

Estados Financieros

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de  
Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*31 de diciembre de 2022*

*(Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes)*

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

## *Estados Financieros*

---

### CONTENIDO

	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 25



Ernst & Young, S. R. L.  
RNC No. 1-31-20492-9  
Torre Empresarial Reyna II  
Suite 900, piso 9  
Pedro Henríquez Ureña No. 138  
Santo Domingo, República Dominicana.

Tel: (809) 472-3973  
Fax: (809) 381-4047  
www.ey.com/centroamerica

## Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes  
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

### *Opinión calificada*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección de “Base para la opinión calificada” los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”).

### *Base para la opinión calificada*

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene inversión en instrumentos de patrimonio por un importe de RD\$4,814 millones, según se indica en nota 8, que está compuesto por el valor pagado a finales del año 2020 para la adquisición de la entidad por aproximadamente RD\$4,198 millones, más RD\$616.1 millones correspondientes a la actualización de valoración al cierre de dicho año, la cual fue realizada por un experto externo, y cuyo importe fue reconocido por el Fondo como ganancia neta por cambio en el valor razonable en sus resultados del año 2020. Con posterioridad a la valoración antes mencionada el Fondo no ha realizado actualización de la misma, por lo cual, al 31 de diciembre de 2022, el importe de este instrumento de patrimonio no fue actualizado, lo que constituye una desviación a las Normas Internacionales de Información Financiera, que requieren que estas inversiones sean medidas a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. Este impacto no ha sido cuantificado por la Administración.

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIAs”). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores (“IESBA”, por sus siglas en inglés), el Código de Ética Profesional del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y el ICPARD. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría calificada.

### *Asunto clave de auditoría*

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Además del asunto descrito en la sección *“Base para la opinión calificada”*. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *“Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros”* con relación al asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para soportar el asunto clave detallado a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Valuación de instrumentos de patrimonio*

El Fondo mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio, las cuales deben presentarse a su valor razonable utilizando técnicas de valoración para determinar su valor en el mercado. El importe en libros de los instrumentos de patrimonio se incluye en la nota 8 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos instrumentos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas son razonables al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para soportar este asunto, efectuamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Enviamos confirmaciones para cada uno de los instrumentos de patrimonio para cerciorarnos de los porcentajes de participación al 31 de diciembre de 2022.
- Realizamos la conciliación de los auxiliares de instrumentos de patrimonio a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Revisamos los contratos de compraventa y acuerdos para la adquisición de los instrumentos de patrimonio junto a los términos y condiciones respecto con los registros según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Revisamos los informes de valuación de los instrumentos de patrimonio considerando la metodología, los supuestos, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 *“Instrumentos Financieros”* al 31 de diciembre de 2022.
- Realizamos los recálculos de los instrumentos de patrimonio a valor razonable al 31 de diciembre de 2022, considerando los precios determinados y/o el valor de mercado pagado.

### *Otra información incluida en la memoria anual del Fondo*

La otra información consiste en información incluida en la memoria anual de la Administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La Administración es responsable por la otra información.

### *Otra información incluida en la memoria anual del Fondo (continuación)*

Se espera que la memoria anual del Fondo esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer ésta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría. Si determinamos que la otra información contiene desviaciones materiales, se nos requiere informar ese hecho.

### *Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo. Los responsables del Gobierno Corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

### *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.

*Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros (continuación)*

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación a la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

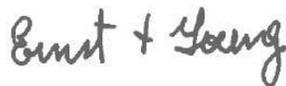
Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo con relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y que por lo tanto es el asunto clave de auditoría. Hemos descrito dicho asunto clave de auditoría en nuestro informe de auditoría, a menos que una ley o regulación no permita la revelación pública del asunto o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que sería razonable esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de su comunicación.

La socia encargada de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Maylen A. Guerrero P. (CPA No. 5296).

Registro SIMV no. SIVAE-022



19 de abril de 2023  
Torre Empresarial Reyna II,  
Suite 900, Piso 9,  
Ave. Pedro Henríquez Ureña No. 138  
Santo Domingo, República Dominicana

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2022	2021
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	103,518,236	440,278,308
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4 y 6	95,225,887	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado	4 y 7	584,421,935	388,281,747
Rendimientos por cobrar	4 y 6	622,664	41
Dividendos por cobrar	8	65,200,000	40,000,000
Otras cuentas por cobrar		17,824	4
Total activos corrientes		<u>849,006,546</u>	<u>868,560,100</u>
Instrumentos de patrimonio	8	<u>5,728,254,000</u>	<u>5,728,254,000</u>
Total activos		<u><u>6,577,260,546</u></u>	<u><u>6,596,814,100</u></u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 9	6,200,502	5,917,230
Acumulaciones por pagar		-	45,862
Obligación por garantía	4 y 8	<u>8,465,382</u>	<u>8,632,961</u>
Total pasivos		<u>14,665,884</u>	<u>14,596,053</u>
Compromisos y contingencias	11		
Valor neto del Fondo	10		
Aportes iniciales		5,896,815,385	5,896,815,385
Aportes pagados en exceso		17,828,372	17,828,372
Resultados acumulados		<u>647,950,905</u>	<u>667,574,290</u>
Total valor neto del Fondo		<u><u>6,562,594,662</u></u>	<u><u>6,582,218,047</u></u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u><u>6,577,260,546</u></u>	<u><u>6,596,814,100</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

### ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos financieros	5 y 6	4,126,569	11,666,353
Ingresos por dividendos	8	<u>52,200,000</u>	<u>40,000,000</u>
		56,326,569	51,666,353
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9	(49,044,758)	(46,444,692)
Gastos por servicios profesionales		(7,847,608)	(4,473,263)
Otros gastos operativos	9	<u>(2,487,932)</u>	<u>(2,610,863)</u>
Total gastos operacionales		<u>(59,380,298)</u>	<u>(53,528,818)</u>
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta		<u>(16,569,656)</u>	<u>(21,953,753)</u>
Pérdida neta		<u>(19,623,385)</u>	<u>(23,816,218)</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.*

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Aportes Iniciales</u>	<u>Valor Pagado en Exceso en los Aportes Iniciales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 24 de junio de 2021	5,468,680,000	17,828,372	691,390,508	6,177,898,880
Aportes recibidos en el período (nota 10)	428,135,385	-	-	428,135,385
Pérdida neta	-	-	(23,816,218)	(23,816,218)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	5,896,815,385	17,828,372	667,574,290	6,582,218,047
Pérdida neta	-	-	(19,623,385)	(19,623,385)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	<u>5,896,815,385</u>	<u>17,828,372</u>	<u>647,950,905</u>	<u>6,562,594,662</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.*

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Notas</u>	
Actividades de operación:		
Pérdida neta	(19,623,385)	(23,816,218)
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Pérdida en cambio no realizada producto de los instrumentos de patrimonio	-	14,270,400
Ingresos por dividendos	(25,200,000)	(40,000,000)
Ganancia en cambio no realizada producto de la obligación por garantía	(167,579)	(84,004)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en activos:		
Rendimientos por cobrar	(622,623)	802,404
Instrumentos de deudas a costo amortizado	(196,140,188)	(103,866,466)
Otras cuentas por cobrar	(17,820)	64,355
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar	283,272	(11,398,334)
Acumulaciones por pagar	(45,862)	(57,955)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(241,534,185)</u>	<u>(164,085,818)</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>(95,225,887)</u>	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(95,225,887)</u>	-
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos	<u>-</u>	<u>428,135,385</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>428,135,385</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(336,760,072)	264,049,567
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>440,270,308</u>	<u>176,228,741</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>103,510,236</u></u>	<u><u>440,278,308</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 1. Información corporativa

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores con el No. SVAF-003.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es la primera Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en operar en la República Dominicana y la primera en registrar un fondo de inversión de oferta pública en el Registro Nacional de Valores del país. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión promoverá fondos tanto abiertos como cerrados con diferentes estrategias de inversión que van desde activos financieros locales e internacionales, hasta activos físicos con el fin de crear una familia de fondos que satisfaga la demanda y necesidades del mercado local. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley 249-17) y sus reglamentos y normas, sus fondos de inversión están regulados por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 12 de septiembre de 2017. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. SIVFIC-051, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A.

El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 589,681 (2020: 546,868) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de junio del 2020 y posteriormente una segunda colocación el 22 de diciembre del 2020.

El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de junio del 2035. El Fondo en junio del año 2022 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N), que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

El Fondo tiene su oficina administrativa en Plaza Patio del Norte, Suite 304, en la avenida Erick L. Eckman No.33, en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración del Fondo para su emisión el 19 de abril de 2023. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables

#### 2.1 Base de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican más adelante. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

#### 2.2 Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2022, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. Estas modificaciones e interpretaciones, las cuales se resumen seguidamente, no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022:

- NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Subsidiaria como adoptante por primera vez.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, enmienda o interpretación que haya sido emitida y no haya entrado en vigor.

#### 2.3 Resumen de las principales políticas contables

##### 2.3.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el peso dominicano. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$56.03 (2021: RD\$57.14) por US\$1.00 dólar estadounidense. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de la política anterior, se presentan en los resultados del período en la cuenta de pérdida en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 4, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

El Fondo presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corriente y no corriente.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo y equivalentes de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa. El Fondo clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

El Fondo clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando el Fondo no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

El Fondo clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

2.3.4 Instrumentos financieros

El Fondo valora los instrumentos financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.4 Instrumentos financieros (continuación)

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fondo. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fondo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fondo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

2.3.5 Activos financieros

### *Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros*

Los activos financieros se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2 Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

### *Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros (continuación)*

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo o para las que el Fondo ha aplicado la solución práctica, el Fondo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son “únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos. Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos en un plazo establecido por la regulación o por una convención establecida en el mercado correspondiente (compras o ventas convencionales) se reconocen en la fecha de contratación, por ejemplo, la fecha en la que el Fondo se comprometa a comprar o vender el activo.

El Fondo valora los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a costo amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

### *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

- 2 Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)
- 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)
- 2.3.5 Activos financieros (continuación)

### *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)*

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos (variaciones netas negativas en el valor razonable) o ingresos (variaciones netas positivas en el valor razonable) en el rubro de ingresos financieros en el estado de resultados.

### *Instrumento de patrimonio al valor razonable*

Medidos al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos en resultados.

### *Deterioro de activos financieros*

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

El Fondo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Fondo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Fondo ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2 Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

El Fondo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace un (1) año. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

2.3.6 Pasivos financieros

### *Cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición, así como las comisiones o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización a tasa de interés efectiva se incluye como parte del renglón de gastos financieros en los estados separados de resultados integrales. Los pasivos financieros son dados de baja por el Fondo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fondo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro.

### *Ingresos financieros*

Los ingresos por financieros se registran usando el método del tipo de interés efectivo para todos los instrumentos financieros valorados a su costo amortizado y para los intereses devengados de activos financieros clasificados a su valor razonable. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los cobros en efectivo estimados durante la vida esperada del instrumento financiero, o un período más corto, cuando corresponda, al valor neto en libros del activo financiero. Los ingresos por intereses se registran como ingresos financieros en el estado de resultados.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.8 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fondo en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente una declaración jurada informativa de impuesto sobre la renta. Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables de retenciones, según las normas tributarias.

2.3.9 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

3. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones y modificadas emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones y modificaciones descritas son solo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero del Fondo cuando sean aplicadas en una fecha futura. El Fondo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigor.

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes.
- Enmiendas a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables.
- Enmiendas a la NIC 1 y Documento de Práctica N°2 - Divulgación de Políticas Contables.

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 4. Saldos en moneda extranjera

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera expresados, en dólares estadounidenses, incluidos a su equivalente en pesos dominicanos en los distintos rubros de los estados de situación financiera que se acompañan.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Activos:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,839,382	7,695,046
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		1,699,488	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado		10,430,127	6,800,000
Rendimientos por cobrar		11,113	-
<i>Pasivos:</i>			
Cuentas por pagar		(14,160)	(10,257)
Obligación por garantía		(151,081)	(150,000)
Posición monetaria neta activa	US\$	<u>13,814,869</u>	<u>14,334,789</u>

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos			
Cuentas corrientes (a):			
Denominadas en pesos dominicanos		375,545	572,397
Cuentas de ahorros (a):			
Denominadas en dólares estadounidenses		19,341,755	439,705,911
Equivalentes de efectivos (b):			
Denominadas en dólares estadounidenses		<u>83,800,936</u>	-
		<u>103,518,236</u>	<u>440,278,308</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$133,930 (2021: RD\$1,309,388), los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2022, corresponden a certificados de depósitos en dólares estadounidenses, cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales de 5.25% y generó ingresos por interés por un importe de RD\$3,269,539, que se incluye en el renglón de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, ni existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

#### 6. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los instrumentos financieros a su valor razonable con cambios en resultados es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Títulos/valores de deuda (a):		
Ministerio de Hacienda de República Dominicana	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>
	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>

(a) Corresponden a inversiones de títulos/valores de renta fija emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses que generan intereses a tasa anuales de 5.83%.

Estas inversiones de títulos/valores se registran a su valor razonable mediante técnicas de valoración que incluyen datos observables del mercado, las inversiones mantenidas con el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana mantienen una calificación de riesgos de AAA.

Las inversiones en instrumentos financieros a su valor razonable con cambios en resultados clasificados por nivel de técnica de medición son presentadas a continuación:

	<u>2022</u>			
	Valor Razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Títulos / valores de deuda	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>
	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, no hubo transferencias entre los Niveles y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto es de RD\$586,004, los cuales se incluyen como parte de los rendimientos por cobrar en los estados financieros que se acompañan. Asimismo, se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 7. Instrumentos de deuda a costo amortizado

La composición de los instrumentos de deuda a costo amortizado es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
En fecha 19 de noviembre de 2021, el Fondo firmó un contrato de financiamiento sin garantía con la entidad Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A., por un importe original de US\$5,800,000, equivalentes a RD\$324,986,180. Este contrato no genera interés. Posteriormente, en fecha 16 de diciembre de 2022, fue extendido el vencimiento de este financiamiento a seis (6) meses a partir de esta última fecha.	324,986,180	331,419,540
En fecha 2 de noviembre de 2020, el Fondo firmó dos (2) contratos de cesión de crédito para asumir deuda de Coral Gulf Assets, Inc. por un importe original de US\$1,865,000, equivalentes a RD\$110,075,981. Este contrato no devengaba interés, con vencimiento en junio de 2021 y junio de 2022. Durante el año 2022, este importe fue cobrado en su totalidad.	-	56,862,207
En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un pagaré con Coral Golf by Cra correspondiente al contrato de préstamo por un importe original de US\$1,000,000 equivalente a RD\$56,032,100. Este contrato no genera interés. El vencimiento de este financiamiento es de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato.	56,032,100	-
En los meses de febrero, mayo, junio, septiembre, noviembre y diciembre de 2022, el Fondo firmó contratos de financiamientos con la entidad MXC Dominicana, S. R. L., por importes de US\$3,250,000, US\$288,327, US\$48,800 y US\$43,000, respectivamente, equivalentes a RD\$203,403,655, destinado principalmente para capital de trabajo y otros compromisos operativos. Este contrato no genera interés. El vencimiento de estos financiamientos es igual a un (1) año a partir de la fecha de los contratos.	<u>203,403,655</u>	<u>-</u>
	<u>584,421,935</u>	<u>388,281,747</u>

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 8. Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio es el siguiente:

Entidad	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Participación <u>2022</u>	Participación <u>2021</u>
MXC Dominicana, S. R. L.				
(i)	4,813,993,200	4,813,993,200	99.99%	99.99%
Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A. (ii)	<u>914,260,800</u>	<u>914,260,800</u>	<u>99.99%</u>	<u>99.99%</u>
	<u>5,728,254,000</u>	<u>5,728,254,000</u>		

- (i) MXC Dominicana, S. R. L., es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana propietaria de terrenos turísticos con una extensión aproximada de 2,604,500 metros cuadrados, ubicados en el Boulevard del Este, Bávaro – Macao, Playa Macao, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

En fecha 30 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$4,197,893,200. El Fondo es propietario de 48,140,932 acciones. Posteriormente, mediante la revaluación del valor razonable de esta entidad, cuyo activo principal es el terreno indicado en el párrafo anterior, al 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció una ganancia neta por cambio en el valor razonable del instrumento de patrimonio por un importe de RD\$616,100,000. El sustento para dicha revaluación es la tasación elaborada por un tercero independiente. Con posterioridad a dicha fecha el Fondo no ha realizado más tasaciones de dichos terrenos.

MXC Dominicana, S. R. L. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, mantiene un préstamo con una entidad internacional por un importe de US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,791,420,800 (2021: US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,828,521,600), el cual causa interés anual de 2% por los primeros doce (12) meses siguientes a la fecha efectiva del contrato, los quince (15) meses siguientes al 2.5%, posterior a esto 3% por los próximos dieciocho (18) meses, de ahí en adelante 3.5%. Este préstamo está garantizado con los terrenos de la entidad.

El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	6,075,372	51,028,684
Activos no corrientes	6,769,816,670	6,668,300,560
Pasivos corrientes	(281,274,653)	(60,473,235)
Pasivos no corrientes	<u>(7,083,196,544)</u>	<u>(7,120,297,344)</u>
Patrimonio	<u>(588,579,155)</u>	<u>(461,441,335)</u>
Ingresos	<u>26,199,385</u>	<u>4,939,040</u>
Pérdida neta	<u>(126,627,869)</u>	<u>(30,692,998)</u>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

### 8. Instrumentos de patrimonio (continuación)

- (ii) El Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A. (Nigua Free Zone) es una entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, dedicada al arrendamiento de naves industriales y servicios afines. Cuenta con 400,000 pies<sup>2</sup> distribuidos en 26 naves, a diez (10) clientes de diferentes industrias. Nigua Free Zone fue fundado en el año 1987 y se encuentra ubicado en San Cristóbal, próximo a la ciudad de Santo Domingo. El parque industrial se encuentra amparado por la Ley 8-90 sobre Fomento a las Zonas Francas la cual le otorga diversos incentivos fiscales importantes. El 18 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$928,531,200, mediante la adquisición de 3,109,999 acciones, equivalentes al 99% de las acciones de la entidad.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el instrumento de patrimonio en esta entidad fue medido a su valor razonable con cambios en resultados y son clasificados como Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable, determinados modelo de proyección, análisis y valoración financiera, principalmente mediante flujos de efectivo.

Durante el año 2022, esta entidad declaró dividendos, de los cuales el Fondo reconoció un importe de RD\$52,200,000 (2021: RD\$40,000,000) como ingresos por dividendos que se presentan en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendientes de cobro RD\$65,200,000 (2021: RD\$40,000,000), los cuales se presentan como dividendos por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fondo mantiene una obligación de US\$150,000 equivalentes a RD\$8,465,382 (2021: US\$150,000, equivalentes a RD\$8,632,961), correspondiente a una garantía para cobertura de posibles contingencias y otros, asociado a la adquisición de esta entidad, según el acuerdo entre las partes el Fondo devolverá este importe íntegramente en un período no mayor de un año, en el caso de no surgir ningún tipo de desembolso por los conceptos estipulados en su constitución.

El resumen de la información financiera 2022 (no auditada) (2021: auditada) de esta entidad es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	25,003,812	30,455,759
Activos no corrientes	847,147,911	819,140,399
Pasivos corrientes	(74,543,042)	(56,013,462)
Pasivos no corrientes	(366,531,867)	(368,210,183)
Patrimonio	<u>431,076,814</u>	<u>425,372,513</u>
Ingresos	<u>139,467,712</u>	<u>110,925,342</u>
Utilidad neta	<u>57,899,320</u>	<u>55,840,686</u>

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 9. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisión por pagar administradora (a)	404,406	407,490
Comisión por pagar (b)	488,552	471,265
Honorarios profesionales	<u>5,307,544</u>	<u>5,038,475</u>
	<u>6,200,502</u>	<u>5,917,230</u>

(a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 1.5% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$49,044,758 (2021: RD\$46,444,692), el cual se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Corresponde a la comisión pendiente de pago por la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$2,179,548 (2021: RD\$2,243,437), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

#### 10. Valor neto del Fondo

##### *Aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo está compuesto por 589,681 (2021: 589,681) cuotas colocadas con un valor de RD\$10,000, para un total de RD\$5,896,815,385 (2021: RD\$5,896,815,385). El movimiento de las cuotas emitidas en cantidad y valores durante el período terminado el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	589,681	546,868
Cuotas emitidas	-	42,813
Saldo final	<u>589,681</u>	<u>589,681</u>
<u>Valores</u>		
Saldo inicial	5,896,815,385	5,468,680,000
Cuotas emitidas	-	428,135,385
Saldo final	<u>5,896,815,385</u>	<u>5,896,815,385</u>

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*Estados Financieros*

---

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 10. Valor neto del Fondo (continuación)

Al 31 diciembre de 2022, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$11,217 (2021: RD\$11,162).

*Valor pagado en exceso en los aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo.

#### 11. Compromisos y contingencias

El resumen de los principales compromisos y contingencias del Fondo es como sigue:

*Compromisos*

- a) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0063% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$1,961,860 (2021: RD\$1,862,680), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

*Contingencias*

La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros el Fondo no tiene ningún tipo de contingencia, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

#### 12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a costo amortizado, rendimientos por cobrar e instrumentos de patrimonio, para las operaciones del fondo. El Fondo tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

Los pasivos financieros del Fondo comprenden las cuentas por pagar y ciertas obligaciones por garantía. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a costo amortizado, rendimientos por cobrar e instrumentos de patrimonio que surgen directamente de sus operaciones. El Fondo está expuesto a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La Administración del Fondo con el soporte gerencial y del Consejo de Administración monitorea y administra estos riesgos. La Administración del Fondo revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

---

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

##### *Riesgo crediticio*

El Fondo negocia únicamente con terceras partes con historiales de crédito reconocido. Es política del Fondo que todos los clientes que deseen negociar términos de crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito y análisis de la situación financiera. Respecto a los riesgos de crédito de otros activos financieros, el cual comprende efectivo y equivalentes de efectivo, la máxima exposición del Fondo a raíz de fallos de la contraparte sería el valor registrado de estos activos. El Fondo solo negocia con entidades financieras de reconocida solvencia económica.

Los principales activos financieros que potencialmente exponen al Fondo a la concentración de riesgo crediticio consisten principalmente en los instrumentos de deudas a costo amortizado. El Fondo monitorea el riesgo de estos instrumentos de acuerdo con la política, los procedimientos y el control establecidos por el Fondo considerando la composición accionaria, estructura administrativa, evaluación de la entidad y garantías.

##### *Riesgo de tipo de cambio*

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda extranjera. La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad del efecto en los estados financieros del Fondo, derivado de una razonable variación en el tipo de cambio del dólar estadounidense:

	Variación en el Tipo de Cambio USD	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2022	+5%	38,702,355
	-5%	<u>(38,702,355)</u>
31 de diciembre de 2021	+5%	40,954,492
	-5%	<u><u>(40,954,492)</u></u>

##### *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez del Fondo se relaciona con la dificultad de cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros a su vencimiento. El Fondo administra la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, sin incurrir en pérdidas o arriesgar la reputación del Fondo. El Fondo gestiona el riesgo de liquidez, haciendo coincidir los plazos de vencimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo futuros de los activos financieros. A continuación, se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros:

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

##### Riesgo de liquidez (continuación)

	2022				Total
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar	-	6,200,502	-	-	6,200,502
Obligación por garantía	-	-	8,465,382	-	8,465,382
	-	<u>6,200,502</u>	<u>8,465,382</u>	-	<u>14,665,884</u>
	2021				
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	Total
Cuentas por pagar	-	5,917,230	-	-	5,917,230
Obligación por garantía	-	-	8,632,961	-	8,632,961
	-	<u>5,917,230</u>	<u>8,632,961</u>	-	<u>14,550,191</u>

El Fondo estima que no existe una exposición importante al riesgo de que los flujos de efectivo asociados con los activos y pasivos financieros puedan fluctuar en su importe.

##### Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo.

##### Manejo del Fondo

El Fondo, como parte de su proceso de administración financiera, realiza el monitoreo de sus recursos. En general, la estrategia primordial es mantener una calificación crediticia sana, presentar razones financieras adecuadas para garantizar la continuidad de las operaciones del negocio y maximizar el retorno del capital a los aportantes, a través de un equilibrio en el estado de situación financiera.