



Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

**PRIMERA RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
DE FECHA DIECISIETE (17) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)
R-SIMV-2022-34-FI**

REFERENCIA: Autorización de fusión de los fondos de inversión cerrados inmobiliarios administrados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.: (i) “Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer”-SIVFIC-002 (“Fondo Absorbido”) y (ii) “Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II”-SIVFIC-044 (“Fondo Absorbente”).

- VISTA** : La Constitución de la República Dominicana, proclamada en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil quince (2015).
- VISTA** : Ley núm. 107-13, de fecha seis (6) de agosto del año dos mil trece (2013), sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.
- VISTA** : La Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00 del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000) (en lo adelante, la “Ley núm. 249-17”).
- VISTA** : La Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores (actual “Consejo Nacional del Mercado de Valores”) de fecha cinco (5) de septiembre del año dos mil seis (2006), que aprueba la solicitud de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos (actual “Registro del Mercado de Valores”, y en lo adelante el “Registro”), de la Sociedad **Abrisa Administradora de Fondos, S.A.**, (actual “**Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**” y en lo adelante “**Pioneer SAFI**”) para fungir como sociedad administradora de fondos de inversión.
- VISTA** : La Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores, de fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-02-FI, que aprueba el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el núm. SIVFIC-002.
- VISTA** : La Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV, que aprueba la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.



Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

- VISTA** : La Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha diecinueve (19) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), R-SIMV-2019-35-FI, que aprueba el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el núm. SIVFIC-044.
- VISTA** : La Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, que aprueba el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.
- VISTA** : La Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha dieciséis (16) de julio del año dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV, que aprueba la modificación al Reglamento de Sociedades y los Fondos de Inversión.
- VISTO** : El Reglamento Interno del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002), aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha veintiséis (26) de abril del año dos mil diecinueve (2019).
- VISTO** : El Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044), aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha veinte (20) de julio del año dos mil veintiuno (2021).
- VISTA** : La comunicación núm. 63799, de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintidós (2022) de la Superintendencia del Mercado de Valores donde se detalla el proceso completo de fusión de fondos a seguir por la Sociedad Administradora y se indican los documentos de la oferta pública que deben ser depositados para una solicitud de autorización de fusión.
- VISTA** : La comunicación núm. 01-2022-018551, de fecha siete (7) de julio del año dos mil veintidós, mediante la cual Pioneer SAFI, solicita la autorización del proceso de fusión del (i) Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer-SIVFIC-002 (“Fondo Absorbido”) y del (ii) Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II-SIVFIC-044 (“Fondo Absorbente”).
- VISTA** : La comunicación núm. 66768, de fecha trece (13) de julio del año dos mil veintidós (2022), mediante la cual Superintendencia del Mercado de Valores, requiere a Pioneer SAFI, completar la solicitud de autorización de fusión, en relación a los estados financieros interinos y sus respectivas



Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

notas, del (i) Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, (ii) Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.}

- VISTO** : El Informe de fecha siete (07) de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección de Oferta Pública de la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la “Superintendencia”), respecto a la solicitud de autorización del proceso de fusión de los fondos de inversión cerrados inmobiliarios administrados por Pioneer SAFI: (i) Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer-SIVFIC-002 (“Fondo Absorbido”) y (ii) Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II-SIVFIC-044 (“Fondo Absorbente”).
- VISTA** : La comunicación de fecha siete (7) de octubre del año dos mil veintidós (2022), mediante el cual se solicita la Resolución Aprobatoria de fusión de fondos de inversión cerrados inmobiliarios administrados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., emitido por la Dirección de Oferta Pública.
- CONSIDERANDO** : Que la parte capital del artículo 17 de la Ley núm. 249-17, dispone que *“el Superintendente es la máxima autoridad ejecutiva de la Superintendencia, tendiendo a su cargo la dirección, control y representación de la misma (...)”*.
- CONSIDERANDO** : Que el artículo 114 de la Ley núm. 249-17 y el artículo 114 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, establecen que *“Prevía aprobación de la Superintendencia, uno o más fondos de inversión de su misma clasificación podrán fusionarse bajo la administración de una sociedad administradora de fondos de inversión”*.
- CONSIDERANDO** : Que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley núm. 249-17, *“la autorización de la Superintendencia y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. La información presentada será de exclusiva responsabilidad de quien la presenta”*.
- CONSIDERANDO** : Que mediante el Acta de la Reunión del Consejo de Administración de Pioneer SAFI celebrada el día primero (1ero.) de octubre del año dos mil veintiuno (2021), se aprueba la intención de fusión entre el Fondo Cerrado

de Inversión Inmobiliaria Pioneer-SIVFIC-002 (“Fondo Absorbido”) y Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II-SIVFIC-044 (“Fondo Absorbente”).

CONSIDERANDO : Que mediante las dos (2) Actas de Asamblea General de Aportantes Extraordinaria del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, respectivamente, de fecha veintitrés (23) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), los aportantes aprueban la intención de fusión entre el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer-SIVFIC-002 (“Fondo Absorbido”) y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II-SIVFIC-044 (“Fondo Absorbente”).

CONSIDERANDO : Que, actuando en virtud del poder otorgado en la Tercera Resolución del Acta de la Reunión del Consejo de Administración de Pioneer SAFI, de fecha primero (1ero.) de octubre del año dos mil veintiuno (2021); mediante comunicación núm. 01-2022-018551, de fecha siete (7) de julio de 2022, el señor Héctor Garrido solicita la autorización de la Superintendencia del proceso de fusión entre los fondos de inversión denominados: (i) Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer y (ii) Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

CONSIDERANDO : Que mediante comunicación núm. 66768, de fecha trece (13) de julio del año dos mil veintidós (2022), la Superintendencia requirió a Pioneer SAFI completar su solicitud de autorización de proceso de fusión entre los indicados fondos de inversión.

CONSIDERANDO : Que mediante la comunicación núm. 01-2022-018962, de fecha veinticinco (25) de julio del año dos mil veintidós (2022), Pioneer SAFI procedió a depositar ante esta Superintendencia los documentos requeridos para completar su solicitud de autorización de proceso de fusión.

CONSIDERANDO : Que a través de la comunicación núm. 67038 de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintidós (2022), la Superintendencia informó que el plazo de quince (15) días hábiles para resolver la solicitud de autorización del proceso de fusión, que fuere comunicado a través de la misiva núm. 63799 de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintidós (2022), inicia el día veintiséis (26) de julio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO : Que mediante la comunicación núm. 67332, de fecha quince (15) de agosto del año dos mil veintidós (2022), y basado en el principio de racionalidad,

la Superintendencia extendió por un plazo adicional de diez (10) días hábiles para culminar satisfactoriamente la evaluación de la solicitud de proceso de fusión, en virtud de la cantidad y complejidad de la información que ameritaba ser analizada.

- CONSIDERANDO** : Que tras evaluar la documentación soporte a la solicitud de proceso de fusión, la Superintendencia a través de la comunicación núm. 67777, de fecha treinta y uno (31) de agosto del año dos mil veintidós (2022), requirió a Pioneer SAFI modificar diversos aspectos y complementar su solicitud.
- CONSIDERANDO** : Que mediante la comunicación núm. 01-2022-020108, de fecha ocho (8) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), Pioneer SAFI respondió a las observaciones y requerimientos realizados por la Superintendencia.
- CONSIDERANDO** : Que, tras evaluar la respuesta de Pioneer SAFI a las observaciones y requerimientos realizadas a la documentación de la solicitud de proceso de fusión, la Superintendencia a través de la comunicación núm. 68093, de fecha catorce (14) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), requirió a la sociedad modificar diversos aspectos y complementar su solicitud.
- CONSIDERANDO** : Que mediante la comunicación núm. 01-2022-020594, de fecha veintisiete (27) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), Pioneer SAFI completó las observaciones y requerimientos realizados por la Superintendencia.
- CONSIDERANDO** : Que la Dirección de Oferta Pública de la Superintendencia del Mercado de Valores verificó que la solicitud de autorización de proceso de fusión de los fondos de inversión denominados “*Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer*” y el “*Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II*”, cumple con los requisitos de información requeridos mediante comunicación núm. 63799 de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintidós (2022) y con las disposiciones normativas aplicables.
- CONSIDERANDO** : Que de conformidad con el marco jurídico vigente y citado en la presente Resolución, el superintendente del Mercado de Valores como máxima autoridad ejecutiva de la Superintendencia del Mercado de Valores, tiene la facultad de conocer y decidir sobre la solicitud de autorización de proceso de fusión de los fondos de inversión denominados “*Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer*” y el “*Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II*”.



Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

POR TANTO, el Superintendente del Mercado de Valores, en el uso de las facultades que le concede el artículo 114 de la Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00 del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000), resuelve:

PRIMERO: AUTORIZAR como al efecto AUTORIZA, la fusión de los fondos de inversión denominados “Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer” y “Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II”, inscritos en el Registro del Mercado de Valores bajo los números SIVFIC-002 y SVFIC-044, respectivamente, cuyas principales características se listan a continuación:

a) Fondo Absorbente:	Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II , inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVFIC-044.
b) Fondo Absorbido:	Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer , inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVFIC-002.
c) Cantidad de cuotas final del fondo fusionado:	La cantidad de cuotas del Fondo es de quince millones (15,000,000), y el valor nominal de la oferta pública es por hasta quince mil millones de pesos dominicanos con 00/100 centavos (RD\$15,000,000,000.00).
d) Motivos de fusión:	La fusión de los fondos es sustentada sobre: <ul style="list-style-type: none">• Diversificación de los activos que compondrán el portafolio del fondo fusionado.• Contar con mayor capacidad para futuras adquisiciones de activos.• Optimización del portafolio de inversión que conformará el fondo resultante.• Reducción de los gastos por cuota, tomando en consideración una base más amplia entre la cual distribuir los gastos, así como la extensión del horizonte temporal de la inversión.
e) Objetivo del fondo fusionado:	El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes inmuebles, en la República Dominicana. De igual forma el Fondo podrá invertir Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por

	<p>ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia Asimismo, el Fondo podrá invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en Pesos Dominicanos y en Dólares de los Estados Unidos de América.</p>
<p>f) Comisiones</p>	<p>La comisión por administración en el fondo fusionado, es de hasta un tres por ciento (3.00%) anual, de los activos del Fondo bajo administración.</p> <p>La Sociedad Administradora no cobrará comisión por desempeño o éxito en este fondo.</p>
<p>g) Ventajas identificadas para la fusión de los Fondos</p>	<p>Las ventajas identificadas por la Sociedad Administradora para la fusión de los Fondos fueron las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ahorro en los gastos del Fondo y menor impacto por cuota; • Mayor diversificación de los activos inmobiliarios ya que el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) al momento de la fusión cuenta con un portafolio compuesto por un total de seis (6) inmuebles, resultando en un aumento de ocho (8) inmuebles luego de ejecutada la fusión; • Mayor diversificación de inquilinos en virtud de que el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) previo a la Fusión contará con cuarenta y cinco (45) inquilinos resultando un aumento de cincuenta y cuatro (54) inquilinos luego de ejecutada la Fusión; • Mayor rendimiento estimado del fondo fusionado; • Ampliación de la capacidad de adquisiciones futuras.

SEGUNDO: CONOCER como al efecto CONOCE, el plan de fusión presentado como parte de los documentos que soportan la solicitud de autorización de fusión, debiendo **PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, dar fiel cumplimiento a las actividades que allí se acuerda, con el fin de materializar de manera efectiva, tanto en el ámbito operativo como legal, la fusión entre los fondos de inversión denominados: “Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer” y “Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario IP”.



Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

TERCERO: ORDENAR como en efecto ORDENA, a PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., a emitir los hechos relevantes que en relación al proceso de fusión procedan, de conformidad a la Ley núm. 249-17, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado y demás normativas aplicables, a fin de contribuir a la transparencia del mercado de valores.

CUARTO: ORDENAR como en efecto ORDENA, a PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., a revelar en el reglamento interno del fondo absorbente, así como en los demás documentos y en toda publicidad que se realice en relación al proceso de fusión, los riesgos y condiciones subyacentes al mismo. Debiendo incluir las advertencias que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores para la seguridad de los inversionistas y la transparencia en el mercado de valores.

QUINTO: ADVERTIR como en efecto ADVIERTE, a PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., que por efecto de la autorización otorgada, deberá dar fiel cumplimiento a las disposiciones contenidas en la comunicación núm. 63799 de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintidós (2022), sin perjuicio de otras disposiciones legales y normativas que le sean aplicables.

SEXTO: AUTORIZAR como en efecto AUTORIZA, al Departamento de Registro del Mercado de Valores gestionar la disposición al público de toda la documentación que respalda la autorización de la solicitud de autorización de fusión de los fondos de inversión denominados “Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer” y el “Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II”, a la cual se contrae la presente resolución, en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores y a través de los medios que dispone esta entidad, posterior a la inscripción de la Oferta Pública ante el Registro del Mercado de Valores.

SÉPTIMO: ORDENAR como en efecto ORDENA, al Departamento de Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores que, una vez PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A., complete el proceso instruido mediante la comunicación núm. 63799 de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintidós (2022), proceda con la exclusión en la sección correspondiente del Registro del Mercado de Valores del “Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer”, actualmente inscrito en dicho Registro bajo el núm. SIVFIC-002.

OCTAVO: INSTRUIR como al efecto INSTRUYE, a la Dirección de Oferta Pública a notificar copia certificada de esta Resolución a PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.



Superintendencia del Mercado de Valores
de la República Dominicana

NOVENO: INSTRUIR como al efecto INSTRUYE, a la Dirección Jurídica publicar la presente Resolución en la página *web* de la Superintendencia del Mercado de Valores, en su sección correspondiente.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).


Lic. Gabriel Castro
Superintendente

