

# INFORME TRIMESTRAL

**Período: enero - marzo 2021**



**Representante de la Masa Aportantes**  
Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1



## **Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer SIVFIC-029**

Dirección y Teléfono:  
C/ Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte Local 304, Arroyo Hondo,  
Distrito Nacional. República Dominicana. Teléfono: (809) 549-3797  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-31-47929-4

## CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	4
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comparación. ....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora. ....	5
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. ....	6
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. ....	6
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. ....	6
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). ....	6
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	7
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. ....	10
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	12
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	13
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). ....	13
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 prospecto de emisión 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). ....	14

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. .... 15
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.  
15
- u) Otros ..... 16

## 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 725,000 Cuotas de Participación del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer, con el número de Registro del Mercado de Valores **SIVFIC-029**. El Monto Total del Programa de Emisiones de RD\$1,500,000,000.00 (Mil Quinientos Millones de pesos dominicanos con 00/100); fue aprobada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 12 de Septiembre del 2017 (R-CNV-2017-30-FI), modificada por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores (R-CNV-2018-01-FI) de fecha 13 de Febrero del año 2018.

El Programa de Emisiones tiene una vigencia de 15 años y su **fecha de vencimiento es 19 de febrero de 2033**.

**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 **enero - marzo 2021**, 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.**

Nos informan que para el trimestre **enero - marzo 2021** no existen observaciones significativas que ameriten ser mencionadas en este informe.

- 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).**

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

El Informe de Valoración y Estructura de Activos **enero - marzo 2021** dice lo siguiente:

POR TIPO DE INSTRUMENTO

Tipo de Instrumento	Valor Razonable	Participacion
Operaciones de Reporto, Coberturas Financieras, etc (repos)		-
Depósitos a Plazo y/o Certificados de Depósitos	-	0.00%
Papeles Comerciales		0.00%
Acciones preferidas	2,165,854,318.14	37.75%
Otros Instrumentos de deuda	2,154,545,206.08	37.55%
Bonos		0.00%
Acciones comunes	1,107,989,700.00	19.31%
Cuotas de Participación Fondos Cerrados		0.00%
Instrumentos de deuda subordinada	309,424,137.90	5.39%
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%
	5,737,813,362.12	100.00%

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

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

Pudimos constatar que las cuotas de participación de las emisiones dentro del Programa de **1.500.000 Cuotas** se componen de la siguiente manera:

**Primer Tramo de 150.000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$1,500,000,000 (Mil quinientos Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **123,208** cuotas para un valor total nominal RD\$1,232,080,000 pesos dominicanos.

Fecha de Emisión 19 de Febrero 2018. **Fecha de vencimiento del Fondo: 19 de Febrero del 2033.**

**Segundo Tramo de 150.000 Cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$1,500,000,000 (Mil quinientos Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **99,518** cuotas para un valor total nominal RD\$995,180,000 pesos dominicanos.

Fecha de Emisión 13 de Junio 2018. **Fecha de vencimiento del Fondo: 19 de febrero del 2033.**

### **Tercer Tramo de 40.000 Cuotas**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$400,000,000 (Cuatro cientos Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **29,000** cuotas para un valor total nominal RD\$290,000,000 pesos dominicanos.

Fecha de Emisión 6 de septiembre 2018. **Fecha de vencimiento del Fondo: 19 de febrero del 2033.**

### **Cuarto Tramo de 210.000**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$ 2,100,000,000.00 (Dos mil cien millones pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **181,846** cuotas para un valor total nominal RD\$1,818,460,000.00 y un valor suscrito RD\$ 1,865,978,175.38.

Fecha de Emisión 10 de abril de 2019. **Fecha de vencimiento del Fondo: 19 de febrero del 2033.**

### **Quinto Tramo de 59.000**



Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$ 590,000,000.00 (Quinientos noventa millones pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **23,000** cuotas para un valor total nominal RD\$230,000,000.00 y un valor suscrito (RD\$ 243,545,390.00)

### **Sexto Tramo de 82,500**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$825,000,000.00 (Ochocientos veinticinco millones pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **39,470** cuotas para un valor total nominal RD\$394,700,000.00 y un valor suscrito (RD\$428,562,785.40)

### **Séptimo Tramo de 120,000**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$1,200,000,000.00 (Mil doscientos millones pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **82,050** cuotas para un valor total nominal RD\$82,050,000.00 y un valor suscrito (RD\$1,002,765,049.50)

### **Octavo Tramo de 30,500**

Se compone de montos unitarios de cuota de participación de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$305,000,000,000.00 (Trescientos cinco millones pesos dominicanos con 00/100).

Se colocaron **30,500** cuotas para un valor total nominal RD\$305,000,000,000.00 y un valor suscrito (RD\$371,608,950.00)

Cuotas colocadas del Fondo: **608,592** cuotas para un valor nominal de **RD\$6,085,920,000.00.**

Fecha de Emisión del Fondo: **19 de febrero 2018.**

Fecha de vencimiento del Fondo: **19 de febrero del 2033.**

**El día 25 de septiembre 2020 finalizó el plazo de vigencia del Programa de emisiones de Cuotas de Participación del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades, inscrito en el Registro de Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-029.**

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

Ver anexo Reporte.

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

El Fondo no tiene endeudamiento.

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

A continuación, 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 marzo 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2021.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A marzo 2021.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2021.**

### **Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2021.**

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2021.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2021.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2021.**

Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A marzo 2021.**

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2020.**
  - Carta de Gerencia. **A diciembre 2020.**
  - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2020.**
  - Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2020.**
  - Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2020.**
  - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **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.**

En diciembre 2020 se recibió una notificación de demanda en “Ejecución de Contrato de Compraventa de Acciones”. De acuerdo con lo indicado por el equipo de abogados, al momento la misma no representa ningún daño de manera operativa al fondo. Al cierre del 31 de diciembre se estaba en espera de la celebración de la audiencia pautada para el mes de enero.

**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 prospecto de emisión del fondo.**

Como resultado de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo, celebrada el diez (10) de diciembre del año dos mil veinte (2020) en la cual se conoció de la modificación al Prospecto de Emisión y al Reglamento Interno del Fondo, fueron debidamente aprobadas por los aportantes presentes y representados, a unanimidad, los siguientes cambios:

1. Adecuación del fondo a las disposiciones del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28MV (en adelante, el Reglamento), con los principales cambios siguientes:

- a. Ajuste en los activos en los que invertirá el Fondo;
- b. Inclusión de los Sectores económicos en los que invertirá el Fondo;
- c. Ampliación del plazo de los excesos de inversión del Fondo por causas atribuibles a la Administradora o no y excesos de inversiones en instrumentos líquidos;
- d. Inclusiones de responsabilidades del Comité de Inversión frente a cada decisión de inversión;
- e. Inclusión de las Facultades de representación de la Administradora de cara a las inversiones del Fondo, de acuerdo con la estrategia de inversión del Fondo;
- f. Inclusión del desglose de los gastos relacionados y atribuibles al Fondo;
- g. Ajuste en el cálculo de la comisión por Administración del Fondo;
- h. Modificación al procedimiento de colocación en mercado primario, conforme a lo establecido en el Reglamento;
- i. Inclusión del plazo de la convocatoria para la asamblea general de aportantes y los medios de circulación de esta;
- j. Inclusión de prerrogativa de aumento de capital del Fondo, conforme a la Ley del Mercado de Valores;
- k. Inclusiones de procedencia de la recompra de cuotas conforme a la Ley del Mercado de Valores;
- l. Inclusión de prerrogativa de liquidación programada del Fondo;
- m. Inclusión de causales de transferencia del Fondo;
- n. Inclusiones de requerimientos mínimos de información conforme el Reglamento; y
- o. Otros cambios de forma.

2. Ampliación del Programa de Emisiones del Fondo

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

En fecha 12 de enero 2021, el señor Christian Cabral comunicó a la sociedad su renuncia al cargo de Miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos: FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER Y FONDO DE INVERSION CERRADO DE

DESARROLLO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER II. En tal sentido, la Sociedad Administradora procederá con la designación de un reemplazo.

Mediante Acta del Consejo de Administración de la sociedad celebrada el día 29 de enero del 2021, fue conocido y aprobado el nombramiento del señor José Diez Cabral como nuevo miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos SIVFIC-029 y SIVFIC-051.

Entendemos que dicho cambio no afecta las operaciones normales 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 prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

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

**u) Otros.**

- El Dictamen de los Estados Financieros del Fondo Auditados al **31 de diciembre del 2020** sin salvedades.
- **Impacto del COVID-19**

En el caso de nuestros fondos inmobiliarios y los inmuebles propiedad de estos, se tomaron medidas para proteger los niveles de ocupación y brindar ayuda a nuestros inquilinos en los momentos más difíciles. No obstante, como resultado de la baja del turismo (siendo la industria que atiende la mayoría de los inquilinos de los inmuebles

Nautilus y Downtown Mall Punta Cana), los niveles de ocupación se vieron afectados pese a los mejores esfuerzos.

En cuanto a los controles internos establecidos por la sociedad administradora para monitorear y mitigar riesgos producto de la pandemia, desde el punto de vista sanitario, en cada uno de los inmuebles, así como en la sociedad se han tomado medidas de distanciamiento social, limpieza e higiene, y el uso obligatorio de mascarillas.

Se ha monitoreado el mercado de cada una de las inversiones que tienen los fondos tanto inmobiliarios como desarrollo con miras a adelantarse a acontecimientos buscando colaborar con las operaciones de los activos en el portafolio de cada fondo. En cada activo o inversión se han tomado medidas ajustadas a la realidad de cada fondo. Así mismo, están identificando nuevas inversiones que pueda, no solo aprovechar las oportunidades que puedan surgir, sino también apoyar la recuperación económica del país. En el caso particular de los fondos inmobiliarios, la prioridad es la fusión de ambos fondos administrados por Pioneer buscando reducir los riesgos vía el aumento de la diversificación del portafolio, a la vez que mejora la economía de escala los fondos por el patrimonio combinado.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes



Cuotas	Oct.2020 BBBfa (N)	Ene.2021 BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

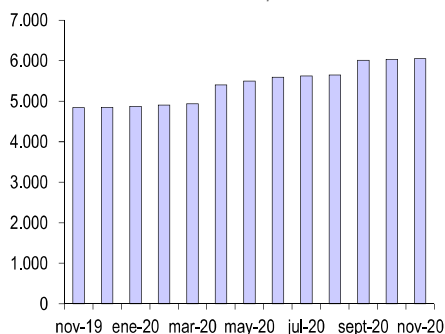
Indicadores financieros			
	Dic.18	Dic.19	Nov.20
Activos administrados (MM RD\$)	2.565	4.865	6.050
Patrimonio (MM RD\$)	2.563	4.855	6.048
Valor Nominal Cuota (RD\$)	10.183,1	10.634,1	12.192,7
Rentabilidad Cuota Acumulada*	1,8%**	4,4%	14,7%
N° de Cuotas	251.726,0	456.572	496.042

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

\*\*La rentabilidad (no anualizada) acumulada a diciembre 2018 se calcula respecto al inicio del Fondo, en febrero 2018.

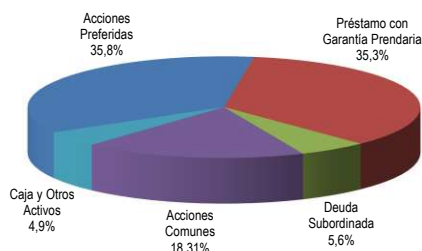
### Evolución del Patrimonio

En millones de pesos



### Composición Activos

A noviembre de 2020



## Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, que cumple con su objetivo. 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 la larga duración del Fondo, la baja diversificación de cartera, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo invertir 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. El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cinco fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "Aaf" por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones. A partir del 1 de junio de 2020, los colaboradores se han reintegrado parcialmente a sus oficinas.

Al cierre de noviembre 2020, el Fondo mantenía 496.042 cuotas colocadas, representando un 33,1% de su programa de emisiones. A la misma fecha, administró un patrimonio total de RD\$6.048 millones, representando un 21,1% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades.

En diciembre de 2020, la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes aprobó (i) la adecuación del Fondo al nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de

Inversión, y (ii) la ampliación del Programa de Emisiones.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2020, el activo del Fondo estuvo compuesto por acciones preferidas (35,8%), préstamos con garantía prendaria (35,3%), acciones comunes (18,3%) y deuda subordinada (5,6%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (4,9%). En febrero de 2021 el Fondo debe estar adecuado a sus límites reglamentarios.

### — BAJA DIVERSIFICACIÓN Y LIQUIDEZ

Al cierre de noviembre 2020, el Fondo mantenía sus inversiones en cuatro emisores distintos, mostrando una baja diversificación.

Por otra parte, el tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones, ya que éstas no tienen un mercado secundario desarrollado.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre del noviembre 2020, el Fondo exhibió pasivos por un 0,03% del patrimonio, que correspondían a cuentas y comisiones por pagar. El reglamento interno permite endeudamiento por hasta un 5% del total de activos, a través de préstamos en pesos dominicanos o dólares estadounidenses, otorgados por instituciones financieras locales o extranjeras.

### — 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 alcanza un 21,9%, lo que se traduce en una rentabilidad anualizada de 7,2%.

### — TÉRMINO EN EL LARGO PLAZO

La duración del Fondo es de 15 años, con vencimiento en febrero de 2033, consistente con su objetivo para lograr el crecimiento de las sociedades invertidas.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

### 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

- Larga duración del Fondo, aunque consistente con su objetivo de inversión.
- Baja diversificación de cartera.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

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

Cuotas	Abr-19 BBBfa (N)	Jul-19 BBBfa (N)	Oct-19 BBBfa (N)	Ene-20 BBBfa (N)	Abr-20 BBBfa (N)	Jul-20 BBBfa (N)	Oct-20 BBBfa (N)	Ene-21 BBBfa (N)
--------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

## Nomenclatura

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

### Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

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

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

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