



**Fecha** : 10 de febrero de 2022

**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

**De** : Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

**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.

---

**Karla Suarez-Abreu**  
**Administradora del Fondo**



**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: octubre - diciembre 2021**



### **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;.....	6
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; .....	7
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; .....	7
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. ....	11
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). ....	14

**SIVFIC-002** Informe **diciembre 2021** Fondo Cerrado De Inversión Inmobiliaria Pioneer,  
10 de febrero 2022, 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. 14
- 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 RDVAL-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 Nautilus	4,500,000	Sep 2, 2015	Punta Cana
Edificio Equinox	<u>9,000,000</u>	Dec 26, 2016	Distrito Nacional
<b>Total</b>	<b><u>13,500,000</u></b>		

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

### **Tasaciones Actualizadas**

<b>Activo</b>	<b>Tasadores Independientes</b>	<b>Valores S/Tasaciones</b>	<b>Fecha</b>
Edificio Nautilus	Tasaciones Exactas	US\$4,905,000.00	13 noviembre 2021
	DSG Agrimensura y Tasaciones	RD\$304,141,000.00	23 noviembre 2021
Edificio Equinox	Tasaciones Exactas	US\$11,000,000.00	13 noviembre 2021
	DSG Agrimensura y Tasaciones	RD\$653,731,500.00	23 noviembre 2021

**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 **octubre - diciembre 2021** 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 **octubre - diciembre 2021** 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:

EMPRESA	RAMOS	SUMAS EXPUESTAS	PROPUESTA SOLICITADA	
			Prima Imp. Incl.	Tasa Neta
Fondo Cerrado de Inversiones Pioneer Inmobiliaria	Todo Riesgo Propiedades (Ginaka)	10,625,000.00	49,300.00	0.40%
	Todo Riesgo Propiedades (Shopping Mall)	3,031,250.00	14,065.00	0.40%
	Responsabilidad Civil Basica	30,000.00	104.40	0.30%
	Responsabilidad Civil Exceso	470,000.00	1,363.00	0.25%
	<b>TOTAL PRIMA ANUAL NETA</b>			<b>\$ 64,832.40</b>

EMPRESA	DIRECCION	EDIFICACION	MAQUINARIA Y EQUIPOS	MOBILIARIO Y EQUIPOS	TOTAL
FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER	AV. NUNEZ DE CACERES NO.12, TORRE GINAKA, MIRADOR NORTE	10,625,000.00			10,625,000.00
	AV. BOULEVARD PUNTA CANA SHOPPING MALL	3,000,000.00	31,250.00		3,031,250.00
	<b>Total</b>	<b>13,625,000.00</b>	<b>31,250.00</b>	<b>-</b>	<b>13,656,250.00</b>

**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 **octubre - diciembre 2021** 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.**

Calificación de Riesgo - Feller		
	Octubre 2021	Enero 2022
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer está orientado a la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo de bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en República Dominicana con alto potencial de apreciación en el tiempo y que puedan generar ingresos a través del alquiler.

La calificación “BBB+fa” asignada a las cuotas del 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 baja 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.

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.

**1) 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.**

La composición del portafolio de inversión;

- 1) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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
- 5) 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 diciembre 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2021.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2021.**

### **Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2021.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2021.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2021.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A diciembre 2021.**

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2020.**

- Carta de Gerencia. **A diciembre 2020.**
  - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2020.**
  - 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 2020.**
  - 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 2020.**
  - 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.).**

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

- 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).**

Este trimestre no hubo cambios en la estructura organizacional que pudieran entorpecer las operaciones del Fondo.

- 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 2020** sin salvedades.
- **Celebración de Asamblea General Ordinaria de Aportantes**

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., inscrita en el Registro del Mercado de Valores como SVAF-003, en calidad de administradores del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer, SIVFIC-002 (en adelante, el “Fondo”), celebró su Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, RMV: SIVFIC-002, mediante videoconferencia el día 21 de abril del año 2021.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS  
Representante de Aportantes

	Oct. 2021	Ene. 2022
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

\*Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-19	Dic-20	Nov-21
Activos administrados (MM RD\$)	951	1.054	1.031
Patrimonio (MM RD\$)	923	1.026	1.002
Valor nominal cuota (M RD\$)	1.332,6	1.480,2	1.445,6
Rentabilidad acumulada*	10,9%	14,0%	0,2%
Dividendos por Cuota (RD\$)**	49,1	28,1	37,5
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

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

\*\*Acumulados en el año.

## FUNDAMENTOS

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer está orientado a la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo de bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en República Dominicana con alto potencial de apreciación en el tiempo y que puedan generar ingresos a través del alquiler.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del 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 baja 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.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con seis fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "A+af" 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. A la fecha, ya concluyó su periodo de inversión. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.002 millones, siendo un fondo pequeño para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 5,5% y un 3,5%, respectivamente.

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2021, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,6%) y certificados financieros (5,1%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,3%).

La diversificación de la cartera es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 28%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 87%) y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 70,3% de los ingresos.

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 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$37,5 por cuota.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, los pasivos representaban un 2,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada, considerando dividendos, alcanzó un 26,7%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 8,2%. Durante 2021 se observa un menor desempeño en comparación a períodos anteriores.

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.

Analista: Ignacio Carrasco  
ignacio.carrasco@feller-rate.com

## FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

### 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

- Baja diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Incertidumbre económica por Covid-19 podría impactar negativamente retornos y ampliar volatilidad de activos.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer está orientado a la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo de bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en República Dominicana con alto potencial de apreciación en el tiempo y que puedan generar ingresos a través del alquiler.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en valores emitidos por el Banco Central de República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales, emisores corporativos, depósitos a plazo y/o certificados financieros.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece.

- Al menos un 60% del portafolio y hasta un 95% puede estar invertido en bienes inmuebles.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido, directa o indirectamente, en opciones de compra de bienes inmuebles.
- La inversión directa o indirecta en un único bien inmueble no puede representar más del 50% del portafolio.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de la asamblea general.
- Para enajenar los bienes inmuebles, éstos deben permanecer dentro del portafolio por un mínimo de 3 años desde su adquisición.

- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en depósitos a plazo y/o certificados de depósito, papeles comerciales, bonos, valores de fideicomiso de oferta pública de renta fija y/o de renta variable.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en cuentas bancarias e instrumentos financieros.
- Las inversiones de renta fija deben tener calificación de riesgo grado de inversión ("BBB" o superiores).
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en una misma emisión de valores de oferta pública, excepto las emisiones realizadas por el Gobierno Central, Banco Central de República Dominicana u otros emisores que cuenten con garantía solidaria del Estado Dominicano.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por una misma entidad, grupo financiero o económico, u organismos multilaterales.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo no puede invertir en valores representativos de capital emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez de, a lo menos, 5% y, a lo más, de 20% del patrimonio. Estas inversiones deben mantenerse en instrumentos con clasificación superior a BBB.
- El Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo detalla la inversión máxima por tipo de inmueble (residencia, corporativo o de oficina, comercio al detalle, comercio al por mayor, entretenimiento, industrial, turístico, especializados).

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera consistente con su objetivo de inversión

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer estableció una emisión total de RD\$2.200 millones, correspondiente a 2.200.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1.000 cada una.

En julio de 2015, el Fondo inició su programa colocando la primera emisión por RD\$243 millones, equivalentes a 242.972 cuotas. Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, emitiendo a la fecha un total de 692.972 cuotas, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones.

En noviembre de 2021, la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria del Fondo aprobó la intención de fusión entre el Fondo y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.002 millones, siendo un fondo pequeño para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 5,5% y un 3,5%, respectivamente.

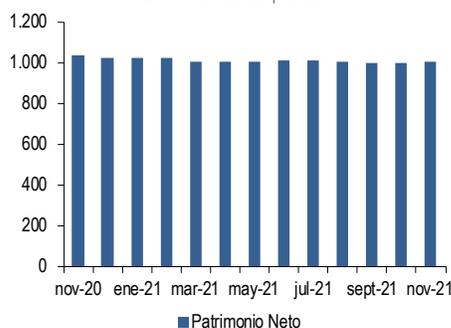
**RESUMEN CARTERA INVERSIONES**

Feb-21 May-21 Ago-21 Nov-21

Inversión Inmobiliaria	94,8%	95,4%	93,1%	93,6%
Certificados Financieros	4,2%	3,7%	6,0%	5,1%
Caja y Otros Activos	1,0%	0,9%	0,9%	1,3%
<b>Total Activos</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO**

En millones de pesos



**BAJA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA**

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2021, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,6%) y certificados financieros (5,1%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,3%).

No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo.

La diversificación de la cartera inmobiliaria es baja. La inversión inmobiliaria está compuesta por dos edificios y un usufructo en Torre Corporativa OV, los cuales corresponden a:

- Edificio Nautilus; inmueble de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 3.219 m2 de construcción y una terraza posterior de 59,85 m2, y 10 locales comerciales.  
El inmueble mantiene 3 inquilinos, con su principal arrendatario concentrando el 80,0% de los ingresos por renta. El edificio presenta un nivel de ocupación cercano al 28%.
- Edificio Equinox; inmueble ubicado en Avenida Núñez de Cáceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo, con 8.400 m2 de construcción y 3.050 m2 de área alquilable. Este edificio de oficinas posee 6 niveles.  
El inmueble cuenta con 4 inquilinos, con su principal inquilino representando un 48,8% de los ingresos por renta. El inmueble presenta un nivel de ocupación del 87%.
- Torre Corporativa OV, usufructo en piso 10; ubicado en Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Filomena Gómez de Cova, cuyo inquilino corresponde a Constructora OV.

Con todo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 70,3% de los ingresos.

**ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO**

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 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$37,5 por cuota.

De acuerdo al reglamento interno, el Fondo puede endeudarse hasta un 50% del patrimonio, no pudiendo otorgar en garantía sus activos. La tasa máxima de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 15% anual y un 30% anual, respectivamente.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, los pasivos representaban un 2,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

**RENTABILIDAD DE LA CUOTA**

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada, considerando dividendos, alcanzó un 26,7%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 8,2%. Durante 2021 se observa un menor desempeño en comparación a períodos anteriores.

El rendimiento del Fondo se evalúa semestralmente, comparándolo con la tasa de crecimiento por actividad económica para actividades inmobiliarias y de alquiler, la cual comprende (i) servicios de alquiler de viviendas y (ii) otros servicios inmobiliarios.

## VENCIMIENTO DEL FONDO

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.

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora posee una buena estructura para la gestión y control de los recursos manejados

La administración general de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (Pioneer SAFI) se encuentra en sus socios gestores, que se distribuyen entre el Consejo de Directores y Presidencia.

El Consejo de Administración es el responsable del cumplimiento de los propósitos y objetivos de la sociedad, definiendo los lineamientos estratégicos y los valores e implementando un adecuado sistema de gobierno corporativo. Actualmente, el Consejo está compuesto por 7 miembros.

El Comité de Inversiones es responsable de aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, e identificar y analizar las oportunidades de inversión. Además, debe dar seguimiento a los activos que componen el portafolio de los fondos, a la vez que establece los lineamientos para la valorización de estos activos. Los miembros del Comité de Inversión deberán acogerse a las responsabilidades establecidas en la normativa vigente.

El Comité de Riesgos es el órgano encargado de diseñar y supervisar las políticas de gestión de riesgo de la Administradora. Este comité sesiona a lo menos una vez al mes para la revisión de la gestión de riesgo de la sociedad y de los fondos. Es responsable de proponer límites de exposición a las operaciones, y de reportar los análisis de la sensibilidad y variaciones de los diferentes factores de riesgo al Consejo de Administración. Además, debe informar sobre las medidas correctivas implementadas en la gestión de riesgos.

El Comité de Auditoría es responsable de la vigilancia, para asegurar la transparencia e integridad de las informaciones financieras. Debe revisar temas relacionados con la contabilidad y reportes de la Sociedad, así como velar por la integridad de los estados financieros. Además, se encarga de dar seguimiento continuamente a los hallazgos y recomendaciones de los procesos de auditoría externa.

El Comité de Cumplimiento se constituye para dar apoyo al Oficial de Cumplimiento y dirigir el Programa Anual de Cumplimiento de la Sociedad, el cual contempla el cumplimiento normativo y la prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. Este comité debe medir la efectividad del sistema para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, y debe revisar los casos de operaciones sospechosas e inusuales en la Administradora.

El Presidente-Gerente General es el encargado de dirigir y gestionar los recursos de la Administradora, asegurando el cumplimiento del plan estratégico definido por el Consejo de Administración. Debe velar por el desempeño eficaz y eficiente de la Administradora, y hacer cumplir la normativa vigente y las políticas internas en todos sus procesos.

Por su parte, el Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir y supervisar la gestión operativa, administrativa y de negocios, para asegurar resultados eficientes. Debe apoyar el desarrollo de productos financieros dentro de la Administradora. Además, es responsable de promover el portafolio de productos y servicios, preparando e implementando el plan de mercadeo y gestionar las tácticas de gestión comercial. El Vicepresidente Ejecutivo es el encargado de gestionar la relación con las entidades reguladoras como representante de la Administradora.

El Oficial de Relaciones de Inversión es el encargado de promover los productos y servicios de la Administradora, gestionando la venta de éstos, asegurando el cumplimiento de las metas de colocación y servicio al cliente. Además, debe apoyar en el diseño de los productos y servicios. El Oficial de Relaciones de Inversión debe obtener y documentar el perfil del cliente, y asesorarlo sobre las opciones de fondos disponibles.

El Oficial de Operaciones es el responsable de realizar las actividades de registro y control de operaciones de la Administradora, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente. Es el encargado del registro y control de transacciones en la plataforma tecnológica, así como también de realizar la documentación y actualización de los parámetros de dicha plataforma. Además, debe llevar control sobre el sistema de documentos y reportes, asegurando que estos estén disponibles.

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable por el cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos regulatorios que rigen el control de riesgos en todas las operaciones y transacciones, además de velar por el cumplimiento de las normas y políticas de carácter interno. Es el encargado de diseñar los procedimientos, políticas y herramientas de control interno que permitan mitigar el riesgo de las operaciones. Debe llevar registro y control del nivel de cumplimiento de las operaciones, y elaborar informes periódicos de indicadores claves.

El Asistente Administrativo es el encargado de asistir al equipo directivo en las labores administrativas y operativas. Debe ofrecer soporte, participar y documentar reuniones, mantener orden en la documentación correspondiente a la contabilidad de la Administradora, y preparar los reportes requeridos por la SIMV.

El Gerente de Operaciones debe dirigir, supervisar y controlar el registro de las operaciones de la Administradora, asegurando que, en toda la gestión operativa, administrativa y de servicio se cumpla con las leyes, normas y reglamentos regulatorios. Debe supervisar el registro y control de las transacciones en la plataforma tecnológica, y llevar control del portafolio de costos y gastos de cada fondo. Además, debe remitir diariamente a la Bolsa de Valores, a la SIMV y al depósito centralizado el reporte de valor de las cuotas de los fondos. El Gerente de Operaciones es responsable de asegurar el cumplimiento de los procesos de registro de clientes, y debe gestionar y supervisar que la Administradora cuente con una base de datos de clientes actualizada.

El Oficial de Administración y Finanzas debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos administrativos. Debe realizar los registros contables de la Administradora, y preparar los reportes requeridos por entidades supervisoras o gubernamentales. Además, es el encargado de emitir oportunamente los reportes contables y estados financieros.

El Administrador de Fondos es el responsable de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con los lineamientos de los Comité de Inversión y asegurando que estas se realicen dentro de la normativa vigente y los reglamentos internos. Además, debe monitorear el desempeño de cada inversión dentro de la cartera de los fondos, para asegurar que cumple con la estrategia y debe mantener informado al equipo directivo sobre los movimientos del mercado de inversiones.

El Oficial de Contabilidad de Fondos de Inversión debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos contables de los fondos de inversión. Debe asegurar el correcto registro de las operaciones diarias de los fondos.

El Oficial de Cumplimiento es responsable de la implementación, el seguimiento y la evolución de las políticas y procedimientos de prevención del lavado de activos, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, y debe llevar control del nivel de cumplimiento de los programas relacionados a estas.

Feller Rate considera que la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación y una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, lo que se ha traducido en una adecuada administración de los fondos gestionados.

Por otra parte, Pioneer SAFI, ante la pandemia global del Virus Covid-19, tomó medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma mantuvieron cerradas sus oficinas, con todas sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantizó la continuidad de operaciones y el resguardo de la información. Actualmente, sus colaboradores se encuentran trabajando de manera presencial.

## **POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS**

El Manual Operativo detalla los procedimientos para la propuesta y aprobación de las inversiones. En este se establece que la tesis de inversión del fondo debe ser sometida por el Presidente y Vicepresidente para su aprobación al Consejo de Directores, el cual analiza la factibilidad de la inversión.

La toma de decisiones para la inversión de los fondos se basa en los límites establecidos y aprobados en el reglamento interno de cada fondo.

El Analista Financiero o Administrador de Fondos debe confeccionar un análisis sobre las inversiones propuestas, el cual debe ser documentado en un informe para el Comité de Inversiones, que debe ser revisado por el Presidente y/o Vicepresidente, y entregarlo posteriormente al mismo comité con una recomendación personal.

El Comité de Inversiones evalúa el informe y la recomendación del Presidente, y aprueba o rechaza la propuesta de inversión.

Posterior a la aprobación de las inversiones, éstas son ejecutadas por el Administrador del Fondo, basadas en los parámetros trazados por el Comité de Inversiones.

El Comité sesiona al menos una vez por mes y está formado por tres miembros con experiencia en el rubro financiero, tal como establece la normativa.

El monitoreo de las inversiones de los fondos es realizado por el Analista de Inversiones y el Administrador del Fondo.

En particular para el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, los criterios que evalúan para la identificación y selección de inversiones consideran factores tanto del inmueble como de los inquilinos actuales o potenciales. Para la selección del inmueble se considera: (i) tamaño y comerciabilidad del activo, (ii) ubicación, (iii) potencial de apreciación, (iv) usos alternos, entre otros. En tanto, para la selección del inquilino se considera: (i) sector económico, (ii) perfil del inquilino, (iii) contrato a largo plazo, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos. Asimismo, se observa la presencia y actuación de ejecutivos y personas con experiencia en el mercado financiero, estructuraciones y emisiones del mercado local e internacional.

## SISTEMAS DE CONTROL

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. posee diversos manuales para su funcionamiento y su operación.

La Administradora cuenta con un Manual Operativo, el cual fue actualizado durante 2018. En este se incorporan los siguientes manuales:

- Negocios y Gestión de Clientes.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Normas Internas de Conducta y Gestión Humana.
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.

Adicionalmente, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. posee los siguientes manuales:

- Manual de Políticas y Normas para la Prevención y Control Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Normas de Ética.

Durante los años 2020 y 2021, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano. En abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo y en noviembre de 2019 el Reglamento de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión. Ello ha fortalecido la industria de administración de fondos, implicando cambios internos organizacionales y de manuales en algunos casos.

Actualmente la Administradora se encuentra en proceso de adecuación al nuevo Reglamento de Gobierno Corporativo.

## VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados por Pioneer SAFI es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

La metodología de valorización se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En el caso del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, los bienes raíces y los derechos de usufructo se valorizan anualmente al menor valor que resulte de la comparación entre el valor razonable determinado por una valoración financiera de los flujos potenciales del inmueble y el valor de una tasación comercial efectuada por una entidad tasadora al 31 de diciembre de cada año.

## POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora establece en su “Manual Operativo” las definiciones y lineamientos para el tratamiento de los conflictos de interés. Estos lineamientos tienen como finalidad asegurar que la toma de decisiones y el desempeño en la gestión de los fondos no se vea influenciado por intereses personales ni secundarios.

En este manual se establece distintos mecanismos y procedimientos destinados a evitar, minimizar y solucionar eventuales conflictos de interés.

El Manual define los conflictos de intereses como aquellas situaciones en las que el juicio del individuo, concerniente a su interés primario, y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influenciado por un interés secundario, ya sea de carácter económico o personal.

De esta forma, la Administradora contempla que los encargados que participen en la gestión de los fondos estén obligados a priorizar en todo momento los intereses de éstos, así como el de los aportantes, por sobre sus propios intereses. Asimismo, cada administrador de fondo debe velar por los intereses del fondo administrado en particular, y de manera justa y razonable por sobre los intereses de los demás fondos gestionados por la Administradora. El Manual prohíbe, entre otras situaciones:

- Crear un conflicto de interés entre los fondos administrados por medio de adquirir un mismo activo por dos o más fondos.
- Favorecer el interés propio, de un inversionista o de un grupo de inversionistas, en desmedro de los demás.
- Vender activos de los fondos a empresas relacionadas a las personas vinculadas a la administración de los fondos.

Por otra parte, se establecen:

- Mecanismos de control interno tanto para la Administradora como para los fondos manejados, junto con un responsable de aplicarlos, el Ejecutivo de Control Interno.
- Restricciones para una adecuada gestión y manejo de información privilegiada por parte de empleados, miembros del Consejo de Administración, integrantes del Comité de Inversiones y todas las personas relacionadas a éstos.
- Se detalla el régimen de sanciones internas por incumplimiento de las normas y políticas de Pioneer SAFI.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de Pioneer SAFI, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

## PROPIEDAD

Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La Administradora fue constituida en 2005, pero con inicio de operaciones en 2011, con la visión de entregar un abanico de oferta de inversión al mercado local, a través de diferentes fondos de inversión.

La Administradora es propiedad en un 33,87% de Coral Sands Properties, Inc. (relacionada a la sociedad Henla, S.A., de los hermanos León Asencio), un 30,18% de

Grupo Estiva, Inc. (ligado a grupo empresarial José Diez Cabral) y un 25,87% de Pioneer Holding Company, Inc., propiedad de los socios gestores de la Administradora (Héctor Garrido y Yamil Isaías). El porcentaje restante corresponde a accionistas minoritarios.

En abril 2019 la administradora realizó un aumento de capital por RD\$4,5 millones, mientras que en febrero 2020 se dio a conocer un incremento del capital suscrito y pagado a RD\$94,9 millones, mediante la emisión de nuevas acciones preferidas clase B. No obstante, en noviembre 2020 se aprobó la propuesta de reducción del capital suscrito y pagado de la sociedad mediante el rescate total de las acciones preferidas clase B.

Desde 2019 la Administradora ha presentado resultados positivos. Al cierre de diciembre 2020, producto del crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos, se observa un incremento de sus ingresos operacionales del orden de un 104,0%, explicado principalmente por un importante aumento en el volumen de comisiones por administración (106,0%). Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 29,6%, siendo los de mayor incidencia los gastos de personal y otros gastos de oficinas, logrando resultados operacionales por RD\$123,6 millones, monto superior a los RD\$40,4 millones obtenidos en 2019. Adicionalmente, los gastos financieros aumentaron un 55,0% durante el mismo período. Con todo, la utilidad en 2020 se situó en RD\$76,3 millones, superior a los RD\$21,6 millones obtenidos en 2019.

De acuerdo al nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados. El mínimo actual de 0,90% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% en el año 2023.

## AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

Los accionistas de la Administradora poseen amplia experiencia en la industria financiera de República Dominicana, han pertenecido o están relacionados a distintos agentes del mercado dominicano. Los socios gestores, Héctor Garrido y Yamil Isaías, concentran su actividad actual en la gestión de la Administradora.

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de noviembre 2021, los activos bajo administración totalizaban RD\$18.077 millones (21,6% de crecimiento en relación al cierre de noviembre 2020). Por otra parte, su participación de mercado se sitúa en torno al 12%, posicionándose como la cuarta administradora más grande de la industria.

A la misma fecha, Pioneer SAFI gestionaba seis fondos:

- Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija, primer fondo aprobado y colocado en República Dominicana, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija, concentrado en instrumentos del Banco Central y del Ministerio de Hacienda de República Dominicana. Al cierre de noviembre 2021, el patrimonio se situó en RD\$780 millones, representando un 13,1% del total manejado por fondos cerrados de renta fija en pesos. El Fondo está calificado en "AA-fa / M5" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, primer fondo inmobiliario del país, se orienta a la inversión directa en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar ingresos con el arriendo de éstos. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 692.972 cuotas colocadas, representando un 31,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en

RD\$1.002 millones, representando un 3,5% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.

- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer, se orienta a la inversión en capital o deuda emitida por sociedades comerciales, relacionadas al sector turismo. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 608.592 cuotas colocadas, representando un 40,6% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$7.432 millones, representando un 19,4% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, se orienta a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación en República Dominicana. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 2.175.000 cuotas colocadas, representando un 98,9% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$2.457 millones, representando un 8,5% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, se orienta a la inversión en empresas que operen en República Dominicana, de cualquier sector económico, excepto del sector financiero, no inscritas en el RMV, que estén constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, con el propósito de generar ingresos y crear valor a mediano y largo plazo. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 567.145 cuotas colocadas, representando un 37,8% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$6.355 millones, representando un 16,6% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer, se orienta a la inversión en sociedades que tengan actividades productivas y comerciales que por su propia naturaleza tengan un impacto positivo sobre la sociedad o que por el modelo de negocios o los procesos y tecnologías utilizados para realizar su actividad tenga un impacto positivo sobre la sociedad y/o el medio ambiente. De esta forma, esta estrategia de inversión busca canalizar recursos financieros en industrias o sectores como energía renovable, servicios básicos como viviendas de bajo costo, salud, educación, microfinanzas, producción sostenible, entre otros. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo mantenía 5.100 cuotas colocadas, representando un 2,0% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$51 millones, representando un 0,1% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

## — NOMENCLATURA

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

## — CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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.*