

01.Feb.2023 28.Jul.2023

Cuotas BBBfa BBBfa

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

## INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	May-23
Activos administrados (MM RD\$)	8.359	8.584	8.542
Patrimonio (MM RD\$)	8.357	8.581	8.540
Valor nominal cuota (M RD\$)	12.264,6	12.266,9	12.208,0
Rentabilidad acumulada *	0,8%	0,0%	-0,5%
N° de Cuotas	681.392	699.556	699.556

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 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 nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana, así como en entidades sin fines de lucro, fideicomisos privados del sector público y privado, en 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 moderada diversificación, una baja liquidez de la cartera, una alta 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 puede 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 febrero de 2018. Al cierre de mayo 2023, el Fondo mantenía 699.556 cuotas colocadas, representando un 46,6% de su programa de emisiones.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$8.540 millones, siendo el mayor fondo su administradora y grande para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades, representando un 41,5% y un 14,7%, respectivamente.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por préstamos (31,9%), acciones comunes (28,8%), acciones preferidas (28,5%), deuda subordinada (6,9%) y certificados financieros (1,0%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (2,9%).

A la misma fecha, un 96,2% 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 35,3% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en dólares estadounidenses, presentando una alta exposición al tipo de cambio.

El Fondo ha exhibido una moderada diversificación. Al cierre de mayo 2023, la cartera estuvo conformada por 7 emisores, de los cuales 6 correspondían a sociedades objetivo de inversión (SOI). Las tres mayores posiciones representaron un 84,8% 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 0,02% del patrimonio y correspondían a cuentas, comisiones y retenciones por pagar.

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

Al cierre de mayo 2023, la rentabilidad acumulada en 36 meses se situó en 9,6%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 3,1%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades, con una mayor volatilidad en el retorno. Con todo, lo anterior se traduce en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

El Fondo tiene una duración establecida de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas, por lo que su término es el 19 de febrero de 2033. 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

- Moderada diversificación de cartera.
- Baja liquidez de cartera.
- Alta 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 sociedades domiciliadas en República Dominicana, no inscritas en el Registro del Mercado de Valores

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El 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 nacionales o extranjeras, que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana, así como en entidades sin fines de lucro,

fideicomisos privados del sector público y privado, en 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 en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el Banco Central de República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales, emisores corporativos, valores de fideicomisos y cuotas de fondos cerrados de inversión, con calificación igual o superior a "BBB", así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación igual o superior a "BBB".

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

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido de forma directa en sociedades objeto de inversión.
- Hasta un 20% 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 40%.
- Hasta un 30% del portafolio pueden estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores de oferta pública inscritos en el RMV.
- El Fondo puede adquirir hasta el 40% de una emisión de valores representativos de deuda de oferta pública.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido 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 5% del portafolio puede estar invertido en valores representativos de deuda emitidos por personas vinculadas a la Administradora.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o 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.
- En caso de que el Fondo sea accionista de una sociedad anónima, sociedad anónima simplificada o de responsabilidad limitada, la Administradora no puede invertir en valores representativos de deuda de dicha sociedad.
- El Fondo no puede invertir en valores representativos de capital de una sociedad administradora de fondos de inversión.

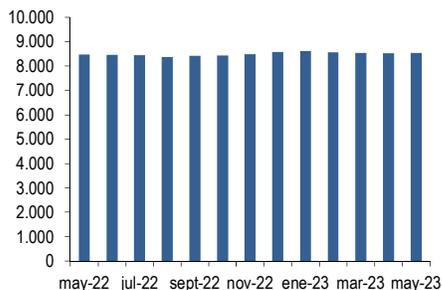
### RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-22	Nov-22	Feb-23	May-23
Préstamos	20,2%	20,4%	27,5%	31,9%
Acciones Comunes	29,4%	29,0%	28,6%	28,8%
Acciones Preferidas	27,2%	26,8%	27,8%	28,5%
Deuda Subordinada	2,0%	2,0%	6,6%	6,9%
Certificados Financieros	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Bonos Ministerio de Hacienda	12,5%	12,6%	4,5%	0,0%
<b>Total Cartera</b>	<b>91,3%</b>	<b>90,9%</b>	<b>94,9%</b>	<b>97,1%</b>
Caja y Otros Activos	8,7%	9,1%	5,1%	2,9%
<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.

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por 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 un 1% del patrimonio neto. Asimismo, hasta el 50% del total de su liquidez puede estar invertido en cuentas corrientes o de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la Administradora.

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.

Al cierre de mayo 2023, los límites correspondientes a inversión en una misma sociedad e inversiones en dólares estadounidenses se han situado sobre lo establecido en el reglamento interno.

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en proceso de formación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer 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 febrero de 2018. Al cierre de mayo 2023, el Fondo mantenía 699.556 cuotas colocadas, representando un 46,6% 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 crecieron un 2,7% producto de la colocación del décimo tramo del programa de emisiones. Por su parte, los pasivos alcanzaron los RD\$2,7 millones y correspondían fundamentalmente a cuentas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$5,3 millones, que representa una caída de 90,5% con relación al año 2021, y se explicó fundamentalmente por menores ingresos financieros y mayores gastos operacionales, principalmente asociados a la comisión por administración dado el mayor tamaño del Fondo.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$8.540 millones, siendo el mayor fondo para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. y grande para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades, representando un 41,5% y un 14,7%, respectivamente.

Entre mayo 2022 y mayo 2023 el patrimonio del Fondo se mantuvo estable, aumentando un 0,8%.

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.

## CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN, CON MODERADA DIVERSIFICACIÓN

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por préstamos (31,9%), acciones comunes (28,8%), acciones preferidas (28,5%), deuda subordinada (6,9%) y certificados financieros (1,0%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (2,9%).

A la misma fecha, un 96,2% 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 35,3% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en dólares estadounidenses, presentando una alta exposición al tipo de cambio.

El Fondo ha exhibido una moderada diversificación. Al cierre de mayo 2023, la cartera estuvo conformada por 7 emisores, de los cuales 6 correspondían a sociedades objetivo de inversión (SOI). Las tres mayores posiciones representaron un 84,8% del activo y correspondían a SOI 1 (41,4%), SOI 2 (27,5%) y SOI 3 (15,8%).

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

- SOI 1: sociedad propietaria de un terreno, donde se desarrolló la construcción del Hotel Exclusive Collection by Club Med, en Miches. El hotel fue inaugurado en enero de 2020 y cuenta con 335 habitaciones divididas en cuatro villas.
- SOI 2 - SOI 3: mediante dos sociedades objeto de inversión, el Fondo invierte en una sociedad propietaria de un terreno de 64.903 m2 aproximadamente, donde se está desarrollando un proyecto hotelero y residencial en Cap Cana, bajo la marca St. Regis de Marriot. El proyecto consiste en 200 habitaciones y 72 residencias.

La fecha de inicio de construcción fue en octubre de 2020 y al cierre de 2022 se encontraba ejecutado un 38% del proyecto.

- SOI 4: mediante deuda subordinada, el Fondo invierte en una sociedad propietaria de un proyecto para desarrollar un destino turístico y residencial en Macao, provincia de La Altagracia. Actualmente se encuentra en etapas iniciales de gestiones de permiso para el desarrollo de un master plan conceptualizado por una firma de arquitectos internacional.
- SOI 5: sociedad que cuenta con la licencia exclusiva de AVIS (rent a car) para todo el territorio de República Dominicana.

En 2019 el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad para la optimización de deudas, el cual está garantizado principalmente con equipos de transporte de renta. El vencimiento del préstamo está establecido para mayo de 2026.

- SOI 6: el Fondo otorgó un préstamo en favor de la sociedad, con la finalidad de utilizarlo exclusivamente para la adquisición del 50% del proyecto turístico "El Portillo Exclusive Residences" ubicado en Samaná, mediante un fideicomiso.

A comienzo de 2022 se completaron las ventas de todas las unidades bajo la inversión del Fondo.

Respecto a la diversificación por industria, la cartera estaba invertida principalmente en Turismo. Durante 2022 el sector turístico sostuvo una importante recuperación en relación con los años anteriores, períodos fuertemente impactados por el Covid-19 y los conflictos geopolíticos entre Rusia y Ucrania, reflejándose en un aumento de 43,4% de

pasajeros no residentes en República Dominicana en relación con el año 2021. Asimismo, hasta mayo de 2023, la llegada de turistas no residentes a República Dominicana se situó en 3,4 millones, un crecimiento de 16,4% en relación con el mismo período de 2022.

## 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

De acuerdo con el reglamento interno, el Fondo puede endeudarse hasta un 5% del patrimonio neto, no pudiendo otorgar en garantía uno o varios de los activos en los cuales ha invertido. La tasa máxima de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 15% anual y un 30% anual, respectivamente.

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 0,02% del patrimonio y correspondían a cuentas, comisiones y retenciones por pagar.

## RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de mayo 2023, la rentabilidad acumulada en 36 meses se situó en 9,6%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 3,1%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades, con una mayor volatilidad en el retorno. Con todo, lo anterior se traduce en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

Por otra parte, de acuerdo con lo señalado por los auditores externos, a diciembre de 2022 la Administración del Fondo no actualizó el valor razonable de la sociedad objeto de inversión 1 (SOI 1) producto que no hubo cambios significativos en el valor razonable determinado el año anterior, considerando los supuestos razonables y consideraciones conservadoras del mercado.

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

El Fondo tiene una duración establecida de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas, por lo que su término es el 19 de febrero de 2033.

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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer, los factores que evalúan para la selección de inversiones son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la calidad crediticia de la empresa prospecto, (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, (vii) marco regulatorio vigente, 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, 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 serán reconocidos inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, los instrumentos serán 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 período. 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	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	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.*