



39628

REGLAMENTO INTERNO

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

Fondo Cerrado de Inversión - Programa de Emisiones Múltiples por
Monto Total de RD\$2,200,000,000.00

Valor Nominal de las Cuotas de Participación RD\$1,000.00 (Mil Pesos Dominicanos)

Inversión Mínima: RD\$1,000.00 (Mil Pesos Dominicanos)

Las cuotas del Fondo se expresarán en Pesos Dominicanos

El Fondo fue calificado BBB fa (N) por Feller Rate

Autorizado para realizar Inscripción en la Superintendencia de Valores (SIV)

Primera Resolución del 18 de Febrero del 2014

con el Registro No. SIVFIC-002

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler.

Superintendencia de Valores
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
23 MAY 2017
No Lion Quies H. JDC
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.



56445

Sociedad Administradora: Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. RNC: 1-30-22934-1 Registro SIV: SVAF-003		CEVALDOM Valores, S. A. RNC: 1-30-03478-8 - Registro SIV: CVDCV-001	
Calificadora de Riesgos Feller-Rate Feller Rate Dominicana, S. A. RNC: 1-30-13185-6 Registro SIV: SVCR-002		Representante Común de Aportantes: PKF Guzmán Tapia PKF, SRL RNC: 1-31-02392-4 Registro SIV: SIVAE-002	
Agente de Colocación UNITED CAPITAL UNITED CAPITAL PUESTO DE BOLSA, S. A. Calle José A. Brea Peña no. 14, Edif. District Tower, p. 9 RNC: 1-30-38912-8 Registro BVRD: BV-PB-1018 Registro SIV: SIVPB-017		Agentes de Distribución	
CCI PUESTO DE BOLSA, S.A. Ave. Gustavo M. Ricart no. 81, Torre Biltmore II, piso 10 RNC: 1-30-73643-1 Registro BVRD: BV-PB-1020 Registro SIV: SIV-SVPB-019		PARVAL PARALLAX VALORES, S.A. (PARVAL) PUESTO DE BOLSA Prolong.27 de Febrero No.1762, RNC : 1-01-56714-7 Registro BVRD: BV-PB-0002 Registro SIV: SIVPB-001	
		PRIMMA VALORES PUESTO DE BOLSA, S.A. Ave. Lope de Vega No.29, Torre Novo-Centro, Suit 1105 RNC : 1-01-61936-8 Registro BVRD: BV-PB-0012 Registro SIV: SIVPB-005	

INFORMACION PARA EL INVERSIONISTA

"Este documento contiene la información básica sobre las características del FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER y la Administradora, que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome. Las inversiones que se efectúen con recursos del fondo cerrado de inversión, se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas.

La Administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo Cerrado de Inversión, de acuerdo con la política de inversiones establecida en el presente documento, para lo cual ha nombrado a Karen Castellanos como administrador del Fondo. La Administradora no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del fondo cerrado de inversión. La rentabilidad del Fondo Cerrado 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 Cerrado de Inversión está inscrito en el Registro de Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia bajo el No. de registro SIVFIC-002, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende o garantice la suscripción de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo cerrado de inversión y de la gestión de la Administradora.

La Administradora y las personas firmantes Héctor Garrido y Yamil Isaías, 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 importa su plena aceptación y sometimiento al Reglamento Interno y demás reglas que regulen su funcionamiento. Antes de invertir deberá complementar la información presentada en el presente Reglamento Interno con el Prospecto de Emisión."

El presente Reglamento Interno de fecha 4 de mayo de 2017 modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno aprobado en fecha 8 de diciembre de 2016 en virtud de la autorización realizada por la Asamblea de Aportante de fecha 26 de abril del 2017.

Handwritten signature



RESUMEN DE LAS CONDICIONES DEL FONDO	4
GLOSARIO	12
I - INFORMACIÓN DEL FONDO	18
A) IDENTIFICACIÓN DEL FONDO	18
B) TIPO O CLASE DE INVERSIONISTA A LOS QUE SE DIRIGE EL FONDO.	19
C) PATRIMONIO MÍNIMO DEL FONDO REQUERIDO PARA INICIAR SUS ACTIVIDADES.	19
D) OBJETO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN.	19
E) CALIFICACIÓN DE RIESGO.	36
F) FACTORES DETERMINADOS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA QUE SIGNIFICAN RIESGO PARA LAS EXPECTATIVAS DE INVERSIÓN DE LOS APORTANTES.	37
G) PROCEDIMIENTOS DE VALORIZACIÓN Y DE LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO.	41
H) VALORIZACIÓN DE LAS CUOTAS	43
I. CÁLCULO DEL VALOR CUOTA.	44
II. MÉTODO DE ASIGNACIÓN DEL VALOR CUOTA	44
III. VALORIZACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO.	44
I) PROCEDIMIENTO PARA EL REGISTRO DE LOS APORTANTES.	47
II - INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIONES Y COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS	47
A) PLANES DE COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO: CONDICIONES Y NORMAS PARA SU NEGOCIACIÓN.	47
I. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROGRAMA DE EMISIONES	47
II. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PROGRAMA DE EMISIONES.	48
B) FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS APORTES	48
C) MÉTODO Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN.	49
I. ADQUISICIÓN DE LA CALIDAD DE APORTANTE.	52
II. MONTO Y NÚMERO DE CUOTAS.	52
III. FORMA DE PAGO DE LA SUSCRIPCIÓN.	53
D) NEGOCIACIÓN DE LAS CUOTAS EN EL MERCADO SECUNDARIO.	53
III - INFORMACIÓN DE LOS APORTANTES	55
A) NORMAS GENERALES DE LOS APORTANTES.	55
B) REPRESENTANTE COMÚN DE LOS APORTANTES	59
C) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES.	62
D) POLÍTICAS DE DISTRIBUCIÓN Y PAGO DE GANANCIAS.	62



E) GASTOS Y COMISIONES ATRIBUIBLES A LA ADMINISTRADORA, AL FONDO Y A LOS APORTANTES.....63

IV – INFORMACIÓN DE LA ADMINISTRADORA, EL CUSTODIO Y AUDITORES.....67

A) DATOS GENERALES DE LA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN 67

I. OBJETO DE LA ADMINISTRADORA.....68
II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRADORA.....68
III. RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL REGLAMENTO INTERNO Y EL PROSPECTO DE EMISIÓN.....72
IV. PROHIBICIONES DE LA ADMINISTRADORA.....72
V. FONDOS DE INVERSIÓN ADMINISTRADOS POR PIONEER.....74
VI. INFORMACIÓN SOBRE EL COMITÉ DE INVERSIONES.....75
VII. ADMINISTRADOR DEL FONDO.....77
VIII. INHABILIDADES DE MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIÓN, ADMINISTRADOR DEL FONDO Y EJECUTIVOS DE LA ADMINISTRADORA.....78

B) DATOS GENERALES DE LOS CUSTODIOS..... 78

1. DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES PARA LAS INVERSIONES EN VALORES DE OFERTA PÚBLICA. 78

I. FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL DEPÓSITO.....79
I. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE LA CUSTODIA DE LAS CUOTAS DEL FONDO Y LIQUIDACIÓN DE LAS OPERACIONES.....80

2. CUSTODIO PARA LOS DOCUMENTOS REPRESENTATIVOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL FONDO..... 81

I. FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CUSTODIO.....81

C) DATOS GENERALES DE LA FIRMA DE AUDITORES EXTERNOS.....82

I. FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EXTERNOS.83

V – SUMINISTRO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA83

A) HECHOS RELEVANTES.....85

B) PUBLICIDAD Y CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD.86

VI – RÉGIMEN TRIBUTARIO.....87

VII – NORMA DE RECLAMOS Y CONSULTAS.....88

A) PROCEDIMIENTOS PARA RECLAMOS Y CONSULTAS.88

B) PROCEDIMIENTOS Y MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE LA ADMINISTRADORA Y LOS APORTANTES. ..90



Resumen de las condiciones del Fondo

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

El presente resumen hace referencia a información detallada que aparecen en otras secciones del Reglamento Interno. Los términos que aparecen entre comillas (" ") se utilizan como referencia en otras secciones del presente documento. La decisión de invertir en las cuotas de participación del presente Fondo debe estar basada en el análisis y consideración por parte del potencial inversionista del Prospecto de Emisión completo, del presente Reglamento Interno y del Contrato de Suscripción de Cuotas.

Denominación del Fondo:	Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer ("El Fondo").
Tipo de Fondo:	Fondo cerrado de inversión inmobiliaria.
Denominación de los valores:	Cuotas de Participación.
Monto del Programa de Emisiones:	Dos Mil Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$2,200,000,000.00) en Emisiones Múltiples a determinar sus montos en el Prospecto de Emisión y en los prospectos simplificados correspondientes a cada monto a colocar, según corresponda.

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

Estrategia de inversión:

El Fondo podrá invertir:

- En la adquisición de bienes inmuebles terminados o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, según los criterios descritos en este Reglamento Interno, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.
- En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) e inscritos en el RMVP de la SIV. Esto incluye pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana (BCRD), del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana (MIH), entre otros.



- En valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMVP de la SIV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En valores representativos de deuda emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMVP de la SIV denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo igual o superior a BBB.
- En Valores de Fideicomiso de Oferta Pública emitidos por sociedades fiduciarias, inscritos en el RMVP de la SIV y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos aprobados por la SIV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por el Banco Central de la República Dominicana y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación de riesgo igual o superior a BBB.

Plazo de vigencia del Fondo:

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

Redención del capital:

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



Comisión por administración:

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

Calificación del Fondo:

El Fondo ha sido calificado BBB fa (N) para el riesgo crediticio por Feller Rate, S. R. L. (en lo adelante, "Feller" o por su razón social completa).

Significado de la Calificación:

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

Modo de transmisión de valores:

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

Fecha de aprobación del Programa de Emisiones:	18 de Febrero del 2014.
Fecha de aprobación modificación del Programa de Emisiones:	5 de Febrero del 2016
Período de Vigencia del Programa de Emisiones:	Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción en el RMVP del Programa de Emisiones.
Fecha de Inscripción del Programa de emisiones en el Registro del Mercado de Valores y productos (RMVP):	12 de Marzo del 2014.
Fecha de Expiración del Programa de emisiones:	12 de Marzo del 2017.
Fecha de inicio de Recepción de órdenes del público en general para cada colocación:	Será informado en el Prospecto y aviso de colocación primaria de cada colocación.
Horario de recepción de ofertas del público en general:	A determinar.
Fecha valor o de suscripción:	T+3
Fecha de Vencimiento:	29 de Julio del 2025. La Fecha de Vencimiento será el Plazo de Vigencia del Fondo a partir de la primera emisión.
Representación de la Emisión:	Anotación en cuenta en CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.
Valor nominal de la cuota:	Mil Pesos Dominicanos con Cero Centavos (RD\$1,000.00)
Precio de colocación primaria:	Mil Pesos Dominicanos con Cero Centavos (RD\$1,000.00) en la Fecha de Inicio del Período de Colocación. Para los días subsiguientes, el precio de colocación primaria será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de colocación primaria estará disponible en la página web y las oficinas de la Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, "BVRD").
Inversión Mínima:	Mil Pesos Dominicanos con Cero Centavos (RD\$1,000.00). En caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal, la inversión mínima será equivalente a dos (2) cuotas.
Inversión Máxima:	No existe límite máximo de inversión.
Destinatarios de la Oferta:	Las Cuotas de Participación tendrán como destinatarios a Inversionistas Institucionales, Fondos de Pensiones, Público en General y Personas Jurídicas, tanto inversionistas nacionales como extranjeros.



- Administradora de Fondo:** Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante "Pioneer"), inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante "RMVP") a cargo de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "SIV").
- Administrador del Fondo:** Karen Castellanos
- Representante Común de los Aportantes:** Guzmán Tapia PKF, S. R. L.
- Agente de Colocación:** UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A. (en lo adelante, United Capital o UC), puesto de bolsa autorizado y registrado en la SIV y miembro de la BVRD será el agente de colocación del presente Programa de Emisiones de Cuotas de Participación bajo la modalidad de "mejores esfuerzos". El agente de colocación podrá escoger otros agentes de distribución, autorizados por la SIV y que sean miembros de la BVRD.
- Depósito Centralizado de Valores:** CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante "CEVALDOM") ha sido designado como la entidad que ofrecerá los servicios de Depósito Centralizado de Valores, fungiendo como agente de pago (en lo adelante "Depósito Centralizado de Valores" o "Agente de Pago") de las emisiones, para que sean realizados los registros de las operaciones, la custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones. A la vez, CEVALDOM será el custodio de los valores objeto de oferta pública en los cuales invertirá el Fondo.



Resumen de los factores de riesgos – para mayor detalle ver Capítulo I, sección F del presente Reglamento Interno.

Historial Operativo

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

**Portafolio de Inversiones
y Limitantes a Distribuciones**

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

**Valoración de las
Inversiones inmobiliarias
del Fondo**

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

No Reembolso Anticipado

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

Financiamiento

La estrategia de financiamiento del Fondo puede incluir el contratar niveles de deuda de hasta un cincuenta por ciento (50%) del patrimonio neto del Fondo previo al financiamiento. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo del Fondo o en la liquidación de ciertos activos del Fondo. El costo del interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los ingresos de los alquileres inmobiliarios o recursos disponibles del Fondo. En adición, el Fondo asume un riesgo de tasas de interés, las cuales podrían aumentar significativamente en corto plazo según cambien las condiciones económicas del país e internacionales. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía de los financiamientos obtenidos.

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

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



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

En ocasión de que llegue la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, pueden existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo o que uno o varios activos no puedan ser vendidos antes de la fecha. Existe el

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**

riesgo de que algunos o todos estos instrumentos no puedan ser vendidos en el mercado por falta de demanda de los mismos, lo que implica que para efectuar la liquidación del Fondo, los instrumentos deban ser transferidos a los aportantes como liquidación de sus cuotas.

**Impacto Negativo
de la Inflación**

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

**Demanda de Espacio
de Alquiler**

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

Crédito de los Inquilinos

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

**Exceso de Oferta de
Espacio de Alquiler**

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

**Falta de Opciones de
Inversión**

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



de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, así como la redacción y revisión de los contratos de usufructo y concesiones administrativas, con el fin de mitigar este riesgo.

Riesgo Crediticio

Los instrumentos financieros en los cuales invertirá el Fondo implican que el mismo y por tanto, los Aportantes, asumen el riesgo crediticio de los emisores por el cobro periódico de los intereses generados, así como por retorno del capital del instrumento. También asumen el riesgo de crédito de los inquilinos de los inmuebles del Fondo.

Riesgo de Tasa de Interés

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

Riesgo Regulatorio – Legal

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

Riesgos del Instrumento

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



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

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

Calificadoras de Riesgo

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

Colocación al Mejor Esfuerzo

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

Colocación de Valores

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

Comisión de Administración

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

Contrato de usufructo

Es un contrato por medio del cual el propietario de bienes inmuebles, otorga al usufructuario el derecho real y temporal de disfrutar de sus bienes, adquiriendo el usufructuario la facultad de hacer suyo todo lo que produzca el bien, con la obligación de mantener su utilidad y/o sustancia.

Concesión administrativa

Se refiere a un contrato bajo el cual el propietario de un bien, que por lo general es el Estado o un ente del sector público, cede a una persona física o jurídica, facultades de uso privativo de una pertenencia de dominio público, durante un plazo determinado y bajo ciertas condiciones específicas.

Contrato de Suscripción de Cuotas

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

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

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



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**
**Fecha de Suscripción o
Fecha Valor**

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

Fecha de transacción (T)

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

Fondos cerrados de Inversión

Se denominan así a los fondos que tienen un plazo de duración determinado y se constituyen por los aportes de inversionistas o aportantes dentro de un proceso de oferta pública de cuotas de participación. Las cuotas de participación no son

redimibles por el fondo, sus cuotas deberán ser negociadas a través de las bolsas de valores. Estos fondos constituyen patrimonios autónomos administrados por una sociedad Administradora de Fondos de Inversión por cuenta y riesgo de los aportantes, previo contrato suscrito entre las partes.

Grado de inversión

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

Inversión Mínima

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

Inversionista Institucional

Se consideraran inversionistas institucionales las instituciones financieras, incluyendo las compañías de seguros y reaseguros, así como toda persona jurídica que reciba recursos de terceros, principalmente para fines de inversión a través del mercado de valores.

Mercado de Valores

Comprende la oferta y demanda de valores representativos de capital, de crédito de deuda y de productos. Asimismo, incluye los instrumentos derivados ya sean sobre valores o productos.

Mercado Primario

Mercado que envuelve la colocación inicial de emisiones de valores para el financiamiento de las actividades del emisor.

Mercado Secundario

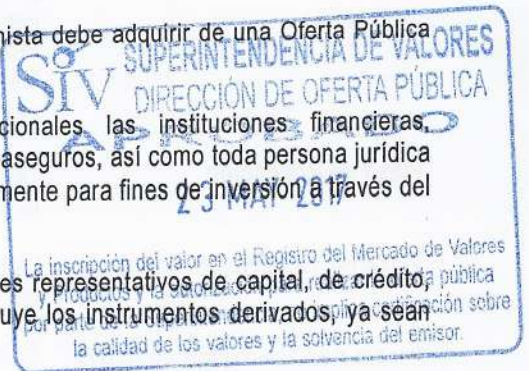
Mercado que envuelve la transferencia de valores que previamente fueron colocados a través del mercado primario, con el objetivo de propiciar liquidez a los tenedores de valores.

Monto del Programa de Emisiones

Corresponde al valor total autorizado por el Consejo de Administración de la Administradora de fecha de Once (11) de Febrero del 2014 para ser ofrecido en el mercado y autorizado por el Consejo Nacional de Valores en fecha de 18 de Febrero del 2014 mediante la Primera Resolución no. CNV-2014-02-FI.

Monto de la Emisión

Corresponde al monto a ser ofrecido al mercado por la sociedad administradora de fondos de inversión en cada colocación.



	inversionistas puedan tener un buen juicio sobre la inversión que se les propone y del Emisor de dichos valores.
Prospecto Simplificado	Es aquella versión reducida del prospecto de emisión que contempla las informaciones esenciales de la emisión y del emisor. Las informaciones podrán ser utilizadas por el emisor cuando previamente o en fecha anterior no mayor de doce (12) meses, la Superintendencia le haya aprobado al emisor un prospecto de emisión para la emisión de un valor.
Rendimiento del Fondo	Ganancia neta de todos los instrumentos que conforman la cartera de inversiones de un fondo en un período de tiempo determinado.
Representante Común de los Aportantes	Es la persona física o jurídica designada por la sociedad administrada de fondos de inversión o la asamblea de aportantes, según el caso, para que, en sentido general, vele porque la Administradora de Fondos de Inversión cumpla con las condiciones establecidas por la Ley del Mercado de Valores y Productos No. 19-00, su Reglamento de Aplicación No. 644-12, demás normativas del mercado de valores relacionadas con la Administración de Fondos, así como con las estipulaciones del contrato de suscripción de cuotas, el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno del Fondo.
Valor Cuota	Es el valor de la cuota que se actualiza diariamente en función del valor de mercado de los activos del Fondo y a la rentabilidad obtenida por la inversión. El valor cuota se obtiene de dividir el patrimonio del fondo calculado dividido por el número de cuotas de inversión emitidas y pagadas.
Valores de Corto Plazo	Valores que se emiten con un plazo de vencimiento menor a un año.
Valores de Largo Plazo	Valores que se emiten con un plazo de vencimiento mayor a un año.
Valorización de Cuotas	Es la valorización diaria de precio de liquidación de los activos del Fondo, menos los pasivos del Fondo incluyendo los gastos por comisiones o gastos del día, lo cual da como resultado el Patrimonio del Fondo. El valor de cada cuota se calcula dividiendo su patrimonio entre el número de cuotas en circulación: Valor Cuota = Patrimonio del Fondo/ Número de Cuotas.
Superintendencia de Valores	Es una institución autónoma del Estado de la República Dominicana creada mediante la Ley del Mercado de Valores, No. 19-00 que tiene por objeto promover, regular y fiscalizar el mercado de valores, en la forma establecida por la ley y su reglamento. Asimismo, velará por la transparencia del mercado de valores y sus operaciones a través de la difusión de toda la información que sea necesaria, y aplicará las sanciones administrativas y los cargos pecuniarios que le faculta la ley, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales que fueren necesarias.



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

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

C) Patrimonio mínimo del Fondo requerido para iniciar sus actividades.

El patrimonio mínimo para el inicio de las actividades de inversión del Fondo es Doscientos millones de Pesos Dominicanos equivalente de doscientas mil (200,000) de cuotas de participación a valor nominal. Así mismo debe contar con al menos dos (2) aportantes.

D) Objeto y Política de inversión.

OBJETIVO DE INVERSIÓN

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

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

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

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

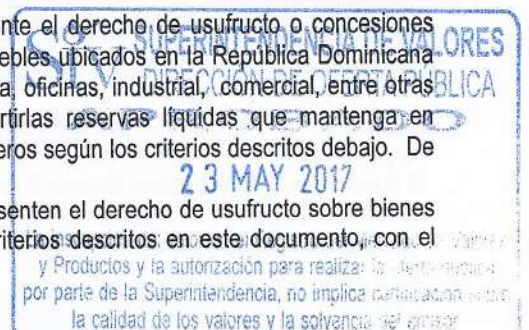
No existe garantía que asegure que estos objetivos serán logrados o que el capital del Fondo no disminuirá. Los objetivos y estrategias de inversión no podrán ser cambiados sin la autorización de la Asamblea General de Aportantes. Las decisiones de compra o venta de un activo particular serán adoptadas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

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

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

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

- En la adquisición de inmuebles terminados o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, según los criterios descritos en este documento, con el propósito de generar ingresos a través del alquiler de los mismos.



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**



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

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

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

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

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

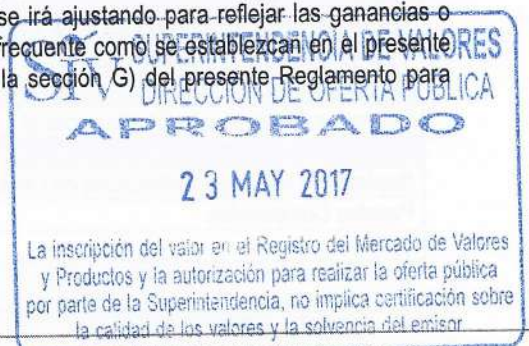
En caso de que por causa de fuerza mayor el BCRD no publicase la tasa de referencia establecida en el párrafo anterior, la Administradora obtendrá los informes económicos emitidos por el BCRD para realizar la comparación. El resultado de la comparación se publicará en la página web de la Administradora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

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

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

La 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 C) 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 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.



REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER



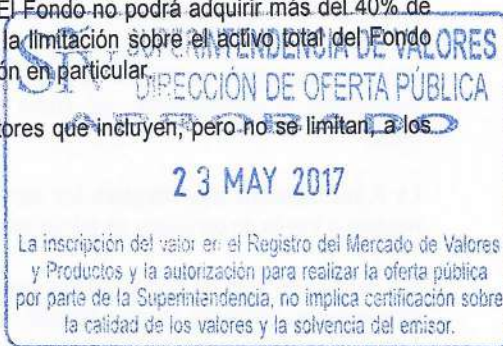
Valores de fideicomiso de oferta pública	0	25
<i>Por calificación de Riesgos de la emisión</i>		
AAA	0	100
AA	0	100
A	0	100
BBB significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio	0	100
<i>Por sector o industria</i>		
Sector financiero	0	100
Sector Gobierno	0	100
Otros sector económicos o industrias	0	30
<i>Por emisor</i>		
Organismos multilaterales	0	20
Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad ²	0	20
Instrumentos emitidos o garantizados por entidades de un mismo grupo económico ²	0	20

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

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

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

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



Inversiones directas en Bienes Inmuebles

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

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

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

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

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

propiedad incluyendo la determinación de herederos, que el inmueble no forme parte de un Bien de Familia o de un proceso de saneamiento. Los costos de este proceso corren por cuenta del Fondo.

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

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

Las decisiones del Comité de 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 SIV y los Aportantes a través del Representante Común de Aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora.

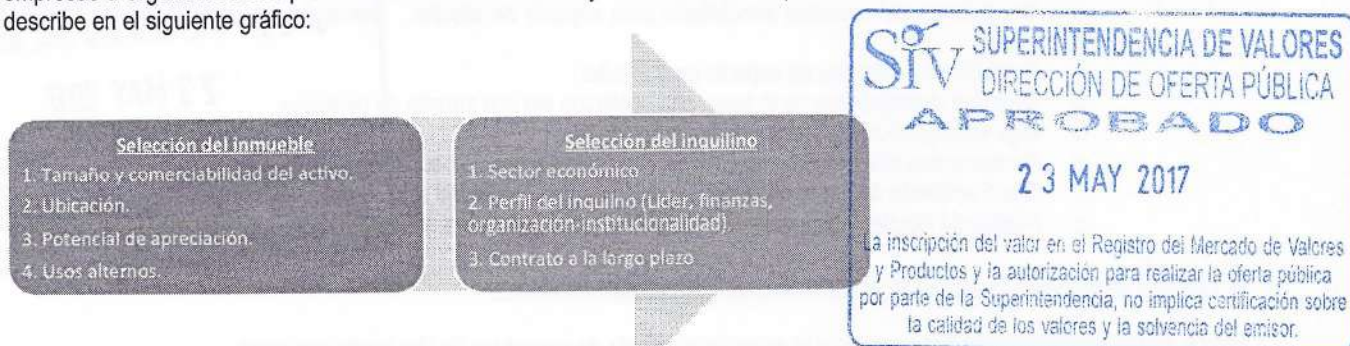
i. Ganancias y flujo de efectivo esperado (eventos de liquidez).

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

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

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

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



- 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.

vii. Política de Endeudamiento

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

El Fondo podrá endeudarse y 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 de los Activos bajo Administración 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 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 SIV para su aprobación.

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

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

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

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

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

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

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

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

xi. Lineamientos sobre contratación de seguros.

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

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

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

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



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

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

- a) No podrá invertir directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más del diez por ciento (10%) del patrimonio del Fondo. Para este efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- b) Podrá invertirse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) del patrimonio del Fondo en cuentas bancarias y en instrumentos financieros, acorde a lo dispuesto en los artículos 114 (portafolio de fondos cerrados) y 116 (diversificación de las inversiones nacionales de los fondos cerrados) de la Norma 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 control interno al día siguiente de ocurrido. En caso de ser necesario, la Sociedad Administradora podrá solicitar a la SIV una prórroga del plazo máximo, debidamente justificada.
- c) La inversión directa o indirectamente en un único bien inmueble no podrá representar más del cincuenta por ciento (50%) del patrimonio del Fondo.
- d) Los bienes inmuebles que directa o indirectamente conformen parte del patrimonio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no hayan transcurrido un periodo de tres (3) años, contados a partir del momento de su adquisición, salvo autorización en contrario por parte de la SIV.

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

xiv. Plazo de vigencia del Fondo.

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer al que se refiere el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno tiene un plazo de vigencia de diez (10) años a partir de la Fecha de Emisión de las Cuotas de Participación de la Primera Emisión a generarse del Programa de Emisiones. La Fecha de Vencimiento será 29 de Julio del 2025, según se contempla en el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria.

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

xv. Políticas sobre excesos de inversión.

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

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

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

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



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**




complejidad al que se está aplicando y contar con profesionales inscritos en los colegios profesionales respectivos. Deben además aportar la información que demuestre una razonable capacidad para poder brindar el servicio contratado sin contratiempos relacionados a problemas de capitalización.

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

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

Servicios de inspección técnica de los inmuebles	
<p>Grupo Civilexcom del Caribe, E.I.R.L - LEXCO RNC 1-30-71892-1 Ave. Los Conquistadores no. 5, Altos de Arroyo Hondo II Santo Domingo Tel: 809-683-5607 Representante Legal: Jorge López</p> 	<p>LEXCO es pionera en servicios de gestión de construcción (construction management) en República Dominicana, como forma de contratación y manejo de proyectos. Su Presidente, Ingeniero Jorge L. López, introdujo por primera vez este concepto a finales de los noventa cuando se desarrolló el primer proyecto bajo esta modalidad en República Dominicana, el centro comercial Megacentro de ciento ochenta y cinco mil metros cuadrados (185,000 m²). LEXCO participa en dos grandes proyectos bajo la modalidad agencia de gestión de construcción (agency construction management); el centro comercial Ágora Mall de ciento treinta mil metros cuadrados (130,000 m²) y el Centro Cardiovascular CEDIMAT de veinticuatro mil metros cuadrados (24,000 m²).</p> <p>Como parte de los servicios de gestión de construcción (construction management), LEXCO ha participado en asesoría técnica al propietario, revisión de planos, manejo de concursos y licitaciones, coordinación de contratistas, estimaciones de costos, proyecciones de flujo, control de progreso, control de costos, control de calidad, commissioning, prueba y puesta en marcha, entre otras actividades de gerencia. En adición, la División de Gerencia ha participado como asesor de procesos de reclamación de contratos, evaluación de concursos, y supervisión de construcción. La División de Gerencia también realiza la administración de nuestros proyectos internos, y de soporte a la División de Construcción, en el área de administración de proyectos.</p> <p>La División de Gerencia de LEXCO es responsable de los proyectos relacionados con el manejo, administración, gerencia, dirección, o supervisión de proyectos. LEXCO o sus principales ejecutivos, son los que más proyectos de Gerencia de construcción han ejecutado en República Dominicana. Su experiencia combinada en proyectos de obra civil tales como carreteras, presas, canales, campos de golf, marinas, etc. Y en proyectos turísticos múltiples nos permiten ofrecer servicio de gerencia, en cualquier variante, de alta calidad en el mercado local o internacional. Utilizan los procedimientos de administración y gerencia de proyectos estándares en el mercado internacional con las herramientas más modernas de la tecnología de la información.</p> <p>Algunos Proyectos de la División de Gerencia de LEXCO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cap Cana - Marina Puerto Bonito - Playa Bonito Beach Resort - Ágora Mall - Universidad O&M - ORICA-BARRICK - CEDIMAT - Torre Meridian - Centro Carga Aeropuerto Internacional de las Américas - Nuevo Templo - Megacentro



mantenido invertido en instrumentos de renta fija nacional.

El reglamento interno del Fondo establece un endeudamiento máximo de hasta un 50% del patrimonio neto, considerando un refinanciamiento particular por inmueble de hasta un 50% del valor de los activos entregados en garantía. Al 31 de diciembre de 2015, el endeudamiento del fondo alcanzaba un 1.9% del patrimonio y correspondían a depósitos por arrendamiento anticipado.

Según la metodología de Feller Rate no es posible medir de manera concluyente el desempeño del fondo, ya que éste debe contar con 36 meses de funcionamiento.

El Fondo tiene término establecido en julio de 2025, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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

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

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

Historial operativo

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

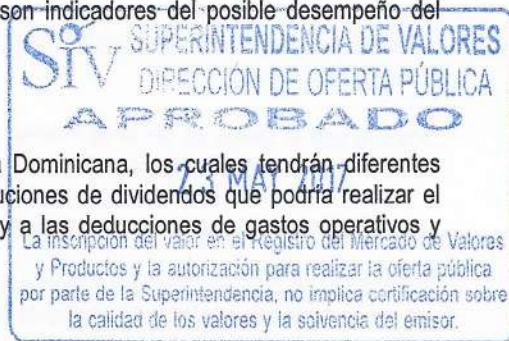
Portafolio de inversiones y limitantes a distribuciones

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

Valoración de las inversiones del Fondo

Los proyectos inmobiliarios serán valorados por dos metodologías distintas escogiendo el menor valor entre las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades realizando el análisis de valor. El resultado del análisis de valoración representa un estimado del precio al cual se podría generar una transacción de compra, 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 dicho activo, lo que generaría una pérdida que debe registrarse en el período fiscal en que ésta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor cuota del Fondo.



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 rescisión del contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo puede extenderse en el tiempo y ser obstaculizado considerando que la ley aplicable protege los 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 conservación de capital. En ese sentido, se ha proliferado el desarrollo de inmuebles para venta y alquiler de espacio comercial y corporativo, lo cual podría llevar a una sobre oferta de espacios de alquiler, limitando la capacidad de colocación de los activos del Fondo en el mercado.

Falta de opciones de inversión

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

Dependencia de las decisiones del Comité de Inversión

El administrador del fondo ejecutará las decisiones de inversión tomadas por el Comité de Inversión a favor del Fondo, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo. Si uno o más de los miembros del Comité 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 normativas del mercado de valores, informando como Hecho Relevante a la SIV y al público en general.

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



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

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.

G) Procedimientos de valorización y de liquidación del patrimonio del Fondo.

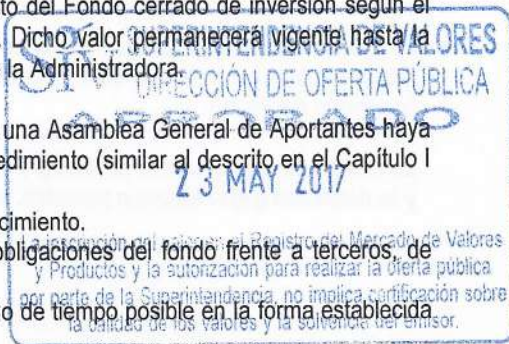
El valor de liquidación de las Cuotas consiste en el valor al cual el Fondo repagará las inversiones de cada uno de los Aportantes el último día de vigencia del Fondo según se establece en este Reglamento, el Prospecto de Emisión y los contratos de suscripción de cuotas. Se tiene programado que esta liquidación o rescate de las cuotas se realizase a la fecha de vencimiento del Fondo, es decir, a los **diez (10) años a partir de la Fecha de Emisión la primera emisión generada del Programa de Emisiones.**

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

Para valorar las cuotas 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 periodo de tiempo posible en la forma establecida en este Reglamento.
- d) La elaboración del Balance Final del Fondo.



Proceso de Liquidación del Fondo.

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

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

La entidad liquidadora deberá convocar a través de un diario de circulación nacional y aviso en 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.

H) Valorización de las cuotas

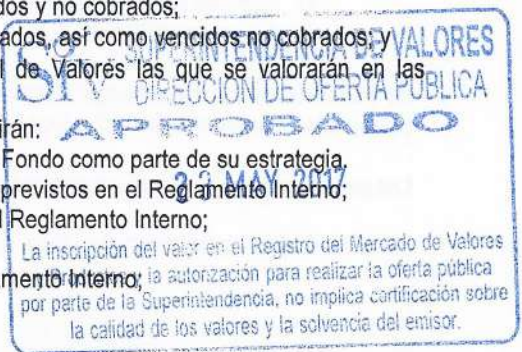
La Administradora es la responsable de la valoración de las Cuotas de Participación. La Administradora deberá velar porque exista uniformidad en las valorizaciones que realice de las cuotas y de los activos del fondo así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. Asimismo, deberá velar para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

El valor de la cuota corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo 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 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;



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

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

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

Donde:

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

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

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

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 = Período de pago



I) Procedimiento para el registro de los aportantes.

El procedimiento para registro por la Sociedad Administradora de los Aportantes al Fondo será como sigue:

- 1) Verificación de la documentación requerida para Suscripción de Cuotas.
 - Contrato de suscripción de cuotas remitido por el intermediario de valores correspondiente.
 - Verificación de los aportes realizados, según la información remitida por el intermediario de valores y CEVALDOM.
- 2) Inscripción en el Sistema Automatizado utilizado por la Sociedad Administradora.
- 3) En el caso de compra en el mercado secundario, según la información recibida de CEVALDOM.

II – Información sobre el Programa de Emisiones y colocación de las Cuotas

A) Planes de colocación de las cuotas del Fondo: condiciones y normas para su negociación.

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

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

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

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

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

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

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

i. Características Generales del Programa de Emisiones

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

Denominación de Valores:	Cuotas de Participación
Monto del Programa de Emisiones:	RD\$2,200,000,000.00



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

C) Método y procedimiento de Colocación de la Emisión

Método y Procedimiento de Colocación de la Emisión en Mercado primario

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

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

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

Recepción de Órdenes de Suscripción.

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

En el caso del **público inversionista en general**, el Agente de Colocación y los intermediarios de valores, recibirá órdenes a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación, las cuales serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la BVRD en la fecha de la orden dentro del horario establecido por la BVRD para tales fines. La Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

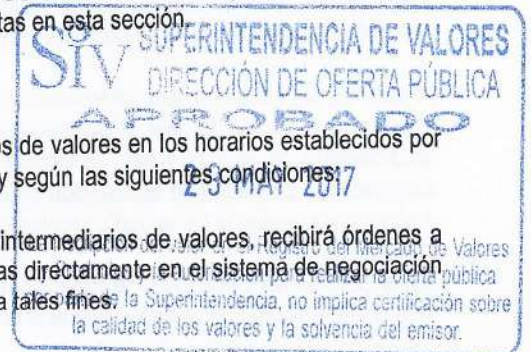
Adjudicación de las Órdenes de Suscripción del público en general.

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

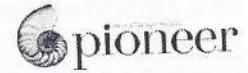
A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación de la totalidad de Cuotas, conforme se establece en el Prospecto de Emisión, el presente Reglamento Interno y en el Aviso de Colocación Primaria, las Cuotas de Participación del Fondo podrán ser adquiridas en el Mercado Primario a través de la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

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

En el caso que existieren órdenes de clientes por los mismos valores en similares condiciones, éstas tendrán prioridad sobre



REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER



	<ul style="list-style-type: none"> ○ Copia del RNC por la DGII, ○ Copia del certificado de Registro Mercantil, ○ Acta o documento que designa a la(s) persona(s) responsable(s) de firmar a nombre de la empresa para fines de inversiones, ○ Copia de Cédula de Identidad Personal o del pasaporte si es extranjero de la persona autorizada a firmar.
	<p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los documentos societarios deben estar debidamente certificados por el Registro Mercantil ante la Cámara de Comercio y Producción. - En caso de que los inversionistas sean empresas extranjeras, el intermediario de valores solicitará que los documentos societarios estén debidamente legalizados. - El intermediario de valores requerirá copia de las modificaciones a los documentos societarios, en caso de existir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 E) del Capítulo I sobre el procedimiento para determinar el Valor de Cuotas.

iii. **Forma de pago de la suscripción**

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

La inversión mínima será de Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$1,000.00) y no existen límites máximos para la cantidad de cuotas a adquirir. En caso de que el Valor Cuota se ubique por debajo del valor nominal la inversión mínima será equivalente a dos (2) cuotas. Durante el período de colocación, el público en general tiene límites máximos de suscripción.

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

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

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

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

D) Negociación de las cuotas en el mercado secundario.

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

El aportante podrá negociar sus Cuotas de Participación en el mercado secundario, a partir del día hábil siguiente a la fecha de terminación del Período de Colocación.



Las Cuotas de Participación del Fondo se negociarán en el mercado secundario a través de los sistemas de negociación electrónica de la BVRD, donde todos los intermediarios de valores autorizados podrán formular órdenes por cuenta propia o por cuenta de sus clientes inversionistas, dentro del horario de negociación, el cual, al momento de la elaboración del presente documento es de nueve de la mañana (9:00 a.m.) a una de la tarde (1:00 p.m.), y las normas establecidas por la BVRD. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIV y según la reglamentación establecida por la misma.

les presenten, tomando en consideración las formalidades estipuladas al respecto en el Reglamento Interno de El Fondo, y a las demás disposiciones que determine la SIV para títulos valores representados mediante anotaciones en cuenta.

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

III –Información de Los 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.

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

En atención al párrafo anterior, la Administradora llevará un registro de aportantes, en el cual anotará el nombre del titular de la cuota, documento de identidad, domicilio y número de cuotas que posee. Los aportantes serán inscritos en este registro según sea la forma de su ingreso: por suscripción en el mercado primario, por compra en el mercado secundario o por sucesión, una vez satisfechas las formalidades previstas. En ese sentido, CEVALDOM como Agente de Custodia de las cuotas y las anotaciones en cuenta, enviará un reporte diario 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 contrato de suscripción, 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 regula las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y los fondos de inversión que administren".

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.



Régimen de Convocatoria de la Asamblea.

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

La SIV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la Ley o 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.

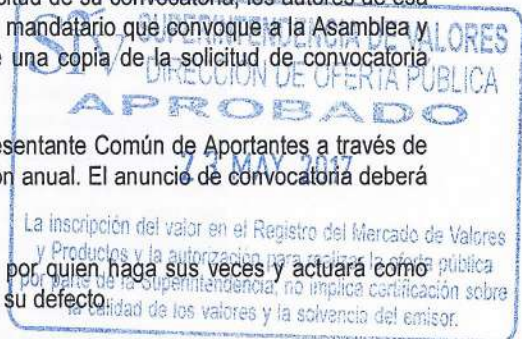
Las Asambleas Generales de Aportantes Extraordinarias serán convocadas por la Sociedad Administradora siempre que se estime necesario o por solicitud del Representante Común de los Aportantes o de la SIV.

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 SIV la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud de la SIV 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 en la forma y plazos prescritos por el Reglamento Interno, la cual deliberará válidamente, cualquiera que sea la porción del total de las cuotas efectivamente colocadas.

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

Interno del Fondo.

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

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

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

Procedimiento relativo a la transferencia o fusión del Fondo

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

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

B) Representante Común de los Aportantes

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



Nombre: Guzmán Tapia / Pannel Kerr Forster, SRL
Dirección Santo Domingo: Calle 14, No. 3-A, Urbanización Fernández
Teléfonos: (809) 567-2946
Representante: Héctor Guzmán
Email: guzmanpkf@claro.net.do
RNC: 1-31-02392-4
No. registro SIV: SIVAE-002

22 MAY 2017
SUPERINTENDENCIA DE VALORES
SIV DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
Descripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

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

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

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

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

El representante común de aportantes velará por los derechos e intereses de los aportantes del Fondo. Ha sido designado por

- k. Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea General de Aportantes o la Sociedad Administradora.
- l. Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada.
- m. Las demás funciones que le asigne la Asamblea General de Aportantes.

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

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

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

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

El Representante Común de los Aportantes en adición deberá:

- a) Señalar las irregularidades e inexactitudes que se presente en la gestión del Fondo.
- b) Convocar Asambleas Generales de Aportantes Ordinarias y Extraordinarias, a través de la Administradora, si lo estima necesario.
- c) Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite la Asamblea de Aportantes o la Administradora.
- d) Rendición anual de cuentas de su gestión, en forma documentada.
- e) Comunicar al Consejo de Administración de la Administradora acerca de cualquier evento que considere relevante, así como comunicar en cualquier momento a la SIV 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 de Valores o empleado de la Superintendencia de Valores, de Bancos, de Seguros, Pensiones, Junta Monetaria, empleado o funcionario del BCRD, u otras instituciones de igual competencia.
3. 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 subjúdice 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 de Valores, de Bancos, de Seguros, de Pensiones, empleado funcionario del BCRD u otras instituciones de similares competencias.

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.

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

En los casos de que no exista o la distribución sea parcial, los Aportantes reconocen que el Comité de Inversión podrá instruir a la 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 mismos según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual del Comité correspondiente al tercer mes del trimestre de pago. La decisión del Comité se informará a la SIV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

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

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



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

Comisión de Administración

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

Otros Gastos

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

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**



- u. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de financiamientos. La Administradora previa aprobación del Comité de Inversión podrán endeudar el Fondo. La tasa de interés máxima a la cual se contratarían los financiamientos será de 15% anual para el caso de los financiamientos en dólares estadounidenses y en el caso de pesos dominicanos la tasa máxima sería 30% anual, sin embargo este nivel máximo podría ser revisado por la Asamblea General de Aportantes. No obstante no es posible estimar gastos por este concepto ya que involucran muchas variables como monto, plazo y tasas de interés.
- v. Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas.
- w. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera. Para mayor detalle referirse a la sección VI 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 SIV (Costo Fijo)	SIV	0.0009%	20,000.00
Inscripción Emisión	SIV	0.0080%	176,000.00
Costos de Inscripción (Emisor)	BVRD	0.0004%	8,250.00
Inscripción Emisión	BVRD	0.0450%	990,000.00
Comisión de Colocación	UC	1.0000%	22,000,000.00
Registro de Emisor (Costo Fijo)	CEVALDOM	0.0045%	100,000.00
Registro de Emisión (Costo Fijo)	CEVALDOM	0.0011%	25,000.00
Redacción legal y constitución del Fondo (US\$5,000)	Álvarez & Vicens, S. R. L.	0.0099%	217,500.00
Publicidad, Mercadeo, otros		0.0114%	250,000.00
Impresión de Prospecto y Reglamento Interno	IMPRENTA	0.0045%	100,000.00
Gasto puntual		1.0858%	23,886,750.00

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



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**



- Comisión por pago de dividendos y capital: 0.05% del monto pagado
- Transferencia de Valores del mismo titular: RD\$ 150.00
- Cambio de Titularidad o transferencia libre de pago: RD\$ 3,000.00
- Emisión de Certificación de Tenencia: RD\$ 350.00
- Emisión de Estado de Cuenta Adicional: RD\$ 250.00

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

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

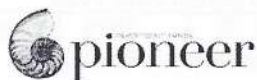
El Fondo no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados o modificados por CEVALDOM y/o la BVRD. No obstante, toda modificación en los tarifarios de estas instituciones deberá ser previamente aprobada por la Superintendencia de Valores.

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

IV –Información de la Administradora, el Custodio y Auditores.

A) Datos generales de la Administradora de Fondos de Inversión

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



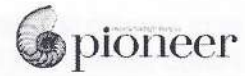
Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte,
 piso 3, Local 304, Arroyo Hondo Tel.: (809) 549-3797
 Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-22934-1
 Registrado ante la Superintendencia de Valores bajo el no. SVAF-003
 Según Tercera Resolución del CNV del 5 de Septiembre del 2006
 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/Gerente de Inversión	Yamil Isaías
Gerente de Operaciones	Ángela Suazo
Oficial de administración y finanzas	Fanny Méndez
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 registró 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.

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**



Pioneer estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que sobre liquidez, solvencia, definición de perfiles de inversión, liquidación de operaciones, controles de riesgo, rangos patrimoniales, mecanismos de protección y educación del inversionista, índices de capital de riesgo de crédito, de riesgo de mercado, riesgo operacional, uso de información privilegiada, límites de operaciones y garantías y documentación y registro de operaciones, entre otros, que establezca la Superintendencia o el Consejo, según corresponda, mediante normas de carácter general, para lograr el desarrollo ordenado del mercado y el control razonable de los riesgos que dichas actividades conllevan, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 19-00 y su Reglamento de Aplicación no. 664-12.

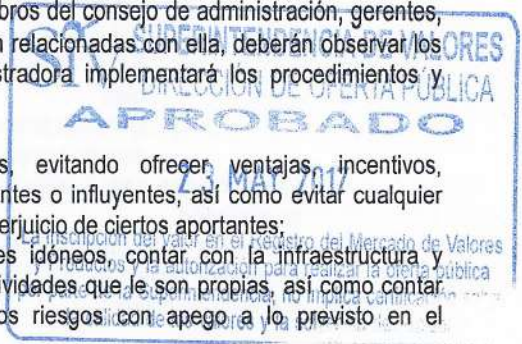
Los estados financieros auditados y no auditados, estarán disponibles en las oficinas de la empresa y en la Superintendencia de Valores.

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

- Invertir los recursos del Fondo según lo establecido en el objetivo de inversión y política de inversiones del Reglamento Interno y el Prospecto.
- Integrar al Fondo toda la rentabilidad obtenida en la gestión de la administración, descontando solamente los gastos y remuneraciones convenidas, en la forma y periodicidad que se contemple en el presente Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión en la forma y periodicidad que se contemple en los contratos suscritos entre los aportantes y la administradora.
- Ejercer, en beneficio de los Aportantes del Fondo, todos los derechos que la Ley confiere a los propietarios de valores.
- Remitir la información a la cual se encuentra obligada con la oportunidad requerida según las normas y en la regularidad establecida por las correspondientes autoridades del mercado de valores. Informar periódicamente a los aportantes de los fondos que administren, respecto de su estado y del comportamiento de los mercados.
- Mantener informado a los aportantes en igualdad de condiciones.
- Responsabilizarse de la contabilidad del Fondo y de la valorización de la cartera, según lo establecido en la normativa, no obstante que pueda subcontratar estas actividades.
- Atender las consultas o reclamos que puedan presentar los aportantes.
- Brindar la información que le soliciten las correspondientes autoridades del mercado de valores en la oportunidad de su requerimiento, así como disponer de las facilidades del caso ante las visitas o investigaciones que realice la SIV.
- Mantener actualizado el manual de funciones y procedimientos, así como distribuirlo entre sus funcionarios y dependientes.
- Cumplir con lo señalado en la Ley 19-00, el REGLAMENTO Decreto 664-12, la Norma R-CNV-2014-22, el Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión, los contratos y otras normas que rijan el actuar de las administradoras de fondos.
- Inscribir en el "registro de aportantes" a los aportantes por suscripción, desde la fecha en que La Administradora recibe el aporte del inversionista.
- Inscribir en el registro a los aportantes por transferencia, desde que La Administradora tome conocimiento de ésta, lo cual será informado por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A.
- Inscribir en el registro a los aportantes por sucesión mortis causa, una vez satisfechas las formalidades previstas por la legislación común vigente y exhibiendo los documentos constitutivos de derechos patrimoniales sobre las cuotas, tales como testamentos, acuerdos de partición, actos de determinación de herederos o sentencias judiciales, entre otros casos, en los que deberá anotarse la razón o causa que origina que un aportante adquiera tal condición.

En el ejercicio de sus funciones la sociedad administradora, sus accionistas, miembros del consejo de administración, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente están relacionadas con ella, deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual la sociedad administradora implementará los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:

- Equidad.** Otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones a clientes (o aportantes) relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio de ciertos aportantes;
- Idoneidad.** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos para contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el



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

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

En virtud del objeto exclusivo atribuido por la Ley, es indelegable la responsabilidad de la Administradora 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.

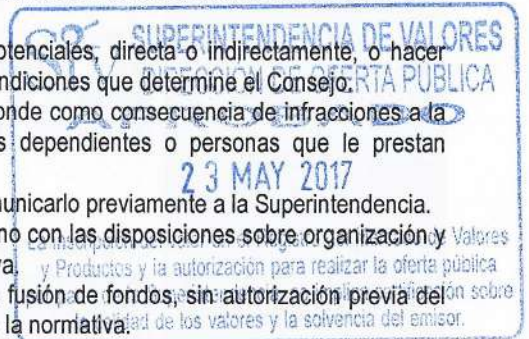
Sin embargo, la Administradora podrá contratar servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras entidades en las áreas administrativas, de informática u otros campos afines, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia copia de los referidos 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; y, en general, por el incumplimiento de sus obligaciones,

- previstas en el Reglamento Interno del fondo de que se trate. Esta prohibición no comprende la realización de proyecciones o anualizaciones de la rentabilidad que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.
- c. Recibir depósitos de dinero. La 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.
 - d. Participar en la administración, asesoramiento, dirección o cualquier otra función que no sea la de accionista en aquellas compañías en que un fondo tenga inversiones. La participación de la Administradora como accionista no deberá exceder en ningún momento el límite de 5% del patrimonio de la compañía en la que los fondos que administre tengan inversiones, sin perjuicio de los límites de inversión dispuestos por la Superintendencia mediante normas de carácter general. Queda exceptuada de la prohibición prevista en este inciso, la participación de la Administradora en la designación de los miembros del Consejo de Administración y miembros de comités especiales en las empresas en las que ha invertido recursos de fondos de inversión bajo su administración.
 - e. Contratar o emplear directa o indirectamente a personas que tengan algún impedimento legal o reglamentario, o no observar que éstas cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente.
 - f. Administrar carteras privadas de valores.
 - g. Otorgar garantías reales o personales, para garantizar obligaciones de terceros.
 - h. Disponer del dinero producto de los aportes de los inversionistas, de las inversiones realizadas a nombre del fondo y cualquier otro ingreso correspondiente a este último incluyendo las utilidades, ganancias o plusvalías generadas, de forma distinta a lo previsto en el Reglamento Interno.
 - i. Realizar y remitir la valoración de las cuotas de los fondos o sus inversiones con criterios o forma distintos de los señalados en la Ley, el Reglamento 664-12 y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y/o Consejo, según corresponda.
 - j. No restituir al fondo o a los aportantes el monto que les corresponde como consecuencia de la comisión de infracciones a la normativa atribuibles a la Administradora o cualquiera de sus dependientes o personas que le prestan servicios.
 - k. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
 - l. Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus vinculados, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los fondos que administra y de sus aportantes.
 - m. Cobrar o imputar comisiones o gastos a los aportantes o al fondo, que no estén previstos en el Reglamento de la Ley, en las normas del Mercado de Valores o en el Reglamento Interno del fondo, o no hacerlo en la forma establecida por éstos.
 - n. Incumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno del fondo, o en los contratos que en representación del fondo se celebran con los aportantes y con terceros.
 - o. Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la Ley, el Reglamento y las normas que regulan el Mercado de Valores.
 - p. No instruir al depositario o instruirlo de manera distinta de lo dispuesto en la normativa.
 - q. Valuar las cuotas de los fondos o sus inversiones con criterios distintos de los señalados en la normativa o no hacerlo en su debida oportunidad.
 - r. Asegurar rentabilidad a los aportantes o a los inversionistas potenciales, directa o indirectamente, o hacer proyecciones de la rentabilidad del fondo, salvo en los casos y condiciones que determine el Consejo.
 - s. No restituir al fondo o a los aportantes el monto que les corresponde como consecuencia de infracciones a la normativa atribuibles a la administradora o cualquiera de sus dependientes o personas que le prestan servicios.
 - t. Incumplir las normas internas de conducta, o modificarlas sin comunicarlo previamente a la Superintendencia.
 - u. No contar con un Comité de Inversiones, o no cumplir dicho órgano con las disposiciones sobre organización y funcionamiento que le competen del modo previsto en la normativa, y Productos y la autorización para realizar la oferta pública de los valores y la solvencia del emisor.
 - v. Efectuar la transferencia de un fondo a otra administradora, o la fusión de fondos, sin autorización previa del Consejo, o no realizar el proceso de acuerdo con lo estipulado en la normativa.
 - w. Adoptar decisiones de inversión contrarias a la normativa.



**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**



<p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos Dominicanos</p> <p>Fecha de la Primera Emisión: 29 de julio del 2015</p>	<p>apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.</p>	
<p>Nombre: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer</p> <p>Tipo: Cerrado</p> <p>Moneda: Pesos Dominicanos</p> <p>Fecha de Emisión: Por definir</p>	<p>El objetivo de inversión es la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el RMVP y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana en cualquier sector económico excepto el sector financiero.</p>	<p>RDS 0</p> <p>SV SUPERINTENDENCIA DE VALORES</p> <p>DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA</p> <p>APROBADO</p> <p>23 MAY 2017</p> <p>La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.</p>

Los estados financieros auditados y no auditados de los Fondos de inversión administrados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S. A., están disponibles en el domicilio de la empresa, así como en la Superintendencia de Valores.

vi. Información 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
Fernando Rainieri	Dominicano	Administración y Finanzas	001-1388704-6	Avenida Tiradentes No. 40 Edificio Wendy's. Ens. Naco	Miembro Independiente.	Independiente
Luis Manuel León	Dominicano	Administración	001-1081220-3	Avenida Gustavo Mejia Ricart, Torre Piantini, Suite 301	Miembro relacionado	Vicepresidente del Consejo de Administración
Jesús Ramos Menéndez	Dominicano	Economía y Finanzas	001-1495330-0		Miembro	Independiente

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

el ejercicio de dichas funciones. El mismo criterio será de aplicación en las comunicaciones requeridas para ejecutar las decisiones de inversión del Fondo;

- d. Verificar mensualmente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- e. Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.
- f. Proponer modificaciones las políticas de inversión cuando corresponda.
- g. Aprobar la adquisición o venta de los inmuebles del Fondo.
- h. Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites si ocurrieran.
- i. Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
- j. Aprobar la modificación o sustitución del indicador de desempeño, previo al sometimiento a la SIV para su aprobación definitiva.
- k. Evaluar y darle seguimiento a los activos que integran el portafolio del Fondo.
- l. Seleccionar las firmas tasadoras y de valoración de los inmuebles del Fondo.
- m. Acoger las políticas de inversión y criterios de diversificación establecidos por la Superintendencia.
- n. Otros que sean expresamente determinados por las Normas Internas de la Administradora.

Los miembros del Comité de Inversiones fueron designados por el Consejo de Administración de Pioneer, pudiendo ser removidos por ésta. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones será comunicada a la 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.

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

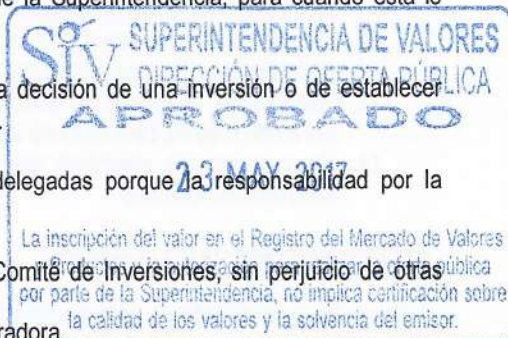
Prohibiciones a los Miembros del Comité de Inversiones. A los miembros del Comité de Inversiones, sin perjuicio de otras disposiciones que le sean aplicables, les está prohibido:

- a. Ejercer como miembro en el Comité de Inversiones de otra 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.

vii. Administrador del Fondo.

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

La Sra. Karen Elizabeth Castellanos Meléndez, posee formación en el área de Administración de Empresas. Cuenta con una amplia experiencia en el área de Finanzas, Tesorería y Recursos Humanos; desempeñándose como Asistente Administrativa,



i. Funciones y responsabilidades del depositario

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

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

Custodia del Portafolio de Inversiones en instrumentos Oferta Pública del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

Los títulos valores representativos de las inversiones inscritas en el RMVP que conformaran 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 y Productos.

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

En su función de depositario de los valores representativos de las inversiones del Fondo, y conforme a la normativa vigente, el depósito centralizado de Valores tendrá las atribuciones siguientes:

- a. Encargarse de la custodia de los títulos valores de las inversiones del Fondo representados mediante títulos físicos o anotaciones en cuenta contable, realizando las correspondientes conciliaciones periódicas y el debido registro de titularidad, así como la recepción o entrega de los valores pertinentes.



Los principales puntos a considerar son:

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



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

Stewart Title Dominicana, S. A. (STD)

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

Santo Domingo, República Dominicana.

Tel.: (809) 472-2929

Fax: (809) 472-0505

Tel. USA: 1 (210) 568-7212

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

Representante Legal: Lissette Balbuena

Email: infor@stewardr.com

www.stewartlat.com

i. Funciones y responsabilidades del custodio

Stewart 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.

Fax: (809) 541-1210
Correo electrónico: luis.deleon@do.pwc.com
Contacto: Luis De León
www.pwc.com/interamericas

PWC República Dominicana, S. A. ha sido designada como auditor externo del presente Fondo por la Asamblea General de Aportantes Ordinaria celebrada en fecha 26 de Abril del 2017, conforme al artículo 68 del Reglamento de Aplicación 664-12.

i. 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.

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-SIV-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.

V – Suministro de información periódica

La Administradora deberá remitir las informaciones periódicas que se detallan a continuación, con la periodicidad que se especifica:

a) Anualmente, dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio anual de la Administradora:

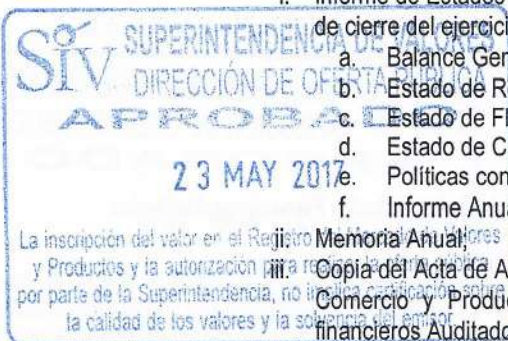
i. Informe de Estados Financieros Auditados, dentro de los noventa (90) días hábiles posteriores a la fecha de cierre del ejercicio anual, el cual deberá contener como mínimo:

- a. Balance General;
- b. Estado de Resultados;
- c. Estado de Flujo de Efectivo;
- d. Estado de Cambios en el Patrimonio;
- e. Políticas contables utilizadas y demás notas explicativas de los Estados Financieros Auditados;
- f. Informe Anual de los Auditores Externos.

iii. Memoria Anual;

iii. Copia del Acta de Asamblea de Accionistas certificada por el Registro Mercantil a cargo de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, en la cual se contemple la aprobación de los estados financieros Auditados;

- iv. Informe de Gerencia;
- v. Informe Anual sobre Métodos y Procedimientos Aplicados para la Prevención de Lavado de Activos, cuando el Fondo se reserve el derecho de realizar la colocación primaria;
- vi. Programa Anual de Capacitación para la Prevención de Lavado de Activos, que deberá ser remitido dentro de los primeros diez (10) días hábiles del año, en los casos en que el emisor realice directamente la colocación primaria; e
- vii. Informe de capacitación anual



iv. Informe sobre Valoración y Estructura de la Cartera de Inversiones.

- c) Mensualmente, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores al último día de cada mes:
- i. Estado de Activos y Pasivos;
 - ii. Estado de Operaciones;
 - iii. Balance General detallado (Balance de Comprobación)
 - iv. Estado de Resultados detallado (Balance de Comprobación);
 - v. Composición de la Cartera de Inversiones.

Estas informaciones estarán disponibles en las oficinas de la Sociedad Administradora y la SIV.

En caso de que la Administradora se encuentre en periodo de colocación, deberán remitir un informe que contenga el valor de las cuotas y cantidad de cuotas colocadas mensualmente al cierre del último día laborable del mes.

La Sociedad Administradora es responsable de la calidad de la información remitida a la SIV, que les compete generar sobre sus operaciones y relativa a cada uno de los fondos que administre. Además se encuentran sujetas a la obligación de actualización de su información conforme lo establecido por la Ley, su Reglamento y las Normas aplicables.

Las informaciones deberán presentarse de acuerdo a los formatos dispuestos en el Manual de Contabilidad y Plan de Cuentas que al efecto apruebe la Superintendencia, para las Administradoras de Fondos y los fondos que administren.

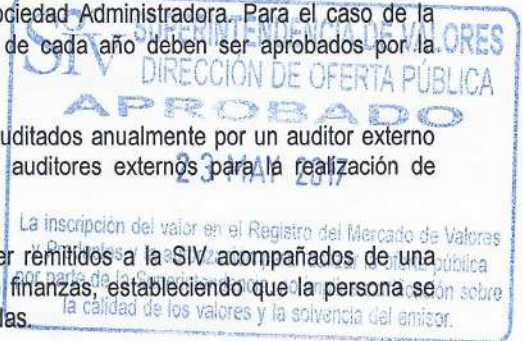
La Superintendencia de Valores podrá requerir otras informaciones o documentos contenidos en la Norma de Funcionamiento de las Administradoras de Fondos y los Fondos que administre, que dicte el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia según corresponda.

La información solicitada por la Superintendencia durante las inspecciones que realice a las sociedades administradoras deberá ser proporcionada sin ninguna limitación, dentro del plazo requerido por la Institución, en el caso contrario dicha información será considerada inexistente.

Los estados financieros de la Sociedad Administradora y del Fondo de inversión deben ser siempre remitidos a la Superintendencia una vez aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad Administradora. Para el caso de la Sociedad Administradora, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de cada año deben ser aprobados por la Asamblea de Accionistas.

La Sociedad Administradora y el fondo de inversión que administra deberán ser auditados anualmente por un auditor externo inscrito en el Registro. La Sociedad Administradora contratará los servicios de auditores externos para la realización de auditorías para el Fondo de inversión, con cargo a cada uno de ellos.

Los estados financieros de la Sociedad Administradora y del Fondos deberán ser remitidos a la SIV acompañados de una declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo principal de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.



A) Hechos Relevantes

La Administradora está obligada a informar a la Superintendencia de cualquier hecho relevante, de acuerdo a las formalidades establecidas en el Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00. La Administradora está obligada a divulgar al mercado el hecho relevante, mediante comunicación escrita a la Superintendencia, 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.

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

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER**



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.

VI – Régimen 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 este exenta de ser reformada en el futuro y que la misma pueda incidir positiva o negativamente.

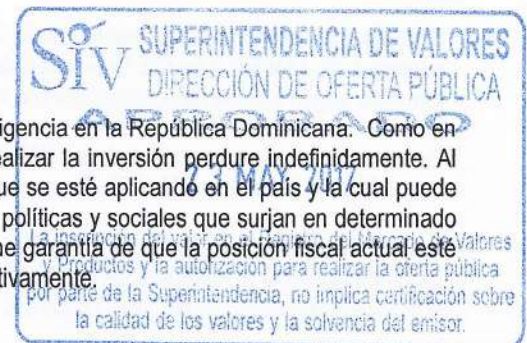
Régimen tributario aplicable al Fondo.

El Fondo a los fines tributarios está sujeto al tratamiento establecido en el artículo 57 párrafo I de la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y a la Norma 03-2013 emitida por la Dirección General de Impuestos 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.



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 SIV. 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 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.