en la República Dominicana, ubicado en la calle Roberto Pastoriza, número 360, segundo piso, ensanche Piantini,	98,000	10,046		19,846,000.00	35%	49.4%	



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

<p>Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada por su Presidente, José Manuel Diez Cabral, dominicano, mayor de edad, titular y portador de la cédulas electoral y de identidad número 001-0974933-3, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>						
<p>4. INMOBILIARIA BOLÍVAR, S.R.L., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil con el número 1885SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-01-02858-2, con domicilio ubicado en la calle Moisés García, No. 3, del sector de Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional; debidamente representada por Alexandra Jacqueline Soto Fernández, Margarita Del Pilar Soto Fernández, y Roxanna De Los Ángeles Soto Fernández, dominicanas, mayores de edad, titulares y portadoras de las cédulas de identidad y electoral números 001-0072337-8, 001-0072338-6 y 001-0074900-1, domiciliadas en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>			10,259	10,259,000.00		22.93%
<p>5. LEASING AUTOMOTRIZ DEL SUR, S.R.L., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil con el número 13399SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-01-59128-5, con domicilio ubicado en la avenida Gustavo Mejía Ricart No. 82, Ens. Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada por Rafael Leónidas Tejada Abreu, dominicano, mayor de edad, titular y portador de la cédula electoral y de identidad número 001-0115052-2, domiciliado en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>			6,000	6,000,000.00		13.41%




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

<p>6. INVERSIONES SUNEV, S.R.L., sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil con el número 11444SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes con el número 1-01-77213-1, con domicilio ubicado en la avenida Roberto Pastoriza, No. 360, segundo piso, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada en el presente documento por Rosa Cruz Suncar Vila, dominicana, mayor de edad, titular y portadora de la cédula electoral y de identidad número 001-0059953-9, domiciliada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>			11,000	11,000,000.00			24.59%
<p>7. MARÍA GABRIELLA COTT SÁNCHEZ, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-1125999-0, domiciliada en la calle Erick Leonard Ekman, esquina calle Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Tercer Piso, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>			5,466	5,466,000.00			12.22%
TOTALES	280,000	20,336	44,725	93,061,000.00	100%	100%	100%


Detalles de los accionistas personas jurídicas

	PIONEER HOLDING COMPANY, INC	GRUPO ESTIVA, INC	CORAL SANDS PROP., INC.	LEASING AUTOMOTRIZ DEL SUR, S.R.L.	INVERSIONES SUNEV, S.R.L.
Capital suscrito y pagado	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755	RD\$50,000,000.00	RD\$180,000,000.00
Objeto social	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y	Leasing de automotores y venta de vehiculos.	Realizar todo tipo de operaciones mobiliarias, incluyendo pero no limitado a la participación

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

	transacciones de lícito comercio.	transacciones de lícito comercio.	transacciones de lícito comercio.		como accionista en sociedades comerciales.
Consejo de administración / Vicepresidente Ejecutivo / Gerente	Yamil Isaías	<ul style="list-style-type: none"> • José Diez Cabral, Presidente-Secretario • Carolina Figuerero, Tesorero 	<ul style="list-style-type: none"> • Luis Manuel León, Presidente • Diego Aguayo, Vicepresidente • Isabel León de Bisonó, Tesorera • Eduardo Brugal, Secretario • Lidia León, Vocal • Raul Aguayo, Vocal • Fernando Peña, Vocal 	<ul style="list-style-type: none"> • Rafael Leonidas Tejada Abreu 	• Rosa Cruz Suncar Vila
Accionistas, participación	Yamil Isaías, 33.33% Crysler McGuire, 33.33% Héctor Garrido, 33.33%	<ul style="list-style-type: none"> • José Diez Cabral, 50% • Luis Rodríguez Gutiérrez, 50% 	Henla, S. A., 100% (empresa perteneciente a la familia León)	Bariovento, LTD, 85% International Financial Partners, 15%	Woodbridge Ventures Limited, 99% Rosa Cruz Suncar Vila , 0.0005 %

Objeto de la administradora.

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

Política y procedimiento para la selección y renovación del Auditor Externo del Fondo.

La elección y designación inicial de la firma de auditores externos la hace la Sociedad Administradora. Esta designación será hábil para el inicio del Fondo hasta la primera Asamblea General de Aportantes Ordinaria, que es la facultada para ratificar al auditor externo elegido inicialmente por la Sociedad. Así mismo esta Asamblea también está facultada para seleccionar una compañía de auditores distinta en base a las cotizaciones presentadas por la Sociedad.

La Asamblea General está facultada para la destitución del auditor externo cuando lo considere necesario.

Deloitte RD, SRL tiene su domicilio y establecimiento principal en la Calle Rafael Augusto Sánchez no.65 Edificio Deloitte, Piantini de esta ciudad de Santo Domingo, operando bajo las leyes dominicanas, con su R.N.C. No. 1-30-23844-8. Esta firma fue constituida el 07 de noviembre de 2005 y cuenta con el Registro No. 99335 del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, así como con el Registro No.

SVAE-025, en virtud de la aprobación del Consejo Nacional del Mercado de Valores, mediante su Primera Resolución del siete (07) de marzo del año 2012.



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



Funciones y responsabilidades de los auditores externos.

El auditor externo deberá realizar la auditoría financiera de la información del Fondo, y deberá opinar sobre el contenido y cumplimiento de los manuales de funciones y procedimientos de la Administradora y este Reglamento Interno una vez al año. Los auditores externos de la administradora deben:

- Pronunciarse acerca de los mecanismos de control interno y las normas internas de conducta, establecidos para velar por el fiel cumplimiento a que están sujetos las administradoras.
- Pronunciarse sobre los sistemas de información, registro y archivo de las transacciones realizadas por la administradora.
- Pronunciarse sobre las medidas de seguridad o resguardo adoptadas para evitar la pérdida y deterioro de los valores y otras inversiones del fondo.
- Pronunciarse sobre el cumplimiento de la política de diversificación del fondo.
- Verificar los cálculos de valoración de las inversiones del Fondo realizados por la Sociedad, así como los cálculos de la comisión por desempeño a cobrar por la Sociedad Administradora al Fondo.

Una vez al año conjuntamente con los estados financieros anuales auditados, los auditores externos de la sociedad administradora, adicionalmente a lo establecido por la Resolución de la Superintendencia N° R-SIMV-2007-12-MV de 3 de julio de 2007 (Norma de Exigencia de Remisión de Carta de Gerencia de los Auditores Externos), en la Carta de Gerencia deberán pronunciarse acerca del cumplimiento y suficiencia de los mecanismos de control interno implementados, así como del cumplimiento de las normas internas de conducta, establecidas para velar por el fiel cumplimiento a que está sujeta la sociedad administradora, de igual manera sobre los sistemas de información, registro, archivo así como de la oportunidad y diligencia de las transacciones realizadas por la sociedad administradora en cumplimiento de sus deberes.

Forma de designación, remoción y funciones del Ejecutivo de Control Interno.

La sociedad administradora cuenta con un ejecutivo de control interno que es responsable de las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que le permita desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego a las disposiciones legales, reglamentarias y normativas vigentes, así como para cumplir adecuadamente con sus actividades de administración. Este ejecutivo de control interno se encuentra inscrito en el Registro y tendrá responsabilidad por la diligencia con la que cumpla sus funciones, siendo pasible de sanción por la Superintendencia de acuerdo a las disposiciones establecidas al respecto en la Ley, el Reglamento y la presente Norma.

El ejecutivo de control interno será designado por el consejo de administración de la sociedad administradora. La instancia de designación del ejecutivo de control interno será también la facultada para su remoción, en caso de incumplimiento de sus funciones establecidas. La remoción del ejecutivo de control interno deberá ser

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

comunicada a la Superintendencia y al público en general como un hecho relevante.

No podrá ser designado ejecutivo de control interno, ningún miembro del consejo de administración, ni ningún otro ejecutivo u otra persona que desempeñe funciones dentro de la sociedad administradora.

El ejecutivo de control interno deberá desempeñar sus labores con independencia y neutralidad respecto de cualquier otra actividad en la sociedad administradora.

El ejecutivo de control interno de la sociedad administradora informará al consejo de administración sobre los resultados de sus labores de supervisión.

Funciones del ejecutivo de control interno.

- a. Verificar que la sociedad administradora, los miembros del Comité de Inversiones, los ejecutivos y todos los empleados de la sociedad administradora cumplan las disposiciones de la Ley, el Reglamento y todas las normas que le sean aplicables.
- b. Velar por el cumplimiento de las normas generales establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como las normas internas de conducta estipuladas por la sociedad administradora.
- c. Verificar que la sociedad administradora cumpla con las políticas y las disposiciones establecidas en el reglamento interno.
- d. Supervisar que los reclamos y las consultas de los aportantes, así como el servicio brindado por la sociedad administradora a sus aportantes se ajuste a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en el reglamento interno de que se trate.
- e. Verificar la contratación de profesionales o firma de profesionales para la tasación de activos de fondos cerrados.
- f. Revisar las valorizaciones e informes de tasación de activos de los fondos administrados, al momento de su enajenación.
- g. Velar por la debida identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los fondos de inversión que tenga a su cargo la sociedad administradora.
- h. Verificar que las recomendaciones de la Superintendencia y los auditores externos de la sociedad administradora sean atendidas oportunamente.
- i. Mantener comunicado al consejo de administración de la sociedad administradora acerca del resultado de su supervisión, así como comunicar en cualquier momento a la Superintendencia del hecho relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes.
- j. Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite el consejo de administración de la sociedad administradora.
- k. Rendir cuenta de su gestión anualmente y en forma escrita y documentada.
- l. Verificar el cumplimiento de la operatividad de la sociedad administradora y de los fondos que administren.
- m. Cualquier otra que se establezca como norma de carácter general dictada por la Superintendencia del Mercado de Valores y en el reglamento interno.

VIII – COMISIONES Y GASTOS

Gastos y comisiones atribuibles a la administradora, al Fondo y a los aportantes.

Comisión de Administración



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

La Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta 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 Cuatrocientos Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$450,000,000.00) 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.

Ejemplo:

Para el cálculo de la comisión por administración se toma el monto del patrimonio neto que resulta después de las operaciones del día, afectándolo con el total de rendimientos (ingresos y/o gastos), y se calcula por el porcentaje autorizado que para el caso del Fondo es de hasta 3.00% anual.

Patrimonio Neto = RD\$1,000,000.00
Porcentaje Comisión = 3.00%
Comisión = RD\$30,000.00



Comisión por desempeño

La Sociedad Administradora no cobra comisión por desempeño en este Fondo.

Otros Gastos

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 podrían 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 SIMV y en la BVRD, según el tarifario correspondiente a cada institución (ver detalle en cuadro debajo).
- b. Los servicios de Depósito Centralizado de Valores y custodia de documentos representativos de los inmuebles según las tarifas negociadas con Secure Title Dominicana (STD) más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- c. Los servicios de Bolsa de Valores de la República Dominicana según las tarifas establecidas por esta entidad. (ver detalles de estimaciones más debajo).
- d. Los gastos por tasaciones peritales y por valoración financiera de los inmuebles (ver detalle debajo).



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

- e. Los gastos de compensación al Representante Común de los Aportantes según contrato firmado más ITBIS (ver detalle estimados debajo).
- f. 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).
- g. Las comisiones por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones de compra o venta y alquiler 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, por lo cual resulta muy difícil estimar montos precisos.
- h. 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.
- i. Los servicios de administración de propiedades de cobertura general y cualquier cobertura adicional requerida, según la facturación del proveedor.
- j. Los gastos de mantenimiento y reparaciones de los inmuebles y sus mejoras más el ITBIS que estos gastos generen.
- k. Los costos de pólizas de seguros de los inmuebles y sus mejoras, según la facturación del proveedor más ITBIS.
- l. 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 legal 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, gestión de cobranzas y la redacción de los documentos correspondientes. Los gastos por defensa del Fondo se establecerían en caso de que ocurran, como por ejemplo los cobros de los acuerdos de pago logrados con los clientes.
- m. Los gastos y honorarios correspondientes a las inspecciones técnicas iniciales de los inmuebles que considerará el Fondo para su adquisición y las inspecciones recurrentes de los inmuebles que se encuentren en el portafolio de propiedades del Fondo (ver estimados más abajo).
- n. Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que lo hubiere (en caso de ser necesario).
- o. Los servicios de calificación del Fondo han sido contratados con una calificador de riesgos, cuyos honorarios por este servicio alcanzan US\$13,000. No obstante lo anterior, la Administradora podrá optar por calificar el Fondo con una o más de las empresas calificadoras de riesgos autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores cuyos honorarios oscilan entre US\$8,000 y US\$14,000, adicionales a los honorarios ya contratados.
- p. Los servicios de diseño, impresión y publicación del Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno e Informes Periódicos del Fondo, según cotización presentada por la imprenta seleccionada (ver detalle estimados debajo).
- q. Gastos de mercadeo y publicidad del Fondo (ver detalle estimados debajo).
- r. Los honorarios y gastos legales en que se incurra en las transacciones del Fondo y para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios.
- s. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Aportantes (ver detalle estimados debajo).
- t. Los gastos por concepto de interés y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de financiamientos con las características establecidas en la política de endeudamiento. No

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

obstante no es posible estimar gastos por este concepto ya que involucran muchas variables como monto, plazo y tasas de interés.

- u. Las tarifas respecto a la Supervisión establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de manera reglamentaria
- v. Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas.
- w. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera. Para mayor detalle referirse a la sección III sobre el Régimen Tributario.
- x. Cualquier otro que esté relacionado con la correcta gestión del Fondo.

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

Gastos de registro del Fondo

GASTOS PUNTUALES (Una sola vez)	Organismo Receptor	Porcentaje sobre monto Emisión	Monto en RDP
Descripción			2,200,000,000.00
Depósito expediente SIMV (Costo Fijo)	SIMV	0.002%	50,000.00
Inscripción Emisión	SIMV	0.007%	150,000.00
Inscripción Emisión	BVRD	0.040%	880,000.00
Inscripción Nuevo Emisor	BVRD	0.0011%	25,000.00
Registro preliminar del Programa de Emisiones	BVRD	0.0005%	10,000.00
Comisión de Colocación	UC	1.250%	27,500,000.00
Registro de Emisor (Costo Fijo)	CEVALDOM	0.006%	125,000.00
Redacción legal y constitución del Fondo (US\$5,000)	AV Abogados	0.012%	255,000.00
Publicidad, Mercadeo, otros		0.0114%	250,000.00
Impresión de Prospecto y Reglamento Interno	IMPRENTA	0.0045%	100,000.00
Gasto puntual		1.3345%	29,345,000.00

NOTA: Los gastos iniciales del Fondo de Inversión asumidos inicialmente por la sociedad administradora deberán ser facturados al fondo por dicha sociedad a partir de la fecha de inicio del periodo de colocación del Fondo. El Fondo deberá reconocer el gasto facturado por la Sociedad, en su totalidad, dentro del ejercicio fiscal en el cual reciba la factura.





ESTIMACION DE LOS GASTOS RECURRENTE DEL FONDO

GASTOS RECURRENTE EN RD\$	Receptor	Porcentaje (anual / por evento)	Monto Mensual en DOP	Monto Anual en DOP
Comisión de Colocación	United Capital	1.250%	N/A	187,500,000.00
Mantenimiento Emisión (0.003% mensual)	BVRD	0.036%	450,000.00	5,400,000.00
Inscripción de emisiones posteriores (tramos)	BVRD	0.040%	500,000.00	6,000,000.00
Tasaciones y valoraciones financieras de inmuebles, asesoría y estructuración de transacciones, estudios de mercado	Varios	0.0433%	541,666.67	6,500,000.00
Inspecciones técnicas de los inmuebles	Varios	0.0433%	541,666.67	6,500,000.00
Administración de propiedades inmobiliaria	Varios	0.3333%	4,166,666.67	50,000,000.00
Representante de la Masa de Aportantes	Salas Piantini & Asociados	0.003%	37,500.00	450,000.00
Auditoria externa del Fondo	Ernst & Young, S.R.L.	0.0064%	80,000.00	960,000.00
Citación y organización asambleas		0.0027%	34,166.67	410,000.00
Comisión por pago dividendos (0.05% sobre el monto del pago por evento) (estimado)	CEVALDOM	0.005%	62,500.00	750,000.00
Comisión por liquidación Fondo (0.05% sobre el monto del pago por evento) ¹ (estimado)	CEVALDOM	0.050%	n/a	7,500,000.00

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

Custodia títulos valores (0.0063% mensual) (estimado)	CEVALDOM	0.0123%	154,000.00	1,848,000.00
Pólizas de Seguro de los Inmuebles (mas ITBIS)	A determinarse	0.5333%	6,666,666.67	80,000,000.00
Custodia de documentos de los inmuebles	STD	0.0047%	58,333.33	700,000.00
Gastos legales	AV Abogados	0.0144%	180,000.00	2,160,000.00
Calificación de riesgo	Feller Rate	0.0044%	55,000.00	660,000.00
Publicidad, Mercadeo, Impresión de Informes		0.0033%	41,666.67	500,000.00
Comisión por la custodia de las cuotas de los aporiantes ²	A determinarse	0.012%	150,000.00	1,800,000.00
Gastos bancarios (estimado)	A determinarse	0.0033%	41,666.67	500,000.00
Total gastos recurrentes		2.4009%	13,761,500.00	360,138,000.00

NOTA: Estos gastos generales son estimados que podrían ser menores o mayores, sin embargo, su estimación se hizo de manera muy conservadora.

¹ El estimado de gasto por Comisión por pago liquidación del Fondo asume la colocación total del Fondo por un monto total de RD\$15,000.0 millones, y su liquidación total al cabo de diez (10) años en su vencimiento al valor nominal. Es un pago único que se realiza al vencimiento del Fondo

² 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 asumirlo o transferirlo directamente a sus clientes inversionistas.

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

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor	Base del Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión del Fondo*	SIMV	0.03% anual	Promedio diario de los activos administrados *	Trimestral
Tarifa B por Supervisión a la custodia	SIMV	0.00100% por cada DOP 1 Millón de valor custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera	Valor custodiado	Mensual



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

Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.00100% por cada DOP 1 Millón negociado o equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Fija 0.00050% por cada DOP 1 millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera, por punta negociada de Valores de Renta Variable	Por Registro del Pacto	Trimestral
--	--	---	------------------------	------------

*La base para el cálculo para la tarifa B por mantenimiento y supervisión de los fondos de inversión es el promedio diario de los activos administrados, es decir, los activos totales del fondo. Al promedio diario de los activos totales del fondo de cada trimestre será aplicado el coeficiente de la tarifa anual correspondiente dividida entre cuatro (4) periodos. El resultado se pagará en los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente al trimestre reportado, conforme lo establece el literal d) del artículo 8 (Periodicidad de pago), del Reglamento de tarifas de la SIMV.

Tarifas imputables a los aportantes

Las tarifas B por supervisión a la custodia y C, le aplicaran de igual manera a los aportantes. En ambos casos, el agente de retención será el Depósito Centralizado de Valores. La tarifa C aplicara en las negociaciones de las cuotas de los Fondos en el mercado secundario.

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 inmateriales (a cargo de CEVALDOM), desde el momento que realiza la inversión. A parte de los gastos listados a continuación, no se atribuirá ningún gasto adicional al inversionista respecto del presente Programa de Emisiones:

- Comisión por pago de dividendos y capital: 0.05% del monto pagado
- Cambio de Titularidad o transferencia libre de pago: RD\$ 3,000.00
- Emisión de Certificación de Tenencia: RD\$ 350.00
- Emisión de Estado de Cuenta Adicional: RD\$ 250.00

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

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

El Fondo no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados o modificados por CEVALDOM y/o la BVRD. No obstante, toda modificación en los tarifarios de estas instituciones deberá ser previamente aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores.

El pago de tarifas relativas a la custodia y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas en el depósito centralizado de valores correrán por cuenta de los Agentes de Depósito, éste es su correspondiente Intermediario de Valores. Sin embargo, según lo dispuesto en el Reglamento, los Agentes

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

de Depósito podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, el Agente de Depósito hará constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

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

En caso de que el Agente de Pago / Custodio modifique sus tarifas y/o comisiones, las mismas deberán ser aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, y se procederá a notificar a los aportantes mediante hecho relevante.

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

IX – LIQUIDACION, FUSION Y TRANSFERENCIA DEL FONDO

Procedimientos de valorización y de liquidación del patrimonio del Fondo.



El valor de liquidación de las Cuotas consiste en el valor al cual el Fondo repagará las inversiones de cada uno de los Aportantes el último día de vigencia del Fondo según se establece en este Reglamento, el Prospecto de Emisión y el aviso de colocación primaria. Se tiene programado que esta liquidación se realice a la fecha de vencimiento del Fondo, la cual es de 10 años, contados a partir de la emisión de las cuotas del Fondo. No obstante, la fecha de vencimiento, se ha dispuesto una liquidación programada de los activos que componen el Fondo, la cual podría iniciarse 1 año antes de la fecha de vencimiento establecida, según las condiciones del mercado lo permitan. Los bienes inmuebles, presentan menor liquidez que los instrumentos de naturaleza financiera, por lo que su enajenación debe ocurrir de manera programada, para salvaguardar su valor, y a la vez proteger el capital de los aportantes. La Sociedad Administradora en representación del Fondo informará previamente en el año 9 a partir de la emisión de las cuotas, el inicio de dicha liquidación programada como Hecho Relevante al mercado.

En caso de iniciado el proceso de liquidación programada, se irán liquidando los activos del Fondo según las condiciones del mercado lo permitan y la liquidez generada por dicha venta será reducida por los gastos del Fondo, así como los pasivos que pueda tener en el momento. La liquidez restante será presentada al Comité de Inversión para fines de autorización a la recompra parcial de cuotas de manera prorrateada, estableciendo el monto de la recompra y la fecha de la misma. El monto será prorrateado de manera equitativa entre cada cuota. En ese sentido el Valor Cuota del Fondo al día anterior a la fecha de recompra se reducirá por el monto de la recompra. El monto de recompra total y por cuota, así como la fecha de la recompra se informará previamente al mercado como Hecho Relevante.

El monto que resulte de la liquidación programada o total de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago, CEVALDOM al momento de la liquidación de las Cuotas de Participación emitidas, correspondiente a la fecha de vencimiento definida en el Prospecto de Emisión, el Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria. El pago se realizará mediante las instrucciones de pago que a tal efecto convenga cada Aportante con el Agente de Pago. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o feriado, la misma

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

se trasladará al día laborable inmediatamente posterior. Los tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a la Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno.

El valor de la cuota corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo cerrado de inversión según el procedimiento descrito en el siguiente párrafo, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. El valor cuota será publicado diariamente en la página web de la Administradora.

Para valorar las cuotas a la Fecha de Vencimiento del Fondo, o la fecha en la que una Asamblea General de Aportantes haya decidido liquidar el Fondo de manera anticipada, se deberá seguir el siguiente procedimiento (similar al descrito en el Capítulo I – Información del Fondo, punto H del presente Reglamento):

- a) La elaboración del Balance General del Fondo al inicio del proceso de vencimiento.
- b) El cobro de los créditos exigibles del Fondo, así como el pago de las obligaciones del fondo frente a terceros, de acuerdo a las condiciones establecidas en este Reglamento.
- c) La venta de todos los valores y activos del Fondo en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en este Reglamento. Para el caso de los bienes inmuebles, para su enajenación deberán contar con dos (2) tasaciones.
- d) La elaboración del Balance Final del Fondo.

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

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

Liquidación del Fondo.

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

- a. Se cumpla el plazo de vencimiento.
- b. Que transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario no exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia de la administración del Fondo.
- c. Por acuerdo de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.
- d. Una vez concluida la etapa pre-operativa y el Fondo no haya alcanzado el patrimonio mínimo y la cantidad de aportantes establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
- e. Por la revocación de la autorización de funcionamiento del fondo de inversión por parte de la Superintendencia.
- f. Si habiendo vencido el plazo establecido para la etapa pre-operativa no hubiera cumplido con el patrimonio mínimo y el número mínimo de aportantes establecidos en este reglamento interno.
- g. Si vencido el plazo dentro de su etapa operativa para estar completamente adecuado a la política de inversión establecida en su reglamento interno, el fondo de inversión no se encontrase adecuado a la misma.



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

- h. Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en este reglamento interno, el fondo de inversión no hubiese subsanado el mismo.

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 que las causales de liquidación sean por la revocación de la autorización de funcionamiento del fondo de inversión por parte de la Superintendencia, o si habiendo vencido el plazo establecido para la etapa pre-operativa no se hubiera cumplido con el patrimonio mínimo y el número mínimo de aportantes establecido en este Reglamento interno, no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

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

Una vez celebrada la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria anterior el Representante Común de los Aportantes deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores 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.

Proceso de Liquidación del Fondo

La sociedad administradora o la entidad liquidadora contratada deberá proceder con diligencia e imparcialidad durante el proceso de liquidación, pudiendo la entidad liquidadora contratada requerir toda información necesaria a la Sociedad Administradora para el cumplimiento de sus funciones, y deberá asegurarse siempre de que toda información acerca del proceso de liquidación, sea comunicada a la SIMV y a los aportantes de forma apropiada y oportuna, así como de los cambios que se presenten en el proceso de liquidación. Durante el proceso de liquidación ambas entidades deberán tomar en consideración como mínimo lo siguiente:

- 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, cobro o liquidación de todos los valores y activos del Fondo en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en el Reglamento Interno del Fondo.
- 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 sociedad administradora o la entidad liquidadora contratada deberán convocar a través de un diario de circulación nacional y aviso en la página web de la Sociedad Administradora, a Asamblea General de Aportantes



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

Extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del Fondo y la propuesta de distribución del patrimonio neto.

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

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

Liquidaciones Anticipadas Totales Previa Autorización de la Asamblea de Aportantes

La Ley del Mercado de Valores 249-17 contempla que un Fondo Cerrado de Inversión podrá recomprar sus cuotas en cualquiera de los casos permitidos en dicha ley. El proceso de recompra podrá realizarse de acuerdo, para el Fondo, al siguiente método, en base al literal 2) del artículo 111 de la Ley 249-17 del Mercado de Valores:

Mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes, se puede aprobar la liquidación anticipada de manera total del fondo y proporcional a todos los aportantes del Fondo. En dicha asamblea se establecerán los criterios para la liquidación de los activos, que permitirá la ejecución del mandato de recompra de las cuotas de participación por parte del Fondo, que se realizará posterior a la no objeción de la Superintendencia del Mercado de Valores. La liquidación será realizada, de manera proporcional al total de cuotas en custodia, que tenga en sus registros el Depósito Centralizado de Valores, a la fecha de T-1, dentro del plazo que se establezca para la liquidación de acuerdo a los criterios de la Asamblea. El total a pagar se calculará utilizando el valor cuota de fecha T-1, calculado por la sociedad administradora conforme establecido en la normativa y publicado en su página web por el número de cuotas en poder del aportante.

Las recompras de cuotas de los fondos de inversión que los emite conlleva la liquidación o extinción automática de las mismas. Por lo cual el Depósito Centralizado de Valores, luego de ejecutada la liquidación de los valores, procederá a la anulación de dichas cuotas dentro de las emitidas y pagadas del Fondo, siguiendo el proceso para amortizaciones parciales establecido en el Reglamento General de CEVALDOM.

La aprobación de estas recompras deben contemplar las fechas para el pago de la recompra y tomando en consideración que el valor de devolución de las cuotas debe estar basado en el Valor de la Cuota según se determina en el presente documento.

La Sociedad Administradora publicará un aviso destacado en su página web, así como una comunicación a los aportantes como Hecho Relevante, dentro de los dos días siguientes a aquel en que se tomó el acuerdo,

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

indicando la liquidación anticipada total del Fondo, el plazo para su ejecución y la fecha de pago del valor de sus cuotas.

En tal sentido, todos los aportantes del Fondo son tratados en igualdad de condiciones, recibiendo el monto prorrateo proporcional a la cantidad de cuotas que mantiene, siempre y cuando la decisión de recompra de cuotas por parte del Fondo sea aprobada mediante Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en tal sentido, una vez aprobada la recompra por la Superintendencia del Mercado de Valores, el Fondo procederá a realizar el pago proporcional a cada aportante a través del Agente de Pago y por ende la liquidación del mismo.

Consecuencias de la liquidación anticipada de capital

La liquidación anticipada total del fondo podría conllevar la liquidación imprevista, o apresurada de todos los activos del Fondo a precios por debajo del valor de dichos activos, lo cual puede representar una pérdida de capital del Fondo y para los aportantes.

Penalidad por liquidación anticipada del Fondo

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

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.

Esta penalidad no aplicará en los siguientes casos:

- a. Una vez concluida la etapa pre-operativa y el Fondo no haya alcanzado el patrimonio mínimo y la cantidad de aportantes establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, según lo defina la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.
- b. Durante la etapa operativa, por acuerdo de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria cuando culmine el período establecido en el presente Reglamento Interno para que el Fondo se adecue totalmente a lo establecido en el Reglamento Interno, y no se haya logrado o no se puede encontrar oportunidades de inversión y se determine que la situación persistirá.

En caso que la Asamblea de Aportantes Extraordinaria decida liquidar de manera anticipada el Fondo por razones que no incluyan negligencia o dolo por parte de la Sociedad Administradora, estos tendrán que pagar a la Sociedad Administradora a modo de penalidad y como compensación por el trabajo realizado por la misma, el 50% de las comisiones por administración que la Administradora hubiese devengado sobre el monto del patrimonio vigente a la fecha de liquidación correspondiente al período comprendido entre la fecha de la liquidación y la fecha de vencimiento del Fondo.



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

El monto a pagar por este concepto es en adición a los montos devengados y por pagar por el Fondo a la Administradora por concepto de administración del Fondo y por el desempeño de las inversiones del Fondo a la fecha de la liquidación anticipada de capital. Dicha penalidad no aplicará para liquidación programada que podría iniciar a partir del año 9 de vigencia del fondo.

Por ejemplo: En caso de que al Fondo le falten 3 años para su vencimiento y la Asamblea General Extraordinaria decida proceder con una liquidación anticipada de este, se llevará a cabo un cálculo del patrimonio promedio y se proyectará la expectativa de crecimiento en base a las tendencias observadas en el mercado para el tipo de activos que conformen el portafolio de inversiones. Asumiendo que el cálculo de las comisiones a ser devengadas en ese periodo en base al patrimonio promedio obtenido resultase RD\$10,000,000.00, se le pagará el 50% a la Sociedad Administradora por concepto de penalidad, equivalente a RD\$5,000,000.

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 Superintendencia del Mercado 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 SIMV o el Consejo Nacional del Mercado de Valores a tal efecto. Dicha transferencia se efectuará en caso de que la Asamblea de Aportantes Extraordinaria acuerde que se transfiera la Administración a otra sociedad administradora, de conformidad al literal b del inciso iii, del artículo 175 de la Norma de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. R-CNV-2017-35-MV

X – NORMA DE RECLAMOS Y CONSULTAS

Procedimientos para reclamos y consultas.

Los aportantes podrán reclamar en forma individual o colectiva y tienen el derecho de recibir de la sociedad administradora la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. Asimismo, el aportante puede solicitar a la Sociedad Administradora la devolución al Fondo de los importes indebidamente cobrados y pagados.

A dicho efecto, toda sociedad administradora, en aquellos lugares donde preste servicio, debe contar con una dependencia especializada en la atención de reclamos, que podrán ser presentados en forma escrita o verbal dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes al conocimiento del hecho, acto u omisión que la motiva.

Las reclamaciones de los aportantes serán conservadas en un registro de quejas y reclamos, las cuales estarán a disposición de los aportantes del Fondo y de la SIMV. La sociedad administradora registrará e individualizará el reclamo asignándole un número correlativo que será puesto en conocimiento de quien presentó la reclamación y deberá evidenciar la fecha de acuse.

Cuando un aportante considere que se han presentado situaciones que ameritan presentar una consulta o reclamo a la Administradora de Fondos, deberá realizarla a esta verbal o por escrito en sus oficinas, debiendo acompañarlo con toda la documentación que entienda que sustentan la consulta o reclamo. La Administradora

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

deberá proveer respuesta escrita al aportante en un plazo máximo de quince (15) días calendario a partir de la fecha de recepción de la consulta o reclamo, a la dirección física o de correo electrónico indicada en el registro del aportante para envío de notificaciones.

La sociedad administradora se pronunciará por la procedencia o improcedencia del reclamo, dejando constancia escrita de su decisión. Si decide la procedencia de la reclamación adoptará todas las medidas necesarias para enmendar la situación, devolver los importes indebidamente cobrados y, en general, para evitar perjuicios a los aportantes. La decisión deberá cumplirse en un plazo máximo de los quince (15) días calendario siguientes.

La sociedad administradora comunicará al reclamante la resolución que resuelve el reclamo presentado dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a su pronunciamiento, informándole, en caso de ser improcedente el reclamo, sobre su derecho a presentarlo ante la Superintendencia.

Si la sociedad administradora declara improcedente el reclamo formulado o no lo resuelve dentro del plazo establecido al efecto, independientemente de la forma en que se haya presentado la consulta o reclamo, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia en el plazo de los veinte (20) días calendario siguientes a la comunicación de la improcedencia del reclamo o de transcurrido el plazo para su pronunciamiento.

Las reclamaciones que se presenten ante la Superintendencia, deberán hacerse por escrito, ser acompañadas de la documentación que acredite el derecho del reclamante y acreditando que con anterioridad realizó la reclamación directamente a la Administradora presentando el número asignado por dicha entidad o expresando las razones que hubieran impedido obtenerlo, así como una declaración jurada indicando que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de conocimiento o fallo ante los Tribunales Judiciales, ni la existencia de un laudo o convenio arbitral.

La Superintendencia podrá requerir información adicional para resolver la reclamación a las partes o a cualquier tercero, persona física y/o jurídica, acerca de hechos que contribuyan a resolver una reclamación presentada. La información requerida deberá ser presentada en el plazo máximo de quince (15) días calendario siguientes al requerimiento.

La Superintendencia, dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la presentación del reclamo, sujetándose a un procedimiento flexible y no estrictamente rígido podrá adoptar todas las medidas que considere convenientes para solucionar el reclamo, incluyendo la mediación entre las partes. Solucionado el reclamo, asentará constancia escrita de este hecho. No será procedente la mediación cuando existan razones de interés público, debiendo la Superintendencia informar esta circunstancia a las partes.

Si hubiere avenimiento parcial, el procedimiento continuará únicamente sobre los puntos no resueltos mediante el avenimiento. En caso de no lograr avenimiento entre las partes, la Superintendencia, en un plazo máximo de los diez (10) días calendario siguientes al plazo para la presentación de la reclamación, se pronunciará sobre:

- a) El rechazo de la reclamación cuando sea manifiestamente infundada o se hubiera presentado a la sociedad administradora fuera del plazo establecido para tal efecto, o se la hubiera presentado de manera directa a la Superintendencia.
- b) La formulación de cargos por incumplimientos contra la sociedad administradora.

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

La Superintendencia comunicará la reclamación y los cargos imputados a la sociedad administradora, a fin de que ésta presente sus justificativos y descargos que acompañen la prueba correspondiente, dentro del plazo máximo de los quince (15) días calendario siguientes a su notificación. En caso de que la sociedad administradora no responda en el plazo establecido, se darán por admitidos los cargos y probado el reclamo.

La interposición de un reclamo, queja o denuncia frente a la Administradora de Fondos o por ante la Superintendencia del Mercado de Valores, no exime al reclamante de cumplir con sus obligaciones de pagar por concepto de consumos o de servicios, los cargos generados con anterioridad o posterioridad al reclamo, ni cualquier otro cargo que haya contratado expresamente con la Administradora de Fondos.

Conclusión de la Reclamación. Cada reclamación presentada ante la SIMV dará origen a una resolución de la Superintendencia, observándose en la tramitación de las mismas el orden de su presentación.

Las reclamaciones colectivas serán resueltas en una misma resolución, disponiéndose la acumulación de las reclamaciones presentadas.

La resolución que acoja una reclamación dispondrá, de ser el caso, que la Administradora cumpla con restituir al aportante el importe correspondiente considerando los intereses generados, así como cualquier otra compensación que se considere para cada caso. En caso la administradora no cumpla con el pago correspondiente al aportante dentro del plazo otorgado por la Superintendencia, ésta dispondrá las sanciones que estime correspondientes según las Ley, su Reglamento y las Normas vigentes.

Procedimientos y mecanismos de solución de conflictos entre la Administradora y los aportantes.

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

