

**Fecha** : 8 de febrero de 2024

**A** : **Sr. Ernesto Bournigal**  
Superintendente del Mercado de Valores  
Superintendencia del Mercado Valores de la República Dominicana

**Atención** : **Sra. Olga Nivar**  
Directora de Oferta Pública

**Asunto** : Hecho Relevante – Reporte Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (SIVFIC-051).

Distinguido Superintendente:

Con interés de mantener debidamente informado al mercado en general y procediendo acorde con la regulación del mercado de valores, en especial lo establecido por el Reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado R-CNMV-2022-10-MV, tenemos a bien informar que la firma Salas Piantini & Asociados, S.R.L, en su calidad de Representante Común de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (SIVFIC-051), emitió el reporte trimestral correspondiente al período Octubre – Diciembre 2023 del indicado Fondo, el cual adjuntamos a la presente.

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

Atentamente.

---

**Stephania Espaillat**

Oficial de Legal y Cumplimiento

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



## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre – diciembre 2023**



### **Representante de la Masa Aportantes**

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



**Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Sociedades Pioneer II**  
**SIVFIC-051**

Registro Nacional de Contribuyente: 1-32-10238-1

Dirección y Teléfono:

C/ Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte  
Local 304, Arroyo Hondo, Distrito Nacional, Rep. Dom.  
Teléfono: (809) 549-3797

## **CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. ....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comparación.....	4
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. ....	4
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.....	5
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.....	5
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.....	5
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). ....	5
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido. ....	6
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.....	8
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	9
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. ....	9



- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora..... 12
  - n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. .... 12
  - 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.)..... 12
  - p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 13
  - q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo. .... 13
  - 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). .... 13
- Para este trimestre, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional del Fondo..... 13
- 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 con el fondo de inversión. 13
  - t) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido, 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..... 14
  - u) Hechos Relevantes y Otros..... 14



## **INFORME**

A: Masa de Aportantes

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

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de la Masa de Aportantes, establecidas en la Ley No. 249-17, del Mercado de Valores, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley No.479-08, General de 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 dicha normativa, 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 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., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana. 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 con el Registro No. SVAF-003.

Pudimos constatar la colocación del programa de emisiones de 1,500,000 Cuotas de Participación del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, con el número de Registro del Mercado de Valores **SIVFIC-051**. El Monto Total del Programa de Emisiones de RD\$15,000,000,000.00 (Quince Mil Millones de pesos dominicanos con 00/100); aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante su única Resolución de fecha 04 de junio 2020. Las cuotas de participación (en lo adelante "cuotas") del mismo están registradas en la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el número BV2006-CP0025.

El Programa de Emisiones tiene una vigencia de 15 años y su **fecha de vencimiento es 24 de junio de 2035**.

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

No aplica.

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

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable de llevar a cabo las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que le permita a la sociedad administradora cumplir adecuadamente sus actividades de administración y desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el mercado de valores.

Observamos Informe de Ejecutivo de Control Interno **octubre - diciembre 2023**, no menciona incumplimiento sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones; con respecto al 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.**

En la página web de la Sociedad Administradora, se publican las informaciones requeridas para los aportantes según las normas vigentes.

- 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.**

Al cierre finalizado al 31 de diciembre 2022, los auditores externos realizaron algunas observaciones y recomendaciones en su carta de gerencia las cuales han sido acogidas y trabajadas por la gerencia del fondo; Entendemos que las mismas no ponen en riesgo las operaciones del mismo.

- 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, consultas ni se brindaron servicios adicionales a los aportantes. Tampoco nosotros, como representantes, recibimos reclamo alguno.

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

No aplica debido a que el Fondo no puede otorgar en garantía sus activos.

- 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).**



El 09 de julio 2020 concluyó la Fase pre-operativa del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II al cumplirse los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, así como del Fondo, e inmediatamente inició la fase operativa del Fondo.

En fecha 28 de diciembre 2020 fue efectuada la compraventa del Parque Industrial Zona Franca Nigua por el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, mediante la adquisición del 100% de las acciones comunes por un monto de dieciséis millones de dólares americanos (US\$ 16,000,000.00). La transacción fue aprobada por el comité de inversiones 22 de octubre 2020.

Tenemos conocimiento de que el Fondo cumple con sus políticas de inversión.

La duración calculada en años para los instrumentos de deuda del portafolio del Fondo de inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II resulto en **0.808767**.

El Informe de Valoración y Estructura de Activos **octubre - diciembre 2023** dice lo siguiente:

**POR TIPO DE INSTRUMENTO**

Tipo de Instrumento	Valor Razonable	Participacion
Operaciones de Reporto, Coberturas Financieras, etc (repos)		0.00%
Depósitos a Plazo y/o Certificados de Depósitos	270,582,995.86	2.31%
Papeles Comerciales		0.00%
Acciones preferidas		0.00%
Otros Instrumentos de deuda	436,312,710.80	3.73%
Bonos		0.00%
Acciones comunes	9,337,629,724.94	79.72%
Cuotas de Participación Fondos Cerrados		0.00%
Instrumentos de deuda subordinada	1,668,102,949.16	14.24%
Valores Titularizados		0.00%
Cuotas de Participación Fondos mutuos		0.00%
Gobierno Central y Banco Central		0.00%
Otros instrumentos de patrimonio autorizados por la SIV		0.00%
	11,712,628,380.76	100.00%

- i) **La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido.**





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.

Pudimos constatar que las cuotas de participación de las siguientes emisiones dentro del Programa de **emisiones de 585,050 Cuotas** se componen de la siguiente manera:

### **Primer Tramo de 465,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$4,650,000,000 (Cuatro Mil Seiscientos Cincuenta Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en Mercado primario **453,750**, para un valor nominal de RD\$4,537,500,000.00 pesos dominicanos.

### **Segundo Tramo de 97,500 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$975,000,000.00 (Novecientos Setenta y Cinco Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en Mercado primario **93,118** para un valor nominal de RD\$949,008,372.28 pesos dominicanos.

### **Tercer Tramo de 22,500 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$225,000,000.00 (Doscientos veinticinco Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en Mercado primario **20,277** para un valor nominal de RD\$227,407,448.67 pesos dominicanos.



#### **Cuarto Tramo de 20,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$220,000,000.00 (Doscientos veinte Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en Mercado primario **17,905** para un valor nominal de RD\$200,727,936.30 pesos dominicanos.

#### **Quinto Tramo de 65,050 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$650,500,000.00 (Seiscientos Cincuenta Millones Quinientos Mil de pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en Mercado primario **65,050** para un valor nominal de RD\$725,530,884.04 pesos dominicanos.

#### **Sexto Tramo de 107,566 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$1,075,660,000.00 (Mil setenta y cinco millones seiscientos sesenta mil pesos dominicanos pesos dominicanos con 00/100).

Fueron colocadas en mercado primario **107,566** para un valor nominal de RD\$1,199,982,744.32 pesos dominicanos.

El **total de cuotas en circulación** a corte de este informe es de **757,666** (Setecientos cincuenta y siete mil seiscientos sesenta y seis).

Fecha de Emisión: **24 de junio 2020.**

Fecha de vencimiento del Fondo: **24 de junio de 2035.**

**j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.**



Calificación de Riesgo – Feller		
	Feb. 2023	Julio 2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa

Ver anexo último reporte.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

- 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, el resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario: ESTA INFORMACIÓN SE PUBLICA EN PÁGINA WEB Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA Y SE REMITE A LA SIMV DIARIAMENTE.**

- 1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;
- 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 XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y un gráfico sobre la evolución histórica del valor cuota;

La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, 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 XIV 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 otras, 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 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2023.**

### **Trimestral**



- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

**Anual:** La información anual que debía remitirse al regulador al cierre del año 2022 fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2022.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2022.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2022.**
- 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 2022.**



- 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 2022.**
  - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **No aplica para el fondo en cuestión.**
- 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 tenemos conocimiento de 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. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el 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 de este



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 tenemos conocimiento de situación legal significativa que pudiera afectar la sostenibilidad del **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 folleto informativo resumido del fondo.**

Para este trimestre, no hubo modificaciones al reglamento interno ni al folleto informativo resumido.

- 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).**

Para este trimestre, no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional 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 con el 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 folleto informativo resumido, 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 de este.

u) **Hechos relevantes y otros.**

- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II:** celebrada el diecinueve (19) de abril de dos mil veintitrés (2023) mediante videoconferencia.
- **7 de noviembre 2023:** Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo.
- **16 de noviembre 2023:** Inicio del Período de Colocación Sexto Tramo del Programa de Emisión Única de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (SIVFIC-051).
- **21 de noviembre 2023:** Cierre período de colocación del Sexto Tramo del Programa de la Emisión Única de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (SIVFIC-051).

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes





01.Feb.2023 28.Jul.2023

Cuotas BBBfa (N) BBBfa

\*Detalle de calificaciones en Anexo.

## INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	May-23
Activos administrados (MM RD\$)	6.597	6.577	6.533
Patrimonio (MM RD\$)	6.582	6.563	6.519
Valor Cuota (RD\$)	11.250,7	11.217,2	11.143,2
Rentabilidad acumulada *	-0,4%	-0,3%	-0,7%
N° de Cuotas	585.050	585.050	585.050

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de mayo 2023.

\*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II tiene como objetivo la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo, a través de la inversión en sociedades que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana, de cualquier sector económico, excepto en el sector financiero.

La calificación "BBBfa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación. Además, incorpora la gestión de una administradora que cuenta con adecuadas políticas de administración para los fondos y que mantiene una estructura y equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora una baja diversificación y liquidez de la cartera, una moderada exposición al tipo de cambio, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar un fondo de inversión adicional.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en julio de 2020. En julio 2023 finalizó el quinto tramo del programa de emisiones, colocándose 65.050 cuotas. Con todo, el Fondo mantiene 650.100 cuotas colocadas, representando un 43,3% de su programa de emisiones.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$6.519 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades, representando un 31,7% y un 11,3%, respectivamente.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por acciones comunes (87,7%), deuda subordinada (9,3%), préstamos (0,9%) y certificados financieros (0,8%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,2%).

A la misma fecha, un 97,9% del portafolio estaba invertido en valores representativos de capital o de deuda de sociedades objeto de inversión, situándose sobre el límite mínimo reglamentario de 60%.

Por otra parte, un 11,1% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en dólares estadounidenses, presentando una moderada exposición al tipo de cambio.

El Fondo ha exhibido una baja diversificación, tanto por emisor como por industria. Al cierre de mayo 2023, la cartera estuvo conformada por 3 emisores, de los cuales 2 correspondían a sociedades objeto de inversión (SOI). Dichas posiciones representaron un 97,9% del activo.

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones objetivo, ya que éstas no tienen un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos invertidos en certificados financieros de entidades bancarias nacionales y lo mantenido en caja.

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 0,2% del patrimonio y correspondían a cuentas por pagar, comisiones y otros pasivos.

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

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2023 alcanza un 11,4%, que en términos anualizados se traduce en un 3,7%.

La duración del Fondo es de 15 años, con vencimiento en junio de 2035. El plazo del Fondo es largo, pero consistente con su objetivo de inversión y estrategia de invertir en sociedades con potencial de crecimiento.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- 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.
- Baja liquidez de cartera.
- Moderada exposición al tipo de cambio.
- Larga duración del Fondo, aunque consistente con su objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en valores representativos de deuda o de capital de sociedades domiciliadas en República Dominicana, no inscritas en el Registro del Mercado de Valores

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II tiene como objetivo la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo, a través de la inversión en sociedades que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana, de cualquier sector económico, excepto en el sector financiero.

El Fondo puede invertir en valores representativos de capital o de deuda de sociedades, entidades y fideicomisos a través de préstamos a largo plazo, deuda subordinada, cuotas preferidas, cuotas sociales o acciones preferidas o comunes.

Además, el Fondo puede invertir valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos y cuotas de fondos de inversión cerrados, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB", así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades nacionales de intermediación financiera.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece que:

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en sociedades objeto de inversión.
- Hasta un 50% del portafolio puede estar invertido en una misma sociedad. Sin embargo, la Superintendencia del Mercado de Valores podrá, excepcionalmente, autorizar el aumento de este límite a 80%.
- Hasta un 40% del activo puede estar invertido en valores de oferta pública inscritos en el RMV.
- Las inversiones en instrumentos de oferta pública deben tener calificación de riesgo igual o superior a BBB.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a miembros del comité de inversiones.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertidos en cuotas de participación de un fondo cerrado.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en cuotas de un fondo abierto, siempre que no sea administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por una misma entidad, grupo financiero o económico, u organismos multilaterales.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en depósitos a plazo y/o certificados de depósito, papeles comerciales o bonos corporativos.
- Hasta un 25% del portafolio puede estar invertido en valores de fideicomisos de renta fija o renta variable.
- Hasta un 30% del portafolio pueden estar invertido en dólares estadounidenses.
- En el caso de que el Fondo invierta en valores representativos de deuda de determinadas sociedades que no estén inscritas en el RMV, dicha inversión no podrá representar más de 3 veces el patrimonio de dicha sociedad, sin perjuicio del porcentaje que la inversión represente dentro del activo total del Fondo.
- En el caso de que el Fondo sea accionista de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada, la Administradora no podrá invertir en valores representativos de deuda de dicha sociedad.

### RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-22	Nov-22	Feb-23	May-23
Acciones Comunes	88,1%	88,0%	87,3%	87,7%
Deuda Subordinada	7,4%	7,9%	9,3%	9,3%
Préstamos	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Certificados Financieros	1,4%	1,2%	0,0%	0,8%
Bonos Ministerio de Hacienda	0,0%	1,4%	1,5%	0,0%
Pagaré	0,8%	0,8%	0,0%	0,0%
<b>Total Cartera</b>	<b>97,7%</b>	<b>99,3%</b>	<b>98,1%</b>	<b>98,8%</b>
Caja y Otros Activos	2,3%	0,7%	1,9%	1,2%
<b>Total Activos</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez de a lo menos un 1% del patrimonio neto. Asimismo, el Fondo puede poseer hasta el 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la Administradora.
- El Fondo puede endeudarse por hasta un 5% del patrimonio neto.

Adicionalmente, el Reglamento detalla la inversión máxima en cada sector económico (agropecuaria, agroindustria, manufactura, comercio en general, construcción, servicios, hoteles, transportes y almacenamiento, telecomunicaciones, actividades inmobiliarias, educación, salud, combustible), así como por rango de clasificación de riesgo.

### EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

#### Cartera en etapa de formación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II contempla una emisión total de RD\$15.000 millones, equivalente a 1.500.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$10.000 cada una, mediante un programa de emisión única, con múltiples tramos.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en julio de 2020. En julio 2023 finalizó el quinto tramo del programa de emisiones, colocándose 65.050 cuotas. Con todo, el Fondo mantiene 650.100 cuotas colocadas, representando un 43,3% de su programa de emisiones.

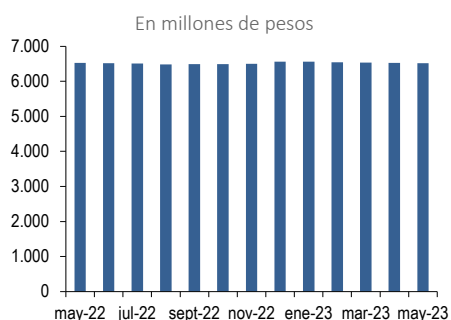
Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2022 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2021, sus activos disminuyeron un 0,3% producto principalmente de las pérdidas cambiarias asociadas a la apreciación del peso dominicano. Por su parte, los pasivos alcanzaron los RD\$14,7 millones y correspondían fundamentalmente a cuentas por pagar y una obligación por garantía asociada a la adquisición del Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo. La pérdida neta del periodo fue de RD\$19,6 millones, que representa una disminución de 17,6% con relación al año 2021, y se explicó fundamentalmente por mayores ingresos por dividendos y menores pérdidas cambiarias, los cuales no lograron compensar el aumento de 10,9% en los gastos operacionales.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$6.519 millones, siendo un fondo grande para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades, representando un 31,7% y un 11,3%, respectivamente.

Entre mayo 2022 y mayo 2023 el patrimonio del Fondo se mantuvo estable, disminuyendo solo un 0,2%.

En los últimos doce meses el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades ha experimentado un crecimiento sostenido producto de las colocaciones de nuevos fondos y tramos adicionales de fondos ya operativos, en tanto que revalorizaciones de activos también han contribuido al crecimiento, pero en menor medida que las colocaciones de cuotas.

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

## CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN, CON BAJA DIVERSIFICACIÓN

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por acciones comunes (87,7%), deuda subordinada (9,3%), préstamos (0,9%) y certificados financieros (0,8%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,2%).

A la misma fecha, un 97,9% del portafolio estaba invertido en valores representativos de capital o de deuda de sociedades objeto de inversión, situándose sobre el límite mínimo reglamentario de 60%.

Por otra parte, un 11,1% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en dólares estadounidenses, presentando una moderada exposición al tipo de cambio.

El Fondo ha exhibido una baja diversificación, tanto por emisor como por industria. Al cierre de mayo 2023, la cartera estuvo conformada por 3 emisores, de los cuales 2 correspondían a sociedades objeto de inversión (SOI). Dichas posiciones representaron un 97,9% del activo.

En relación con las sociedades objeto de inversión, estas correspondían a:

- SOI 1: sociedad propietaria de un proyecto para desarrollar un destino turístico y residencial en Macao, provincia de La Altagracia, y cuenta con una extensión de 2,6 millones de m<sup>2</sup>. Actualmente se encuentra en etapas iniciales de gestiones de permiso para el desarrollo de un master plan conceptualizado por una firma de arquitectos internacional.

En diciembre de 2022 se obtuvo la aprobación CONFOTUR para el proyecto.

- SOI 2: parque industrial de zona franca ubicado cerca de Santo Domingo, con 98.666 m<sup>2</sup> de terreno y cuenta con 26 edificios. En 2021 se realizó la adquisición de un terreno colindante de 238 mil m<sup>2</sup>, con la finalidad de desarrollar un proyecto de expansión, mientras que durante 2022 se obtuvo el permiso ambiental correspondiente.

Actualmente el parque industrial cuenta con 10 inquilinos y una ocupación del 100%.

Respecto a la diversificación por industria, la cartera estaba invertida principalmente en Turismo (78,6%) e Industrial (19,3%).

## BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones objetivo, ya que éstas no tienen un mercado secundario.

La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos invertidos en certificados financieros de entidades bancarias nacionales y lo mantenido en caja.

## NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia por hasta un 5% del patrimonio neto. El endeudamiento, en caso de utilizarse, se realizará a través de préstamos en pesos dominicanos o dólares estadounidenses.

La tasa de interés máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a un 15% anual en caso de que el financiamiento sea en dólares estadounidenses o a un 30% anual en caso de que sea en pesos dominicanos.

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 0,2% del patrimonio y correspondían a cuentas por pagar, comisiones y otros pasivos.

## RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2023 alcanza un 11,4%, que en términos anualizados se traduce en un 3,7%.

Durante 2022 la rentabilidad del Fondo ha sido negativa principalmente por la apreciación del peso dominicano en relación con el dólar estadounidense. De acuerdo con lo señalado por la Administradora, esta situación se debe a la alta participación en acciones comunes, las cuales no reflejan un ingreso devengado fijo, sino que registran dividendos o aumentos de valor de la inversión en el tiempo.

Por otra parte, de acuerdo con lo señalado por los auditores externos, desde el año 2020 el Fondo no ha realizado tasaciones a los terrenos pertenecientes a la Sociedad Objeto de Inversión 1 (SOI 1), lo que a criterio de los auditores constituye una desviación a las Normas Internacionales de Información Financiera, que requieren que estas inversiones sean medidas a su valor razonable al cierre de cada ejercicio.

El rendimiento del Fondo se evalúa anualmente al 31 de diciembre de cada año, comparándolo con un rendimiento preferente neto anualizado (RPNA) de 10%.

## VIGENCIA DEL FONDO

La duración del Fondo es de 15 años, con vencimiento en junio de 2035. El plazo del Fondo es largo, pero consistente con su objetivo de inversión y estrategia de invertir en sociedades con potencial de crecimiento.

## 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 siete 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.

## **FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN**

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

## **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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, los factores que evalúa el Comité de Inversiones para la selección de inversiones son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la calidad crediticia de la empresa, (ii) análisis de la estructura de capital de la empresa, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, (iii) evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional de la empresa, (iv) análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del sector, (v) posicionamiento de la empresa, oportunidad y capacidad de crecimiento, (vi) capacidad de atravesar diferentes ciclos económicos y (vii) marco regulatorio vigente.

Adicionalmente, el reglamento interno detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir las empresas en las que el Fondo pudiera invertir.

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, en el cual 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.

Actualmente la administradora está trabajando en realizar mejoras a las políticas y eficientar sus procesos.

En los últimos períodos, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

## VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones del Fondo deberá realizarse bajo responsabilidad de la administradora, conforme con la Norma R-CNV-2014-17-MV y sus modificaciones, que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos.

El Fondo clasifica sus inversiones privadas en instrumentos de deuda o de capitalización. Dichos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, los instrumentos son medidos a costo amortizado en base al método de interés efectivo.

## 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 35,0% de Coral Sands Properties, Inc. (relacionada a la sociedad Henla, S.A., de los hermanos León Asencio), un 35,0% de Grupo Estiva, Inc. (ligado a grupo empresarial José Diez Cabral) y un 30,0% de Pioneer Holding Company, Inc., propiedad de los socios gestores de la Administradora (Héctor Garrido y Yamil Isaías).

Al cierre de diciembre 2022, producto del crecimiento de los activos administrados, se observa un incremento de sus ingresos operacionales del orden de 15,8%, situándose en RD\$273 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones (13,7%) y otros ingresos. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 13,7%, siendo los de mayor incidencia los gastos de personal, logrando resultados operacionales por RD\$164 millones, monto superior a los RD\$140 millones obtenidos en 2021. Adicionalmente, los gastos financieros aumentaron durante el mismo periodo. Con todo, la utilidad en 2022 se situó en RD\$115 millones, superior a los RD\$96 millones obtenidos en 2021.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados.

## 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.

## ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2023, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$20.598 millones (6,6% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2022). Por otra parte, su participación de mercado se sitúa en torno al 12,9%, posicionándose como la cuarta administradora más grande de la industria.

A la misma fecha, Pioneer SAFI gestionaba cinco fondos de inversión:

- Fondo de Inversión Cerrado 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 mayo 2023, el patrimonio se situó en RD\$825 millones, representando un 13,3% del total manejado por fondos cerrados de renta fija. Actualmente, el Fondo se encuentra en etapa de liquidación, aprobado y no

objetado por la Superintendencia del Mercado de Valores. Está calificado en "AA-fa / M2" por Feller Rate.

- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer tiene como objetivo la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo, a través de la inversión en sociedades que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$8.540 millones, representando un 14,7% 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 mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$3.794 millones, representando un 8,7% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBB+fa" 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 mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$6.519 millones, representando un 11,3% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa" 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 mayo 2023, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$919 millones, representando un 1,6% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

En diciembre 2022 se concretó la fusión entre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) y el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (fondo absorbido).

Adicionalmente, la Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer II.

	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	01-Feb-23	28-Jul-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa

## — 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).

## EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco - Analista Principal

*La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.*