

PIONNER INVESTMENTS FUNDS

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA
PIONNER

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de
Fondos de Inversión, S.A.)

ATTN: LICDA. KAREN CASTELLANOS

INFORME TRIMESTRAL

Julio - Septiembre del 2017



Guzmán Tapia PKF, S.R.L.
Audítores y Consultores
Calle 14, Núm. 3-A
Urb. Fernández
Santo Domingo,
República Dominicana
Tel: (809) 540-6668
Fax: (809) 547-2708

**SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DE LA REPUBLICA DOMINICANA**

**SR. GABRIEL CASTRO
SUPERINTENDENTE**

**ATTN: LICDA. OLGA MA. NIVAR
DIRECTORA DPTO. OFERTA PÚBLICA**

**FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.)**

**INFORME TRIMESTRAL
Del 1ero. de Julio al 30 de Septiembre del 2017**

PKF

Guzmán Tapia PKF, S.R.L.
Auditores y Consultores
Calle 14, Núm. 3-A
Urb. Fernández
Santo Domingo,
República Dominicana
Tel: (809) 540-6668
Fax: (809) 547-2708



FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora De Fondos De Inversión, S.A.)

Procedimientos previamente acordados de representación común de los aportantes del Fondo Cerrado de Inversión, aprobado por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, mediante la primera resolución de fecha 18 de Febrero 2014, por RDS\$2,200,000,000.00 conforme a la Ley de Mercado de Valores 19-00 y su reglamento de aplicación decreto No. 664-12 y la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (479-08) y sus modificaciones con la Ley 31-11.

INFORME TRIMESTRAL

Del 1ro. de Julio al 30 de Septiembre de 2017

Representante Común de Aportantes

GUZMAN TAPIA PKF, S.R.L.

Calle 14 No. 3ª A
Urbanización Fernández
Santo Domingo, Rep. Dom.
Tel: (809) 540-6668 / 567-2946
Fax (809) 547-2708
E-mail: info@guzmantapiapkf.com.do
Número de Registro SIV: SVAE-002

Sociedad Administradora

**PIONEER SOCIEDAD
ADMINISTRADORA DE FONDOS
DE INVERSION, S.A.**

Calle Erick L. Ekman Esq. Camino Chiquito,
Plaza Patio del Norte Local 304,
Arroyo Hondo, D.N.
Número de Registro BVRD: BV 1406-CP0002
Número de Registro SIV: SVAF-003
Número Registro como Emisor: SIVFIC-002

INDICE

| | |
|---|----|
| Informe del representante común de los aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados..... | 1 |
| Procedimientos Previamente Acordados..... | 2 |
| a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta..... | 2 |
| b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación..... | 3 |
| c) Reporte del nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora..... | 4 |
| d) 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) 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 normativa del mercado..... | 5 |
| g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de las masas en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes..... | 6 |
| h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno..... | 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 de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión..... | 7 |
| k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda..... | 7 |
| 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..... | 7 |
| m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora..... | 9 |
| n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión..... | 9 |
| o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo (laboral, administrativos, causas de fuerza mayor, etc.)..... | 9 |
| p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... | 9 |
| q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo..... | 9 |
| 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..... | 9 |
| 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..... | 10 |
| t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicio, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigente, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... | 10 |
| u) Validación de los pagos de dividendos periódicos..... | 10 |
| v) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados, en representación de los tenedores de valores..... | 10 |

Informe del Representante Común de los aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados.

Aportantes del
FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER
Santo Domingo, D. N.

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Administradora de Fondos (**PIONEER Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**), quien funge como Administradora del FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER, dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante Común de Representante, establecidas en la Ley 19-00, del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación conforme al Decreto No. 664-12 y la Resolución R-CNV-2016-14-MV, así como en la Ley 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y la Ley No. 31-11, que modifica esta última; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a los Aportantes de informes independientes. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la Administradora de Fondos, cuyo fondo de inversión está inscrito bajo el registro número **SIVFIC-002**, según la primera resolución de fecha 18 de Febrero 2014, emitida por el Consejo Nacional de Valores. Modificada mediante la sexta resolución de fecha 5 de febrero de 2016 y aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2016; registrado en la BVRD, bajo el número BV1406-CP0002.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) y no estaríamos comprometidos a realizar procedimientos adicionales o una auditoría, de acuerdo con las normas profesionales.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y de Productos, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia 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.

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante Común de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (número 19-00), el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores (Decreto número 664-12), la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 31-11, y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional de Valores; donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación:

Procedimientos Previamente Acordados

a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.

Pudimos constatar que la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación por un valor total de hasta RD\$2,200,000,000.00 (Dos mil doscientos Millones de Pesos con 00/100) compuesto por 1 emisión inicial de RD\$550,000,000 de la cual se colocó inicialmente unos RD\$242,972,000 y posteriormente en el mes de diciembre de 2016 dicha emisión se amplió en unos RD\$450,000,000 adicionales para alcanzar las 692,972 cuotas, y el monto restante del Programa a colocarse en múltiples emisiones subsecuentes por un monto de RD\$1,507,028,000 aprobadas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A, en fecha 28 de Febrero del 2014. La Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores y Productos de fecha 5 de Agosto del año 2015, aprueba la presente programa de Emisión.

Por otro lado, dicho programa de emisiones está debidamente registrado en el Registro del Mercado de Valores y Productos (Superintendencia de Valores), bajo el número SIVFIC-002. También se encuentra en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), bajo el número BV1406-CP002.

El Programa de Emisiones tendrá vigencia de 3 años a partir de la fecha de aprobación del programa de emisiones el 12 de marzo de 2014, concluyendo el 12 de marzo de 2017; Se ha ampliado hasta el 8 de Agosto del 2018, según aprobación del Consejo Nacional de Valores en fecha 12 de Septiembre 2017.

Las siguientes emisiones serán informadas en el prospecto Simplificado y aviso de colocación primaria de cada Emisión.

| Emisión | Cantidad de Cuota de Participación | Valor Nominal de la cuota por Emisión | Precio de la colocación primaria | Monto Nominal por Emisión |
|----------------|---|--|--|----------------------------------|
| Ira. Emisión | 242,972 | RD\$1,000 | El primer día aplicó el valor nominal. Posteriormente será el valor de la cuota del día anterior a la suscripción. | RD\$242,972,000 |

| Emisión | Cantidad de Cuota de Participación | Valor Nominal de la cuota por Emisión | Precio de la colocación primaria | Monto Nominal por Emisión |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|--|--|
| Ampliación de la 1ra. Emisión | 450,000 | RD\$1,000 | El primer día aplicó el valor nominal. Posteriormente será el valor de la cuota del día anterior a la suscripción. | RD\$450,000,000 |
| * Múltiples Emisiones | A definir en el aviso de colocación primaria y prospecto simplificado a cada emisión. | RD\$1,000 | El valor de la cuota del día anterior a la suscripción. | A determinar en el aviso de colocación primaria y prospecto simplificado a cada emisión. |

* En las múltiples emisiones posteriores a la primera emisión, se ofrecerán las cuotas de participación que se indiquen en el Aviso de Colocación Primaria, las cuales no podrán exceder los RD\$1,507,028,000.

Verificamos que en el mes de diciembre, se recibieron en efectivo las cuotas emitidas por un valor total de RD\$450,000,000, correspondiente a la ampliación de la Primera Emisión del Programa de Emisiones, los cuales fueron depositados en la cuenta corriente a nombre del Fondo Cerrado de inversión inmobiliaria Pioneer.

El Fondo Inmobiliario Pioneer ha mantenido una trayectoria estable desde sus inicios. Al cierre del trimestre Julio-Septiembre del año en curso, el patrimonio neto del Fondo fue RD\$ 748,513,706 con un valor cuota de RD\$1,080.15.

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

Activos financieros:

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

Activos no financieros:

La normativa contable NIC 40, establece que las propiedades de inversión, sean reconocidas al costo de adquisición o valor razonable (mercado), pero que una vez adoptada esta política sea aplicada consistentemente.

El valor de reconocimiento inicial de las propiedades de inversión alcanzaron los US\$13,500,000, compuesto de los siguientes activos:

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

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

Obtuvimos de parte de la administradora del fondo, las tasaciones de actualización del activo a valor de mercado realizadas por tasadores independientes durante el último trimestre de 2016; en donde observamos que la menor de las tasaciones no representa un cambio significativo del valor de activo (*negrita y cursiva*), como se muestra a continuación:

| Tasadores Independientes | Valor Tasación | Fecha | Activo |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| CG Estudios y Avalúos, SRL | US\$4,576,087 | Nov 2, 2016 | Edificio Gym 22 |
| DSG | US\$4,958,300 | Oct 20, 2016 | |
| <i>Ing. Jesús Rijo Guzmán</i> | <i>US\$4,500,016</i> | <i>Dic 13, 2016</i> | |

La actitud de la gerencia ante la transacción es la de considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo, y en virtud de la variación del valor (US\$16), decidió mantener el valor sin variación para este activo.

| Tasadores Independientes | Valor Tasación | Fecha | Activo |
|----------------------------|------------------|--------------|---------------------|
| Tasaciones Exactas, S.R.L. | RDS\$475,005,000 | Dec 26, 2016 | Edificio Ginaka 2.0 |
| DSG | RDS\$471,600,000 | Oct 20, 2016 | |

Durante el transcurso del 2017, a pesar de haber analizado distintos inmuebles, el Fondo no ha adquirido nuevos inmuebles.

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

Se recibió en fecha 17 de Agosto 2017 una comunicación de la SIV, haciendo referencia a la quinta resolución R-SIV-2017-29-AF-S, la cual se pronunció sobre una sanción administrativa a Pioneer, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., por presentaciones y registros inexactos en los Estados Financieros del 2016 del fondo. De la cual resultaron en la imposición de seis (6) amonestaciones escritas y dos (2) de carácter monetario por la suma de Cincuenta mil pesos Dominicanos (RD\$50,000.00) cada una.

A la fecha de este informe, la Sociedad está en trámites de conciliar con la SIV algunos puntos que no consideran están bien justificados, y en los demás, ya se han tomado las medidas de lugar para corregirlos.

Según comunicación recibida en fecha 19 de Octubre de 2017, del ejecutivo de control interno y respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que para el periodo en curso, tanto la Sociedad Administradora como los Fondos administrados han mantenido un estricto apego a la normativa vigente así como también a las Políticas y Procedimientos establecidos en el Manual de Políticas y Procedimientos y los Prospectos y Reglamentos aprobados por el organismo regulador.

d) Cumplimiento de las sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.

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

- *Datos generales del fondo* (tipo de fondo, cantidad de cuotas, fecha inicial de colocación, fecha de vencimiento del fondo, valor de las cuotas y patrimonio).
- *Objetivos del fondo*
- *Mención de los miembros del comité de inversión*
- *Informe de la gerencia*
- *Calificación de riesgo*
- *Composición de la cartera*
- *Rentabilidad anualizada*
- *Valor histórico de las cuotas (tendencia)*
- *Composición de los bienes inmuebles*

Obtuvimos de parte de la gerencia el informe trimestral concluido al 30 de Septiembre de 2017, corroborando la información contenida en el mismo.

e) Cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.

Solicitamos a la gerencia administrativa, la existencia de puntos de carta de gerencia de la auditoría realizada por la firma Deloitte a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, los cuales en su mayoría fueron acogidos por la gerencia según carta de Control Interno de fecha 10 de Abril de 2017.

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 normativa del mercado.

Según nos informa la Administradora del Fondo Inmobiliario, Licda. Karen Castellanos, durante el trimestre Julio – Septiembre de 2017, no se presentaron reclamos, consultas ni servicios más allá del informe trimestral remitido a los aportantes del fondo de inversión.

- g) **Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de las masas en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.**

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación.

| No. Póliza | Rama | Vigencia | Monto Asegurado |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 1-2-206-0109434 | Incendio y líneas aliadas | 31/Oct/2016 al 31/Oct/2017 | US\$2,031,250 |
| 1-2-830-0101654 | Responsabilidad civil y general | 31/Oct/2016 al 31/Oct/2017 | US\$30,000 |
| 1-2-831-0101655 | Responsabilidad Civil Exceso | 31/Oct/2016 al 31/Oct/2017 | US\$470,000 |
| 1-2-817-0087913 | Todo Riesgo Avería Maquinaria | 31/Oct/2016 al 31/Oct/2017 | US\$20,000 |
| 1-2-205-0111114 | Incendio y líneas aliadas | 27/Ene/2017 al 1/Dic/2017 | US\$4,742,362 |
| Total | | | US\$7,293,612 |

El índice de cobertura de las pólizas de seguro sobre el valor invertido por el fondo en propiedad de inversión al 30 de Septiembre de 2017 es de 54.8% (Junio 2017 era de 54.8%), calculado de siguiente manera:

| | <u>Jun-2017</u> | <u>Mar-2017</u> |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Monto Asegurado | US\$7,293,612 | US\$7,293,612 |
| Tasa S/BC | 47.67 | 47.41 |
| En RD\$ | 347,684,296 | 345,790,145 |
| Valor en Libro | <u>RD\$ 634,935,127</u> | <u>RD\$ 631,464,290</u> |
| Índice de Cobertura | 54.8% | 54.8% |

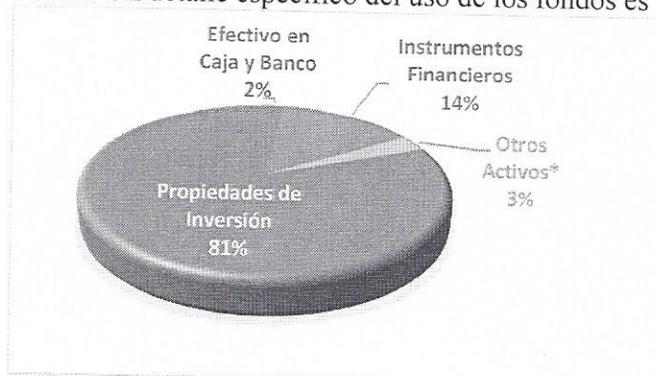
Observamos un déficit en índice de cobertura sobre los activos no financieros. En conversación con la Administradora del Fondo Inmobiliario, Licda. Karen Castellanos, quien nos informa que el valor asegurado NO incluye el valor del terreno y en cuanto a las mejoras, se consideran el costo de reposición.

- h) **Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.**

La cartera de inversión del fondo cumple con los objetivos de inversión. Al cierre de Septiembre de 2017, la cartera de inversión se encontraba distribuida en un 81% en activos inmuebles destinados para la obtención de renta; y el 16% restante se mantienen depositados en efectivo y certificados financieros de corta maduración.

Los recursos invertidos en instrumento financieros, corresponde a liquidez sobrante luego de la compra del inmueble Ginaka 2.0 con los fondos captados de la ampliación de la primera emisión de unas 450,000 cuotas, equivalente a unos RD\$478 MM captados, así como reservas que se realizan de los beneficios operativos hasta el momento de la distribución a los aportantes del fondo.

La estrategia de inversión expresan que el Fondo podrá invertir hasta el 90% de sus activos en bienes inmuebles ubicados en el país. Al final del trimestre, el Fondo se encuentra en el periodo de adecuación del portafolio, el cual fue extendido hasta el 8 de agosto del 2017, por lo que los límites no aplican. Además, al cierre del 30 de septiembre se encuentra en negociación para la adquisición de dos (2) inmuebles adicionales los cuales diversificarían el portafolio de inversiones y mejorarían el rendimiento del Fondo. Un detalle específico del uso de los fondos es como sigue:



*incluye cuentas por cobrar y gastos anticipados de operación del fondo

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

Ver comentario anterior, literal h más arriba.

- j) **Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo de Inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.**

En el informe de calificación de riesgo emitido por la agencia calificadora de riesgo "Feller Rate", para el trimestre de Julio – Septiembre de 2017, calificó las cuotas emitidas por el fondo con una calificación de "BBBfa". Expresando que "Las cuotas cuentan con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivo de inversión".

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

El reglamento interno del fondo señala que el fondo puede contraer endeudamiento hasta por un máximo de 50% del patrimonio neto, considerando un refinanciamiento particular por inmueble de hasta un 50% del valor de los activos inmobiliarios.

Al 30 de Septiembre de 2017, el fondo no ha incurrido en endeudamiento financiero.

- l) **Cumplimiento de la Sociedad Administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia de Valores, conforme a lo establecido en la normativa.**

A continuación, resumen de los estatus de envío de informaciones periódicas del Fondo a la Superintendencia de Valores:

• **Trimestralmente:**

| # | Requerimiento | Corte | Envió | Cumple (✓ o x) |
|---|---|------------------------------|------------------------|----------------|
| 1 | Balance Situación Financiera intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior. | Julio- Septiembre 2017 | Octubre 19, 2017 | ✓ |
| 2 | Estado de Resultados intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior. | | | ✓ |
| 3 | Estado de Flujo de Efectivo intermedio en forma comparativa con el trimestre anterior. | | | ✓ |
| 4 | Estado de Cambios en el Patrimonio | | | ✓ |
| 5 | Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de inversión; | | | ✓ |
| 6 | Informe de calificación de Riesgo | | | ✓ |

• **Mensualmente:**

| # | Requerimiento | Corte | Envió | Cumple (✓ o x) |
|---|---|---|---|----------------|
| 1 | Balance Situación Financiera | Julio, Agosto, Septiembre 2017 | 14/Ago, 14/Sept y 12/Oct, 2017 | ✓ |
| 2 | Estado de Resultados | | | ✓ |
| 3 | Estado de Flujo de Efectivo | | | ✓ |
| 4 | Estado de Cambios en el Patrimonio | | | ✓ |
| 5 | Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de inversión; | | | ✓ |
| 6 | Informe de calificación de Riesgo | | | ✓ |

• **Diario**

| # | Requerimiento | Corte | Envió | Cumple (✓ o x) |
|---|---|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| 1 | Composición del Portafolio de Inversiones. | Julio Iro - Septiembre 30, 2017 | Diario (Digital) | ✓ |
| 2 | 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; | | | ✓ |
| 4 | La tasa de rendimiento del Fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días; | | | ✓ |
| 5 | Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño. | | | ✓ |
| 6 | El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes | | | ✓ |

Según revisiones realizadas a las informaciones solicitadas de la Administradora del Fondo, esta de igual manera cumplió en la remisión periódica requerida por el órgano regulador SIV.

- m) **Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No existe ningún evento y/o relación filiar entre el personal de la Sociedad Administradora y nosotros como representante común de los aportantes, que origine en conflicto de interés.

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

Durante el trimestre Julio – Septiembre de 2017, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y a la comunicación recibida de fecha 19 de Octubre de 2017, no existieron situaciones a revelar en el presente informe.

Conforme a la comunicación mencionada anteriormente, enviada por la Administradora del Fondo de Inversión Cerrado, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fondo de Inversión.

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

No aplica, ver comentario al literal “f” y “n” más arriba.

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

Obtuvimos confirmación escrita de los asesores legales externos “Álvarez Vicens” de fecha 12 de Octubre de 2017, concerniente a la Administradora del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, en la que nos informan que no se encuentra apoderada de conflictos, judiciales o extrajudiciales, que pudieran derivar en pérdidas o ganancias para el Fondo; tampoco de asuntos de carácter tributario que puedan eventualmente representar una obligación real o contingente; o gravámenes de cualquier naturaleza que afecten los activos propiedad del Fondo.

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

Durante el trimestre Julio – Septiembre 2017, no se realizaron modificaciones al Prospecto de Colocación y/o Reglamento Interno del Fondo de Inversión. Las modificaciones más reciente fue realizada en el trimestre pasado.

- 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.**

Durante este trimestre no se ha realizado ningún cambio importante en la estructura de la administradora del fondo de inversiones, que pudiera poner en riesgo sus operaciones normales.

- 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.**

Durante este trimestre los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas han cumplido en realización de sus funciones, sin excepción alguna.

- t) **Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicio, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigente, 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 ni tampoco la administración nos ha informado de cualquier otro elemento o suceso que observe implicaciones morales o económicas para el emisor, cualquiera de sus accionistas y empresas vinculadas.

- u) **Validación de los pagos de dividendos periódicos**

En fecha 5 de Octubre 2017, el Fondo distribuyó a sus aportantes beneficios por un monto de RD\$7,996,896.88, equivalente a RD\$11.54 por cuota y 66.77% de la ganancia neta del fondo, correspondiente al trimestre Julio – Septiembre del 2017. Esto representa una distribución neta antes de impuestos de 4.27% anualizado para el trimestre. Durante el 2017 al cierre de este trimestre, el Fondo ha distribuido un total de RD\$23,990,690.64 que representa 4.31% anualizado sobre patrimonio promedio del Fondo en dicho periodo.

Verificamos para este trimestre el uso correcto de la base de cálculo establecida para el pago de cada cuota, además de ver el pago notificado y autorizado por el comité de inversiones en la fecha estipulada en los documentos constitutivos y prospecto de emisión.

- v) **Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados, en representación de los tenedores de valores.**

Según reglamento interno y prospecto, el Fondo no permite el otorgamiento de bienes en garantía, por lo que este procedimiento no aplica.



Octubre 27, 2017