



Fecha : 18 de mayo de 2020

A : Licenciado Gabriel Castro  
Superintendente del Mercado de Valores  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Atención : Sra. Olga Nivar  
Directora de Oferta Pública

Asunto : Remisión hecho relevante relativo al Reporte Trimestral del Representante de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, SIVFIC-002.

Distinguido Superintendente:

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil número 38034SD, del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-30-22934-1, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores como SIVAF-003, con su domicilio establecido en la calle Erick Leonard Ekman, esquina calle Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Tercer Piso, Arroyo Hondo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Presidente Ejecutivo y Gerente General, el señor Héctor Garrido, dominicano, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1246660-2, domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en nuestra calidad de administradores del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, SIVFIC-002 (en lo adelante "el Fondo"), con el interés de cumplir con el espíritu de la regulación vigente y en nuestro deseo de mantener informado a esa Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general, y procediendo acorde con la regulación vigente del mercado de valores, en especial, en cumplimiento con el artículo 12 numeral 1, literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, tenemos a bien informarles que la firma Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. emitió el Reporte Trimestral del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002), en su calidad de Representante Común de Aportantes del indicado Fondo.

En ese sentido, tenemos a bien anexar a la presente, dicho reporte emitido por Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. al respecto del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002).

Agradeciendo de antemano su atención a la presente, se despide,

Atentamente.

\_\_\_\_\_  
Héctor Garrido  
Presidente Ejecutivo



PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION

ERICK L. ECKMAN ESQ. CAMINO CHIQUITO NO. 33  
PLAZA PATIO DEL NORTE LOCAL 304 | ARROYO HONDO  
T. 809 549-3797 | [WWW.PIONEERFUNDS.DO](http://WWW.PIONEERFUNDS.DO)

RNC 1-30-22934-1

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: enero - marzo 2020**



### **Representante Común de Aportantes**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1



## **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer SIVFIC-002**

Dirección y Teléfono:  
Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte Local 304, Arroyo Hondo,  
Distrito Nacional. República Dominicana. Teléfono: (809) 549-3797  
Registro Nacional de Contribuyente: 131-18865-6  
Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-002**

## **CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. ....	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen. ....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; .....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; .....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; .....	8
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; .....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. ....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). ....	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. ....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	13
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). ....	14
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. ....	14
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). ....	15

**SIVFIC-002** Informe **marzo 2020** Fondo Cerrado De Inversión Inmobiliaria Pioneer,  
13 de mayo 2020, Sto. Dgo. R.D.

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 15
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. .... 15
- u) Otros..... 15

## **INFORME**

A: Masa de Aportantes  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y de Productos, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana en el año 2005, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-22934-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cinco (5) de

septiembre del año dos mil seis (2006); en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en gistro de SIMV bajo el número SIVAF-003 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del Fondo Cerrado de Inversion Inmobiliaria Pioneer la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado, con el Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-002** por un valor total de RD\$2,200,000,000.00 (Dos Mil Docientos Millones de Pesos con 00/100) compuesto por emisiones multiples según sea determinado en el Prospecto de Emisión o el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria. Fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 18 de Febrero del año 2014, modificada mediante la Sexta Resolución de fecha 5 de Febrero de 2016 y aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2016. El Número de Registro del fondo en la Bolsa de Valores de la Rep. Dom. es BV1406-CP0002.

La duración del Fondo será de 10 años con **fecha de vencimiento 29 de Julio del 2025 y la redención del capital será pago único a vencimiento.**

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas para por el representante para la comprobación.**

**Activos financieros:**

La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVIAL-órgano autorizado por la Superintendencia de Valores como proveedor de precios.

**Activos no financieros:**

Según el Reglamento Interno del Fondo, para fines de valoración de los inmuebles, se deben de hacer **mínimo dos (2) tasaciones anuales** y se tomará la de menor valor. El valor de reconocimiento inicial de las

propiedades de inversión alcanzaron los US\$13,500,000, compuesto de los siguientes activos:

<b>Activo</b>	<b>Reconocimiento inicial</b>		<b>Ubicación</b>
	<b>US\$</b>	<b>Fecha</b>	
Edificio Gym 22	4,500,000	Sep 2, 2015	Punta Cana
Edificio Ginaka 2.0	9,000,000	Dec 26, 2016	Distrito Nacional
<b>Total</b>	<b>13,500,000</b>		

La política de medición adoptada por la gerencia es la del valor razonable (mercado), para la medición posterior.

**De parte de la administradora del fondo, para este trimestre hubo tasaciones de actualización del activo a valor de mercado realizadas por tasadores independientes.**

<b>Tasadores Independientes</b>	<b>Valor Tasación</b>	<b>Fecha</b>	<b>Activo</b>
Tasaciones Exactas SRL	US\$ 4,941,171.60	Nov. 04, 2019	Edificio
DGS	RD\$ 273,170,500.00	Dic. 03, 2019	Gym 22

La actitud de la gerencia ante la transacción es la de considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo.

<b>Tasadores Independientes</b>	<b>Valor Tasación</b>	<b>Fecha</b>	<b>Activo</b>
Tasaciones Exactas, S.R.L.	US\$10,720,000.00	Dic. 03, 2019	Edificio
DSG	RD\$ 581,114,000.00	Dic. 03, 2019	Ginaka 2.0

**Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.**

La actitud de la gerencia ante la transacción es la de considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo, y en virtud de la variación de la revaluación, se registró en los estados financieros un ingreso por el monto equivalente en Pesos Dominicanos. Cabe destacar que la variación registrada es mayor, debido a que la compra del inmueble se realizó a un precio menor que la tasación inicial.

**c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno **enero - marzo 2020** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

**d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

Los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliario reciben un informe trimestral sobre el desempeño de los activos de fondo; y de ejecución de las políticas del mismo. Dicho informe contiene lo siguiente:

- **Datos generales del fondo** (tipo de fondo, cantidad de cuotas, fecha inicial de colocación, fecha de vencimiento del fondo, valor de las cuotas y patrimonio).
- **Objetivos del fondo**
- **Mención de los miembros del comité de inversión**
- **Informe de la gerencia**
- **Calificación de riesgo**



- **Composición de la cartera**
  - **Rentabilidad anualizada**
  - **Valor histórico de las cuotas (tendencia)**
  - **Composición de los bienes inmuebles**
- e) **El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;**

Nos informan que para el periodo **enero - marzo 2020** no existen observaciones.

- f) **Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

- g) **Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.**

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. Poliza, Descripción y Vigencia para un **Total Asegurado de US\$10,293,613.08:**

**Edificio GYM 22**

- 1-2-206-0109434, Incendio y líneas aliadas, 31/12/2019 al **31/12/2020** , Monto Asegurado US\$3,031,250.

- 1-2-830-0101654, Responsabilidad Civil General, 31/12/2019 al **31/12/2020**, Monto Asegurado US\$30,000.
- 1-2-831-0101655 Responsabilidad Civil Exceso 31/12/2019 al **31/12/2020**, Monto Asegurado US\$470,000.
- 1-2-817-0087913 Todo Riesgo Avería Maquinaria 31/12/2019 al **31/12/2020**, Monto Asegurado US\$20,000.

**Total Monto Asegurado Edificio G&M 22 = US\$3,551,250.00**

**Edificio GINAKA 2.0**

- 1-2-205-0111114, Incendio y líneas aliadas, 31/Dic/2019 al **31/Dic/2020**, Monto Asegurado **US\$ 6,742,363.08**

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).**

Tenemos información de que los fondos han sido invertidos como se establece en el prospecto reglamento interno, es decir, que el fondo cumple con los objetivos y límites de Inversión.

El informe del ejecutivo de control interno **enero - marzo 2020** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo en cuanto a la Política de Inversión.

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

**Primera Emisión 1 de 550,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada una para un total de RD\$550,000,000 (Quinientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100).

De esta emisión fueron colocadas 242,972 cuotas, para un para un equivalente de RD\$242,972,000 (Doscientos Cuarenta y Dos Millones Novecientos Setenta y Dos Mil Pesos con 00/100).

**Ampliación de la 1ra Emisión (450,000 cuotas) (Colocado 100%)**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada uno para un total de RD\$ 450,000,000 (Cuatrocientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100).

Fue suscrito el monto de RD\$478,732,195.00.

- j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.**

Ver anexo Reporte.

- k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.**

El fondo no tiene endeudamiento.

- l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.**

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE.**

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

**Mensual**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A marzo 2020.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2020.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2020.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2020.**

### **Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2020.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2020.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2020.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2020.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2020.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A marzo 2020.**

### **Anual**

**Debido a la pandemia mundial COVID-19 la SIMV otorgó una prórroga para remisión de las informaciones periódicas de 20 días hábiles posterior al plazo establecido, según circular Ref. C-SIMV-2020-06-MV.**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2018.**

- Carta de Gerencia. **A diciembre 2018.**
  - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2018.**
  - Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2018.**
  - Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2018.**
  - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Actualizadas.**
- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del fondo.

**o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

“Debido a la declaratoria de emergencia nacional en fecha 19 de marzo de 2020, a razón de la crisis sanitaria mundial ocasionada por la Pandemia del COVID-19, se tomaron medidas concesionarias con los inquilinos de los inmuebles propiedad del Fondo. Entre las medidas tomadas, diferenciadas por inquilinos, se cuentan: aplazamiento de facturas correspondientes al mes de abril, con cobro en cuotas, iniciando en el mes de mayo; notas de credito, aplazamiento de cobro y autorizacion de descuentos para aquellos inquilinos que han tenido que cerrar durante la Cuarentena establecida por el Estado Dominicano.

Estas medidas fueron pensadas con la finalidad de mantener los niveles actuales de ocupación en los inmuebles, ayudando a los inquilinos en estos momentos difíciles, sin sacrificar al 100% la rentabilidad del Fondo. Adicionalmente, para poder mantener la operatividad óptima de los inmuebles, independientemente de cualquier medida relacionada al pago de los arrendamientos durante este periodo, los inquilinos se comprometieron a mantener de manera continua el pago de los mantenimientos”.

**p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o posterior al mismo al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

**q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.**

En este trimestre no hubo modificaciones.

- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde** (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

En este trimestre no ocurrió cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo, que pudieran afectar las operaciones del mismo.

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

- u) Otros.**

- El Dictamen de los Estados Financieros del Fondo Auditados al **31 de Diciembre del 2019** sin salvedades.



- En fecha 17 de febrero 2020 el porcentaje sobre el portafolio de inversiones del fondo que se encontraba invertido en bienes inmuebles o derechos de usufructo sobre bienes inmuebles fue de 96.56%, siendo este superior al límite de 95% estipulado en el Reglamento Interno del Fondo de Inversiones propias de su estrategia.

Es importante resaltar que dicha eventualidad fue contemplada en el Reglamento Interno del fondo en cuestión, el cual contempla el proceder al respecto y en atención al mismo será nuestro accionar para contrarrestar el escenario presentado. De manera específica, el fragmento de la política de excesos de Inversión del reglamento Interno establece lo siguiente: “Si los valores o activos recuperasen su calidad de inversión permitida dentro del plazo establecido para la celebración de la asamblea, cesara la obligación de enajenarlos. Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la Sociedad Administradora, deberá eliminarse dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, exceptuando los instrumentos representativos de deuda de oferta pública o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito”.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes

Cuotas	Ene.2020 BBB+fa	Abr.2020 BBB+fa

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### Indicadores financieros

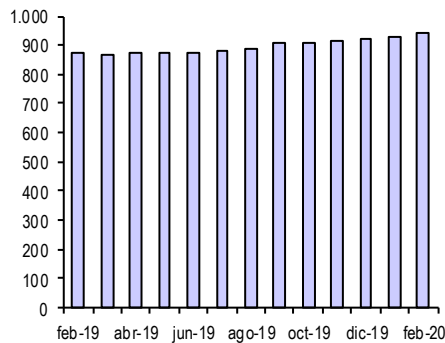
	Dic.18	Dic.19	Feb.20
Activos administrados (MM RD \$)	900	951	992
Patrimonio (MM RD \$)	865	923	940
Valor Nominal Cuota (RD \$)	1.248,0	1.332,6	1.357,0
Rentabilidad Cuota Acumulada *	17,6%	10,9%	1,8%
Dividendos por Cuota (RD \$) **	43,4	49,1	0,0
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

\*Con dividendos. Rentabilidad con respecto al cierre del año anterior.

\*\*Acumulados en el año.

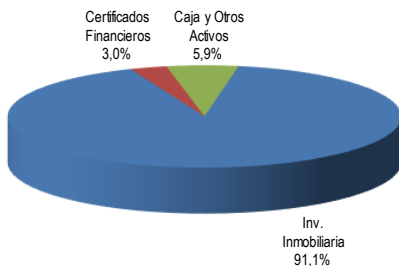
### Evolución Patrimonio Neto

Millones de pesos



### Composición activos

A febrero de 2020



## Fundamentos

La calificación "BBB+fa" asignada al Fondo se fundamenta en una cartera ya estable y adecuada a sus límites reglamentarios, y con una alta generación de flujos que ha permitido el pago trimestral de dividendos. Asimismo, incorpora la gestión de Pioneer SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de los fondos, con equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros, junto con la experiencia de los accionistas en la industria dominicana. En contrapartida, considera la moderada diversificación de cartera, la participación en la industria inmobiliaria, altamente sensible a los ciclos económicos, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer se orienta a la inversión directa en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar ingresos con el arriendo de éstos. El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cuatro fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "Aaf" por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, colocando en total 692.972 cuotas, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones. No obstante, ya concluyó su periodo de inversión. Al cierre de febrero 2020, el Fondo alcanzaba un patrimonio de RD\$940 millones, representando cerca de un 6,4% del total manejado por fondos cerrados de similar orientación.

### — CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con su objetivo

de inversión. Al cierre de febrero 2020, un 91,1% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 3,0% se mantiene en certificados financieros. El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (5,9%).

La diversificación de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es moderada, donde los tres mayores representan cerca del 68,6% de los ingresos.

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016. En 2019 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$49,1 por cuota durante el período.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de febrero 2020, mantenía pasivos por un 5,5% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros. El reglamento interno señala que el Fondo puede endeudarse hasta por un máximo de 50% de activo.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de febrero 2020, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 1,8% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 41,9%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 11,8%.

### — DURACIÓN DE LARGO PLAZO

La duración del Fondo es de 10 años, con término en julio de 2025, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

### Fortalezas

- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Administradora posee estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento.

### Riesgos

- Moderada diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

Analista: Ignacio Carrasco  
ignacio.carrasco@feller-rate.com  
(56) 2 2757-0428  
Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.com  
(56) 2 2757-0474

Cuotas	Oct-18	Ene-19	Feb-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20	Abr-20
	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa

## Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

### Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
  - AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
  - Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
  - BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
  - BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
  - Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
  - Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- + o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

*Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*