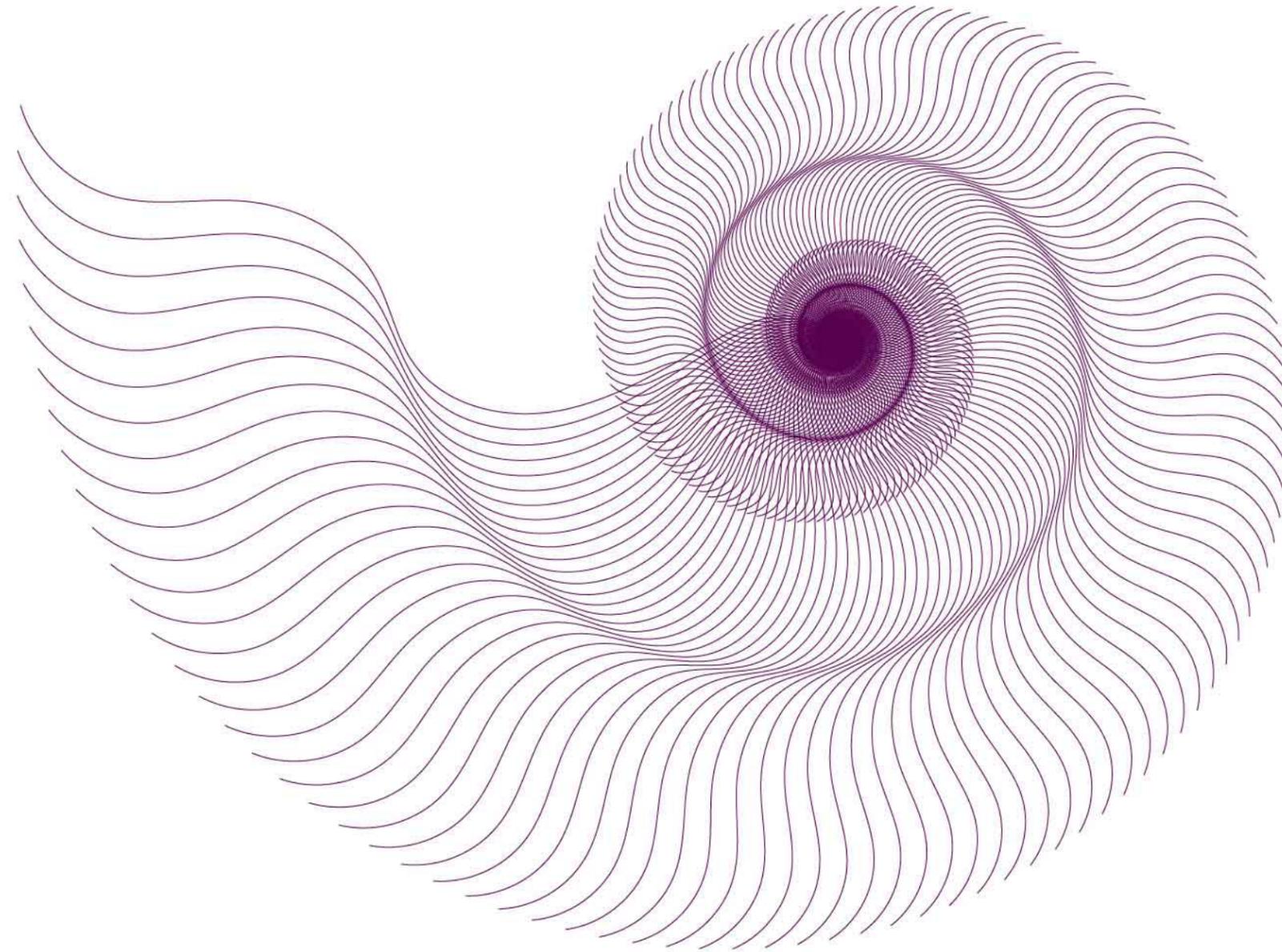


**MEMORIA  
ANUAL  
-  
2017**

**FONDO CERRADO  
DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA  
PIONEER**

**-  
SIVFIC-002  
RNC: 1-31-18865-6**



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



# CONTENIDO

## 03

### DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

-

## 04

### ADMINISTRADOR DEL FONDO

-

## 06

### ACERCA DEL FONDO

-

- 06 Denominación del Fondo
- 06 Registro del Mercado de Valores y Productos
- 06 Objetivo y Política de Inversión del Fondo
- 06 Plazo de Vigencia del Fondo
- 06 Período de Vigencia Programa de Inversión
- 06 Valor Nominal de las Cuotas
- 06 Fecha Inicio Colocación Primera Emisión
- 06 Fecha Inicio Colocación Primera Ampliación
- 06 Programa de Emisión
- 06 Total Cuotas Emitidas
- 07 Comité de Inversiones
- 09 Datos Administrador del Fondo
- 09 Datos Relativos al Custodio de Valores

## 12

### DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

-

- 13 Excesos de Inversión
- 13 Hechos Importantes
- 13 Hechos Relevantes
- 14 Comisión por Administración
- 14 Contingencias
- 14 Excesos de Participación
- 15 Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo
  - Origen de los Principales ingresos y gastos del fondo
  - Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como Contrapartes Personas Relacionadas a la Sociedad Administradora
  - Principales Obligaciones Frente a Terceros y Plazos de Vencimiento
- 16 Fechas de Distribución de Dividendos
- 16 Variables Exógenas que pueden afectar en el futuro Significativamente los Principales Ingresos o Gastos del Fondo
- 17 Evolución de las Cuotas del Fondo
- 18 Evolución del Patrimonio
- 19 Composición General de la Cartera
- 20 Rentabilidad Anualizada Incluyendo Dividendos
- 21 Rendimiento Anualizado del Fondo
- 22 Cuotas Transadas en el Mercado Secundario
- 23 Indicadores Financieros
- 28 Activos del Fondo
- 29 Estados Financieros

## 30

### ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

-

- 31 Datos Generales
- 32 Capital social y Capital suscrito y pagado
- 32 Fondos bajo administración
- 33 Estructura Accionaria
- 34 Organigrama de la sociedad
- 35 Miembros del Consejo
- 26 Indicadores Financieros

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

-

“El presente documento contienen información veraz y suficiente, respecto al Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer durante el año 2017. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia y de acuerdo a la normativa del mercado de valores”.



**HÉCTOR GARRIDO**  
Presidente



**YAMIL ISAÍAS**  
Vicepresidente Ejecutivo



## MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

-

El año 2017 marca el tercer periodo del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, desde su inicio en Julio del 2015. Como Administrador del Fondo, con gran satisfacción presentamos el desempeño del Fondo que podrán constatar en las informaciones suministradas través de esta Memorial Anual.

En este año se hizo evidente la situación de oferta y demanda del mercado inmobiliario en Santo Domingo, donde se puede observar un aumento significativo de la oferta de metros cuadrados de alquiler de oficinas sin un aumento correspondiente en la demanda por dicho espacio. En ese sentido, las oportunidades de inversión que cumplan con los criterios de inversión establecidos por el Comité de Inversiones del Fondo se hicieron escasas y unido a la disciplina ejercida en el proceso de compra, durante el año no se agregaron nuevos inmuebles al portafolio del Fondo.

Así mismo durante el periodo se iniciaron negociaciones con tres inmuebles de envergadura en cuanto al monto de la inversión y con naturaleza comercial, que además de ofrecer rendimientos atractivos también representaban una mayor diversificación para el portafolio del Fondo. Sin embargo, dichas negociaciones no se materializaron debido a diferentes razones.

Por otro lado, el edificio Gym22 ubicado en Punta Cana y adquirido por el Fondo en el 2015 fue tasado por profesionales independientes con un incremento en su valor de 7.0% con relación al valor de adquisición.

Observando las circunstancias del mercado así como la calidad de los activos e inquilinos que mantenemos en el portafolio del Fondo, nos satisface el rendimiento del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer



desde sus inicios al cierre del 2017 que se sitúa en un 8.13% en pesos y su equivalente en dólares de 4.98%, lo que ratifica una vez más que una buena administración y gestión de los inmuebles conlleva a la disminución de sus costos operativos.

La cuota de participación del Fondo se ha apreciado continuamente, situándose al cierre del año en RD\$1,099.39, un incremento de RD\$39.98 con relación al valor cuota del 31 de diciembre del año anterior, esto representa un incremento de 3.77%. El valor cuota logrado es el resultado de un Patrimonio neto al cierre del año de RD\$761 millones.

Por su parte, los beneficios totales del Fondo para el año 2017 alcanzaron la cifra de RD\$56,8 millones, la cual incluye la revaluación de uno de los activos del portafolio. Estos beneficios reflejan un aumento con relación al año anterior de RD\$34.5 millones, o un 154%, gracias a la adquisición de un segundo inmueble en enero del 2017. Estos beneficios han permitido al Fondo distribuir dividendos al cierre del periodo por un total de RD\$31,7 millones, los cuales representan un 55.83% del beneficio total del periodo, así como 4.17% del Patrimonio neto al cierre.

Cabe destacar que la última calificación de riesgo otorgada por Feller Rate, a diciembre de 2017, fue BBB fa (N), lo cual expresa que la cuota de participación tiene una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo de crédito.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros y aprovechamos la oportunidad para reafirmar nuestro compromiso de continuar trabajando con alto grado de responsabilidad, transparencia y ética en beneficio de todos.

**Karla Suárez**

Administrador del Fondo

-

# ACERCA DEL FONDO

## DATOS GENERALES DEL FONDO

### DENOMINACIÓN DEL FONDO

Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS

SIVFIC-002

### OBJETIVO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo podrá invertir en los valores representativos de deuda denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo BBB o superior, emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante “el Registro” o “RMVP”) y negociados en el mercado de valores bursátil y extrabursátil a través de los mecanismos de negociación aprobados por la Superintendencia de valores (en lo adelante “SIV”) conforme se indica en el presente Prospecto. El Fondo también podrá invertir en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior.

De manera específica, los objetivos de inversión del Fondo son:

Lograr apreciación del capital de los Aportantes adquiriendo directamente inmuebles de primera clase con alto potencial de apreciación.

Adquirir inmuebles generadores de ingresos a través de alquileres, que permitan realizar distribuciones de efectivo trimestralmente.

Proveer liquidez a los Aportantes en el tiempo más corto posible, dentro de la naturaleza de los activos adquiridos.

### PLAZO VIGENCIA DEL FONDO

Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión.

### PERÍODO DE VIGENCIA PROGRAMA DE EMISIÓN

Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción del Fondo en el RMVP

### VALOR NOMINAL DE LAS CUOTAS

RD\$1,000.00

### FECHA INICIO COLOCACIÓN PRIMERA EMISIÓN

29 de Julio del 2015.

### FECHA INICIO COLOCACIÓN PRIMERA AMPLIACIÓN PROGRAMA DE EMISIÓN

16 de Diciembre del 2016.

### TOTAL CUOTAS EMITIDAS

692,972

## COMITÉ DE INVERSIONES

-

### JESÚS RAMOS MENÉNDEZ

-

El señor Jesús Ramos Menéndez graduado de la Universidad Iberoamericana en el 2005 como licenciado en administración de empresas, tiene una amplia experiencia tanto en gestión comercial como inmobiliaria. Iniciando su carrera profesional en Grupo Ramos. Dentro del Grupo Ramos ocupó diversas posiciones como Director de Servicios Generales, Director de Inmuebles y Activos Fijos, y Vicepresidente de Desarrollo y Negocios Inmobiliarios del Grupo Ramos, siendo responsable de las direcciones de Proyecto, Diseño, Negocios Inmobiliarios y Gestión de Activos. También lideró la ejecución, comercialización y apertura del Proyecto Multiplaza Romana con más de 21,000 mts<sup>2</sup> alquilables y más de 28,000 mts<sup>2</sup> de construcción. Entre otras funciones manejo el presupuesto de compras de propiedades del Grupo, así como la construcción y remodelación de sucursales; y la administración de más de 600 locales alquilados a terceros por un total de más de 41,000 mts<sup>2</sup> alquilables.

### FERNANDO RAINIERI

-

El Sr. Rainieri Soto tiene una gran trayectoria profesional desarrollada en banca y finanzas, así como una maestría en Administración de Empresas. Desde el 2006 el Sr. Rainieri se desempeña como Presidente y Gerente General de los Grupos empresariales Raya Food Dominicana, Narex, S.A. y Beachside Investments, siendo el responsable del manejo y desarrollo de las franquicias Wendy´s, Cinnabon, Pizza Hut y Chili´s para República Dominicana. Fue Investigador Asociado (Research Associate) en ventas, comercialización e investigación de mercados en el Bank Boston Robertson Stephens, en Boston. Desde el 1999 al año 2002 se desempeñó como Sub-director de Tesorería del Banco Nacional de Crédito (Bancrédito), luego pasó al Citibank, N.A. como Vicepresidente Residente en el Departamento de Instituciones Financieras.

### LUIS ML. LEÓN HERBERT

-

El Sr. León Herbert actualmente es Miembro del Consejo de Directores de Henla, S.A. Fue socio fundador de fondo de inversión privado enfocado en bienes raíces. Es socio de diversos portafolios inmobiliarios que consisten de transacciones de S & LBs. También participó en las transacciones de Compra de sucursales del Banco León. Estuvo como Marketing Training para la empresa Philips Morris Internacional. Durante 7 años estuvo en Industrias de Tabaco León Jiménez como Gerente de Marcas en diferentes países tales como Argentina (9 meses), Ecuador (9 meses), Costa Rica (1 año y medio) y en República Dominicana. Por 12 años fungió como Director de Mercadeo de la empresa Editorial Padilla, C. Por A. y también fue Presidente de las empresas Tracjuba, SRL y Cebasa, SRL por un período de 10 años.

## REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES

-

### DATOS RELATIVOS DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES

-

El Representante Común de Aportantes velará por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo, ha sido designado por la Administradora a través de contrato firmado entre ésta y el Representante designado. No obstante esta designación, el Representante Común de los Aportantes podrá ser relevado de sus funciones por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes.



GUZMÁN TAPIA PKF, S.R.L.  
calle 14, No. 3-A, Urb. Fernández  
RNC: 1-31-02392-4  
Registro SIV: SVAE-002

Esta función será remunerada con cargo al Fondo y se regirá por las Normas de carácter general aprobadas por la SIV.

Desde hace varios años han actuado como auditores independientes de proyectos que son financiados por la Unión Europea, El Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco Mundial, Fundación Interamericana (FIA), la US Agency for International Development (USAID), las Naciones Unidas (PNUD y FNUAP), Helvetas (institución Suiza) y otras.

GT/PKF cuenta con un personal permanente en el país de más de 30 profesionales. Asimismo, cuenta con el apoyo directo de las oficinas de PKF Washington, Argentina y Puerto Rico, quienes proporcionan profesionales con una amplia experiencia en los programas internacionales financiados por instituciones de desarrollo.

Todas las firmas de PKF Internacional comparten los estándares éticos de la profesión. Estos estándares requieren completa independencia, objetividad, presentación completa de factores materiales que afecten posibles hallazgos, conclusiones y protección de la confidencialidad de la información financiera provista. Estos estándares se ponen en práctica en cada proyecto o auditoría, bajo el manual de auditoría internacional de PKF. Cada firma miembro o representante de PKF está sujeta a un control de calidad bajo la forma de revisiones independientes internacionales.

## **DATOS ADMINISTRADOR DEL FONDO**

-

### **KARLA SUÁREZ ABREU**

-

La Sra. Karla Suarez Abreu, posee formación en el área de Economía. Cuenta con experiencia en el área de Mercado de Valores, Finanzas, Análisis Estadístico. Se ha desempeñado en el área de Negocios en la banca nacional y en Estados Unidos. También ha laborado como corredora de valores en el mercado local. Labora como analista de inversiones en Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde el 2013.

### **DATOS RELATIVOS AL CUSTODIO DE VALORES**

-

**CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores**  
Avenida Gustavo Mejía Ricart No.54  
Solazar Business Center,  
Suite 18Numero Registro SIV: CVDCV-001  
**RNC:** 1-30-03478-8  
**Teléfono:** (809) 227-0100

## POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

-

Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas del alquiler de los bienes inmobiliarios y los intereses generados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizadas con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como los gastos de administración de las propiedades o inmuebles descritos en la sección 2.12 del presente Prospecto y en el Reglamento Interno.

El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la Cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en la sección 2.15 del Prospecto de Emisión y en el Capítulo I, acápite E) del Reglamento Interno del Fondo.

El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos

corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación.

Por otro lado, las rentas regulares obtenidas de los activos del Fondo estarán reducidas por los gastos operativos y administrativos incurridos para su efectiva administración según y en caso de tomar endeudamiento, por los gastos financieros, se establece en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, esta diferencia representará el beneficio neto del Fondo. En adición, estos beneficios podrían variar de un mes a otro.

## POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

-

En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera trimestral tomando como corte el último día hábil de cada trimestre, y se pagarán cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de corte. En casos de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán Enero-Marzo, Abril- Junio, Julio-Septiembre y Octubre-Diciembre de cada año.

En los casos de que no exista o la distribución sea parcial, los Aportantes reconocen que el Comité de Inversión podrá instruir a la Sociedad Administradora a distribuir o retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos serían destinados a cubrir las necesidades del Fondo o para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones y las oportunidades de inversión del momento.

En cuanto al beneficio generado por plusvalía de uno o varios activos del Fondo, la Administradora tendrá la potestad de distribuir o reinvertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversión considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión al momento de la liquidación de dichos activos.

El Comité de Inversión definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismo según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los

beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual del Comité correspondiente al tercer mes del trimestre de pago. La decisión del Comité se informará a la SIV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

Forma de pago: transferencias a nombre del Aportante, quien aprobará el medio para recibir su posible ganancia.

La liquidación de dichas ganancias se realizará mediante crédito a cuentas bancarias o transferencias electrónicas interbancarias a elección del inversionista a través de CEVALDOM.

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

-



## DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

-

## EXCESOS DE INVERSIÓN

-

No han ocurrido excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo al cierre del 31 de diciembre de 2017.

## HECHOS IMPORTANTES

-

En el mes de Diciembre de 2017 se realizó la valoración del edificio Gym22 localizado en Punta Cana, el cual según la tasación más baja, su precio se incrementó en US\$316,000.00, pasando el mismo a tener un valor de US\$4.500m (precio de adquisición) a US\$4,816m.

## HECHOS RELEVANTES

-

Adquisición Inmueble Ginaka

**03 de Enero, 2017**

-

Pago de Dividendos Aportantes Oct- Dic 2016

**06 de Enero, 2017**

-

Pago de Dividendos Aportantes Ene- Mar 2017

**05 de Abril, 2017**

-

Aviso Convocatoria Asamblea Ordinaria Aportantes

**06 de Abril, 2017**

-

Aviso Convocatoria Asamblea Extraordinaria Aportantes

**06 de Abril, 2017**

-

Resoluciones Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes

**27 de Abril, 2017**

-

Pago de Dividendos Aportantes Abr- Jun 2017

**06 de Julio, 2017**

-

Pago de Dividendos Aportantes Jul- Sept 2017

**05 de Octubre, 2017**

-

Calificación de Riesgo Jul- Sept 2017

**09 de Noviembre, 2017**

-

## COMISIONES

-

### COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

-

La Administradora cobra al Fondo por concepto anual de administración una comisión de tres por ciento (3.00%) anual del patrimonio del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. Dicha remuneración se devenga diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y se distribuyó de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyeran a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión deber ser pagada mensualmente según la proporción correspondiente devengada (Ref. Art. 234 del Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00).

Durante los meses siguientes a la primera emisión del Fondo estuvimos inmersos en todo el proceso que conlleva la adquisición del primer inmueble, Edificio Comercial GYM22 ubicado en Bávaro, Punta Cana, por lo que a partir de Noviembre 2015 es que se empezó a facturar la renta por alquiler a los inquilinos de dicho inmueble. Considerando lo antes expuesto la Administradora decidió no cobrar desde el principio de la emisión la comisión por administración del Fondo sino a partir del mes de Noviembre. De igual forma inicialmente optó para tales fines sólo cobrar un uno punto veinticinco por ciento (1.25%) de comisión, medida está que va en beneficio de

los aportantes y del rendimiento del Fondo y se mantuvo igual para el 2016 y 2017. Al 31 de diciembre del 2017 el monto total pagado por el Fondo por este concepto fue de RD\$9,225,726.87

### CONTINGENCIAS

-

No han ocurrido contingencias al cierre del 31 de diciembre de 2017.

### EXCESOS DE PARTICIPACIÓN

-

No han ocurrido excesos de participación presentados al cierre del 31 de diciembre de 2017.

## ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

-

### ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

-

Los ingresos del Fondo se originan por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas del alquiler de los bienes inmobiliarios y los intereses generados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizadas con la venta del activo que generó dicha plusvalía.

Los principales gastos del Fondo, establecidos en su Reglamento Interno, son los descritos más abajo:

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana.
- Mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM.

- Gasto de calificación de riesgo anual, a Feller Rate.
- Gasto de honorarios al Representante Común de Aportantes Guzman Tapia PKF, SRL.
- Gasto por servicios de auditoria externa, a PwC República Dominicana.
- Gasto de mantenimiento y mejoras a los inmuebles
- Gasto de servicio custodia de títulos de propiedad a Stewart Title Dominicana.
- Gasto de Tasación.

### INVERSIONES Y OPERACIONES REALIZADAS TENIENDO COMO CONTRAPARTES PERSONAS RELACIONADAS A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

-

Durante el año 2017, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte, personas relacionadas a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

### PRINCIPALES OBLIGACIONES FRENTE A TERCEROS Y PLAZOS DE VENCIMIENTO

-

Los principales gastos del Fondo, constituyen sus principales obligaciones frente a terceros, y son los que se describen más abajo:

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago por mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago de honorarios al Representante Común de Aportantes, Guzman Tapia PKF, SRL (Obligación contraída anualmente)
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate. (Obligación contraída anualmente)
- Pago por servicios de auditoria externa, a PwC República Dominicana. (Obligación contraída anualmente)
- Pago de servicio custodia de títulos de propiedad a Stewart Title Dominicana. (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago de servicios de administración de las propiedades con las empresas Dhoz Consulting y Soluciones Administrativas. (Obligación contraída anualmente)

## FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

-

<b>CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE</b>	<b>MONTO DISTRIBUIDO</b>	<b>FECHA DE PAGO</b>
ENERO- MARZO	7,996,896.88	05 de Abril, 2017
ABRIL- JUNIO	7,996,896.88	05 de Junio, 2017
JULIO- SEPTIEMBRE	7,996,896.88	05 de Octubre, 2017
OCTUBRE- DICIEMBRE	7,747,426.96	05 de Enero, 2018

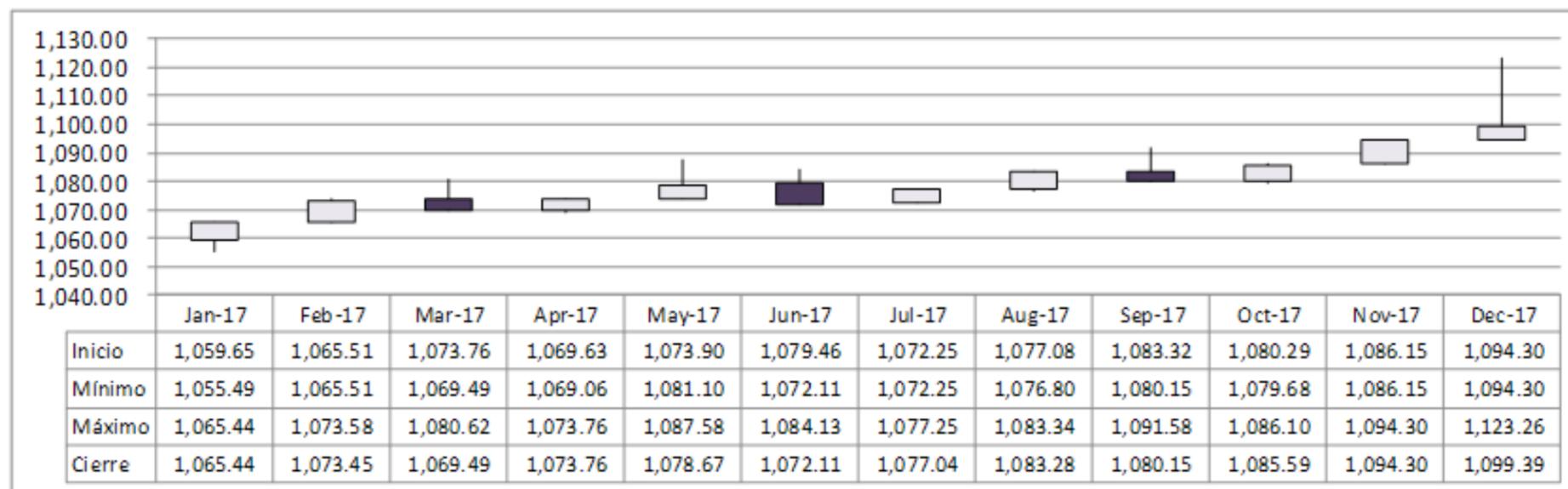
### **VARIABLES EXÓGENAS QUE PUEDEN AFECTAR EN EL FUTURO SIGNIFICATIVAMENTE LOS PRINCIPALES INGRESOS O GASTOS DEL FONDO**

-

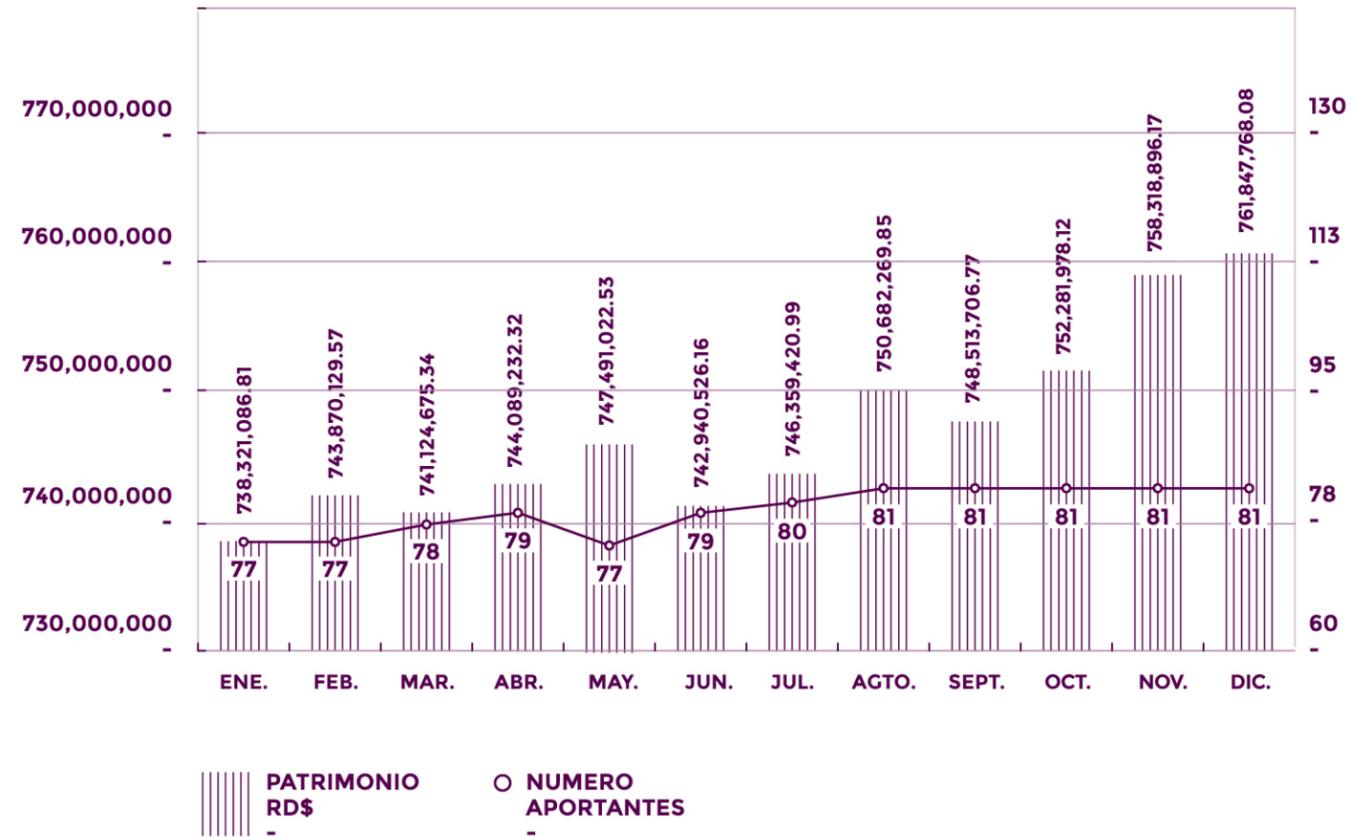
La principal variable exógena que afecta significativamente, de manera constante los ingresos y gastos del Fondo es la variación en la calidad crediticia de los inquilinos de los activos inmobiliarios para el cumplimiento de sus obligaciones con el Fondo y el nivel de ocupación de los espacios para alquiler.

## EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO

-



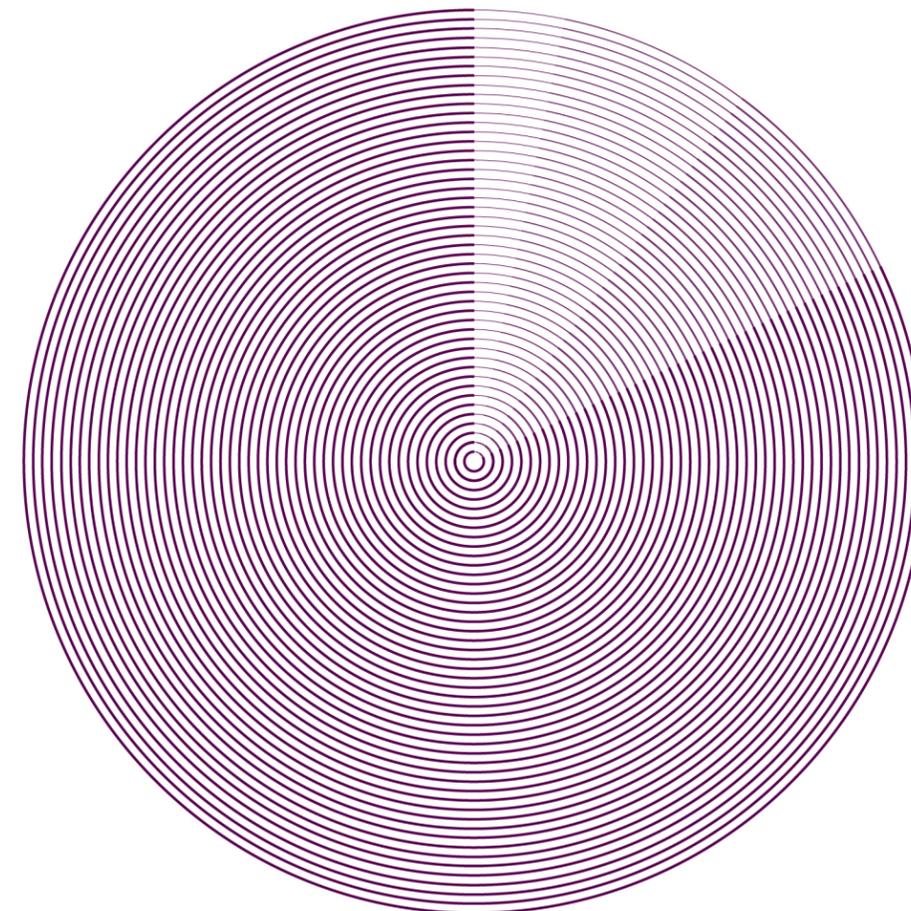
# EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO



# COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA

AL 31 DE DICIEMBRE 2017

REGLÓN	MONTO	%
INVERSIONES EN RD\$	53,132,261.74	6.84%
INVERSIONES EN US\$	72,680,092.40	9.36%
INVERSIÓN EN BIENES INMUEBLES	650,551,500.00	83.79%
EFFECTIVOS EN BANCOS	20,141,044.23	2.59%
TOTAL	776,363,854.14	100%



**RENTABILIDAD  
ANUALIZADA  
INCLUYENDO  
DIVIDENDOS**

-

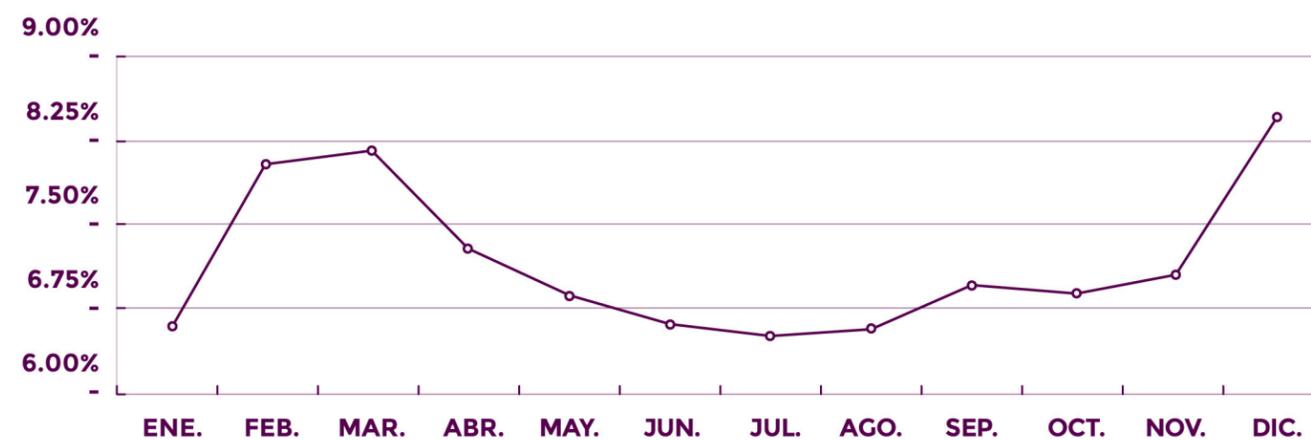
	<b>DESDE SU INICIO</b>	<b>3 MESES</b>	<b>6 MESES</b>	<b>1 AÑO</b>	<b>2 AÑOS</b>	<b>3 AÑOS</b>
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER	8.13%	11.36%	9.24%	8.38%	8.66%	N/A

# RENDIMIENTO ANUALIZADO DEL FONDO

-

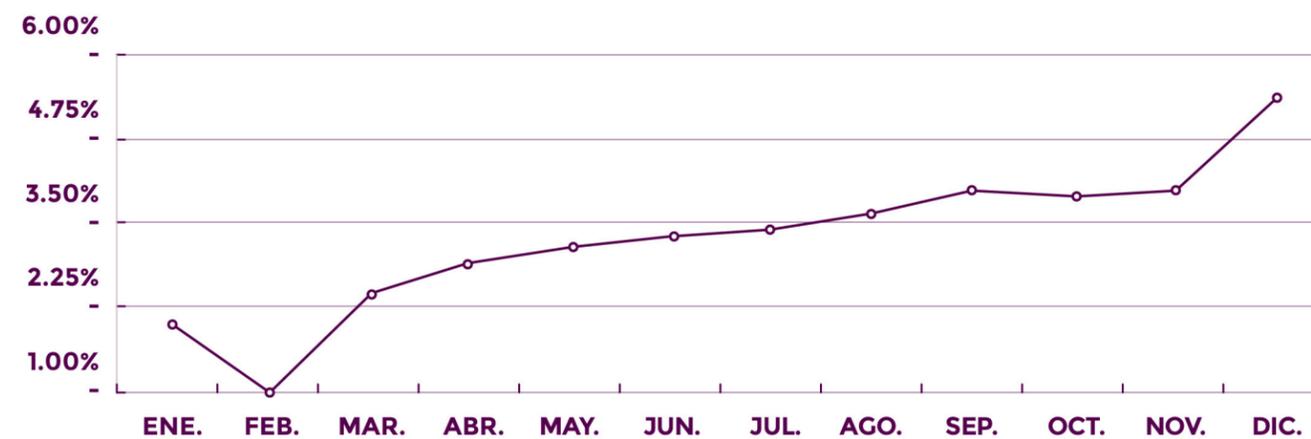
## RENDIMIENTO RD\$

-



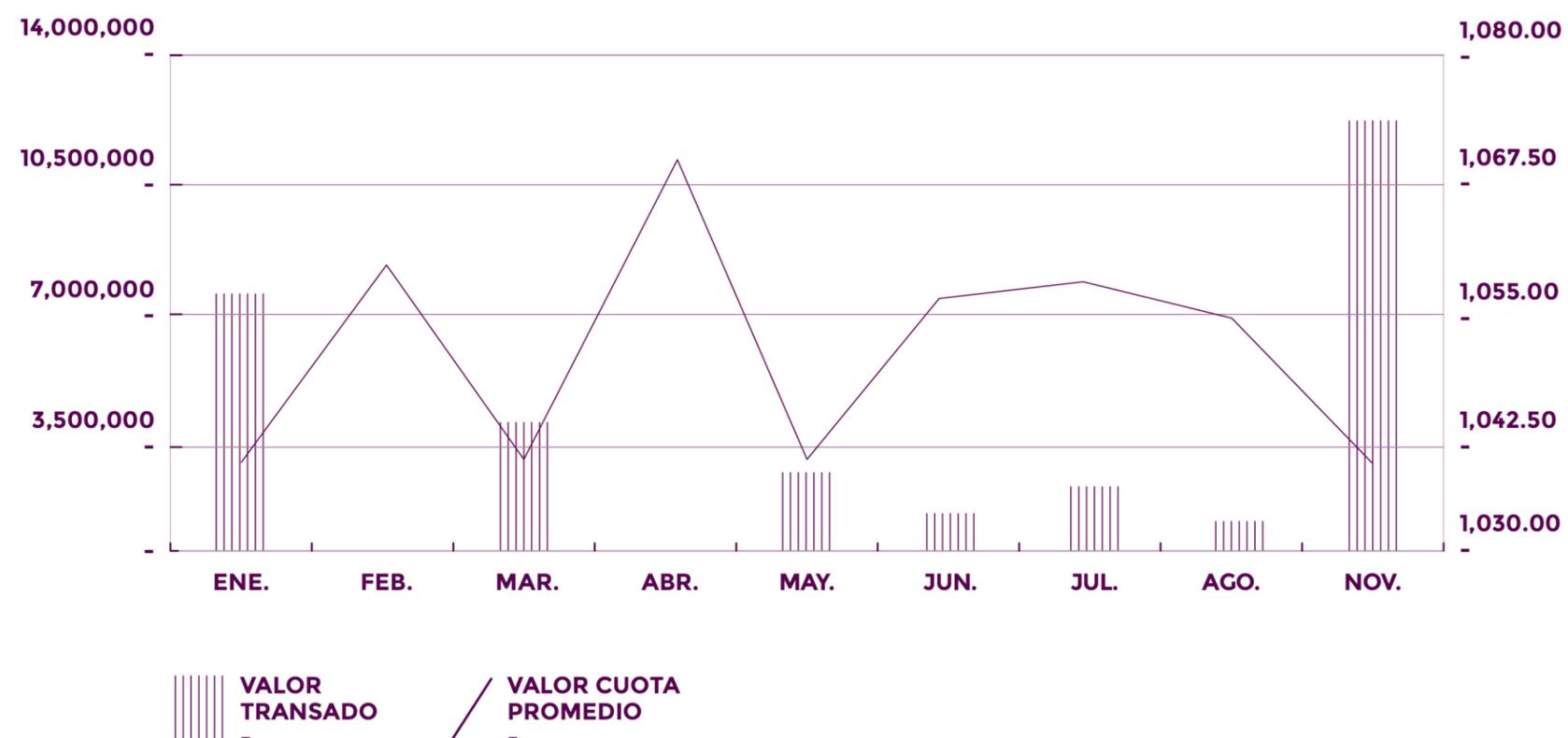
## RENDIMIENTO US\$

-



# CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

-



## INDICADORES FINANCIEROS

-

### RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DEL FONDO

-

Los ingresos operacionales del fondo para el año 2017, alcanzaron un monto total de RD\$74.9 millones; de los cuales el RD\$49.4 millones corresponden a ingresos de las rentas y cuotas de mantenimiento percibidas. El 62% de estos ingresos viene dado por las rentas percibidas, los cuales fueron por la suma de RD\$46.2 millones y un 4% a los ingresos operacionales por un monto de RD\$3.2 millones, los cuales consisten en ingresos por mantenimiento. Por su parte, los gastos operativos así como los gastos de administración y mantenimiento de los activos del Fondo representaron RD\$25.2 millones.

El resultado neto de las operaciones del Fondo para el año 2017 obtuvo un beneficio de RD\$56.8 millones, para un margen sobre el total de los Ingresos operacionales de 76%.

Por su parte, la liquidez del Fondo al cierre del año considerado el Índice Corriente (Activo circulante-Intangibles / Pasivo Circulante) es de 5.87. Estos activos circulantes consideran el efectivo, los certificados financieros, los intereses y los arrendamientos por cobrar por el Fondo.

Durante el 2017, el Fondo no obtuvo deudas por financiamiento. Los pasivos que refleja el balance general al cierre del año por un monto de RD\$29.6 millones, corresponden a las cuentas por pagar a proveedores de servicios, honorarios por pagar a los Auditores Externos, comisión por Administración, depósitos por arrendamientos recibidos y una parte importante corresponde al cobro de arredramientos por anticipado por RD\$12 millones que constituyen el 43% del total de los pasivos. El monto restante corresponde a los dividendos declarados por el Comité de Inversiones, los cuales fueron liquidados posterior al cierre del año en fecha 05 de enero del 2018. Considerando éstos pasivos el índice de endeudamiento resultó ser de 3.89%.

En este período el Fondo distribuyó beneficios a sus aportantes en cuatro ocasiones, al cierre de cada trimestre, por un monto total de RD\$31,738,117.60. Al cierre del 2017 el Fondo había pagado

RD\$23.9 millones de estos dividendos y los RD\$7.8 millones restantes liquidaron en el mes de enero del 2018.

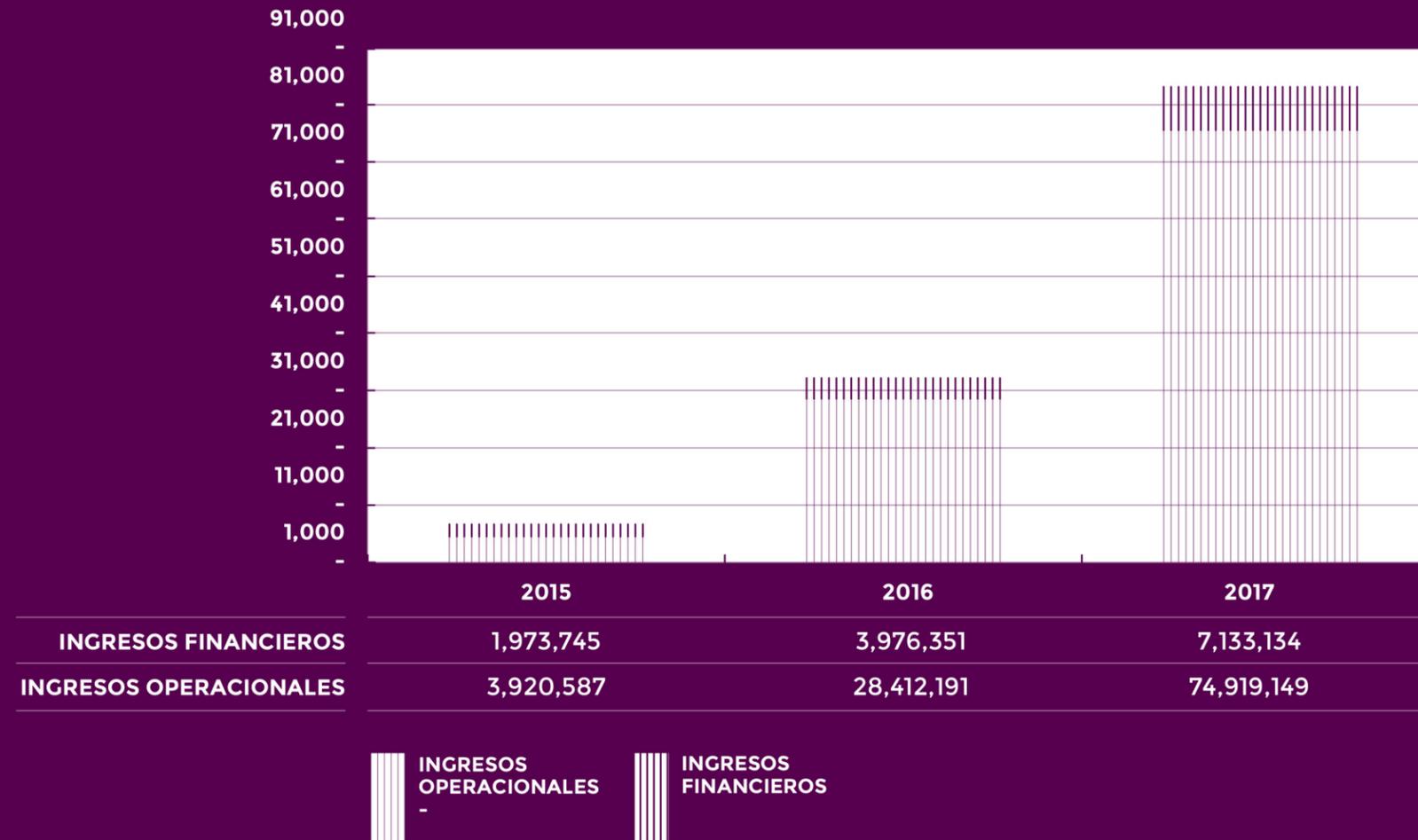
Finalmente, el patrimonio neto del Fondo compuesto por 692,972 cuotas cerró el año con un valor de RD\$761.8 millones. .

Por su parte, el rendimiento sobre el patrimonio (beneficio total/ patrimonio neto promedio) para el 2017 fue de 7.60%. Este rendimiento toma en cuenta el patrimonio promedio resultante de dividir el patrimonio al inicio del año y el patrimonio al cierre entre dos.

La cuota del Fondo al cierre del 2017 fue de RD\$ 1,099.39 que considerando el valor nominal, arroja un rendimiento para el año 2017 de 8,38%, que al realizar una conversión a dólares norteamericanos tenemos que el equivalente en USD fue de 4.99% para el año. Desde el inicio el rendimiento del Fondo de 8.13% en RDP, que equivale a 4.98% en USD.

# RESULTADO DE LAS OPERACIONES

-

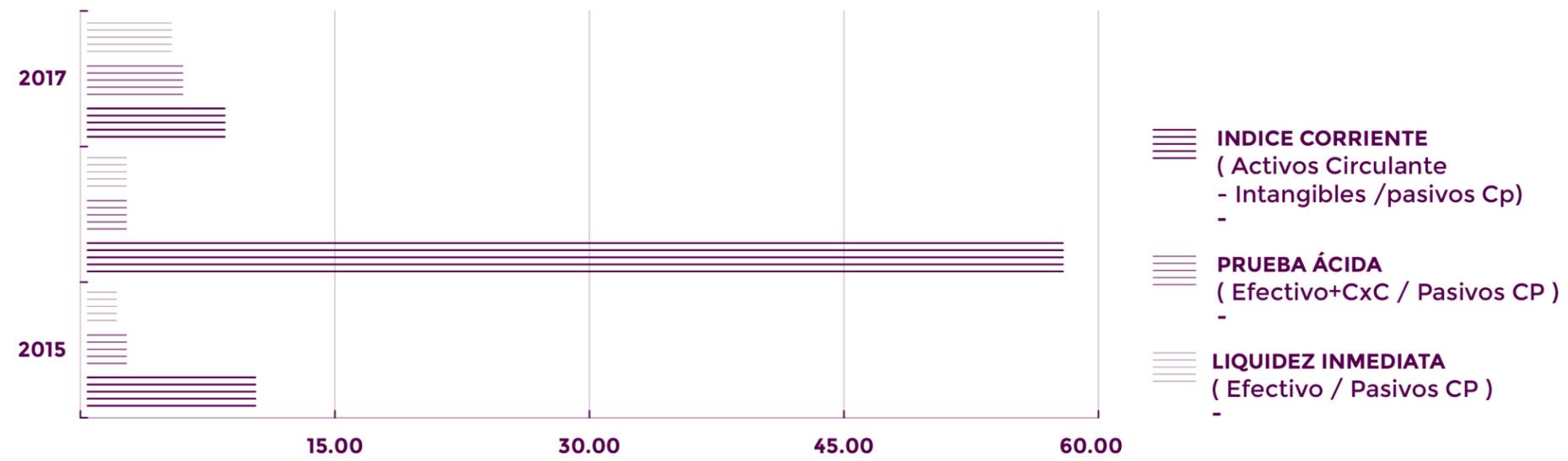


INGRESOS FINANCIEROS  
INGRESOS OPERACIONALES

INGRESOS OPERACIONALES  
INGRESOS FINANCIEROS

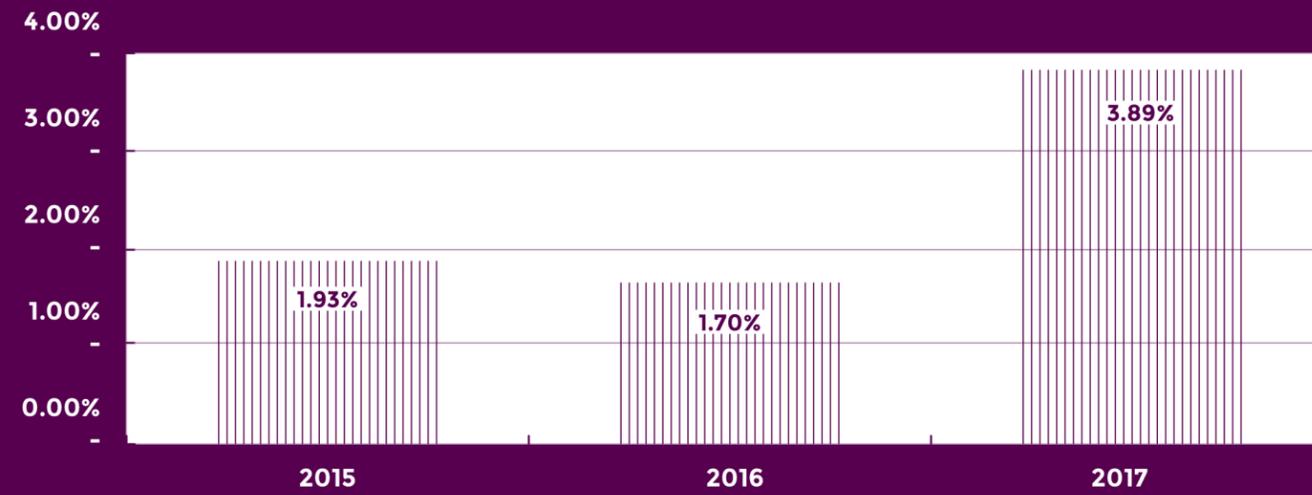
# INDICADORES DE LIQUIDEZ

-



# ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

-



# RENDIMIENTO SOBRE PATRIMONIO PROMEDIO

-



## ACTIVOS DEL FONDO

-

### EDIFICIO COMERCIAL GYM22

-

#### UBICACIÓN

Boulevard Punta Cana,  
Punta Cana Shopping Mall,  
Punta Cana.

#### DESCRIPCIÓN

Edificio de tres niveles de 3,219.81 mts2 de construcción  
y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts2

#### INQUILINOS

- Matreshka Shops
- KR Fitness
- Jungle Zip Lines
- Dominican Annual Mice Exchange (Dame), SRL
- Dominican Plus
- TUI Destination Services
- Blue Travel Services
- Taino Gourmet, EIRL



## ACTIVOS DEL FONDO

-

### EDIFICIO GINAKA 2.0

-

#### UBICACIÓN

Ave. Núñez de Cáceres No.11  
en el sector de Bella Vista,  
Santo Domingo,  
Distrito Nacional.

#### DESCRIPCIÓN

Edificio de seis niveles de 8,400 mts<sup>2</sup> de construcción  
y 3,050 mts<sup>2</sup> de área metros alquilables.

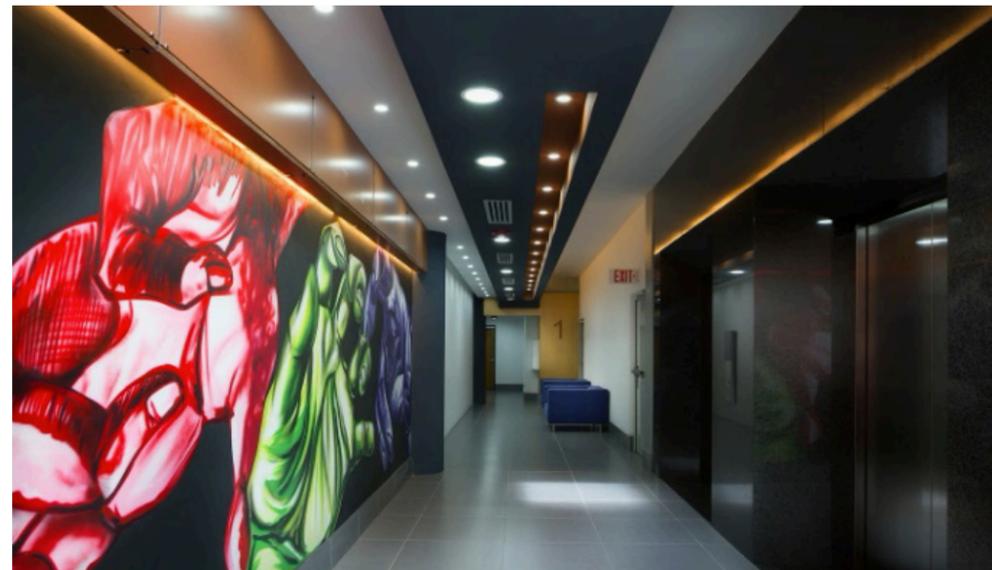
**Cantidad de parqueos** 92

**Ocupación** 50%

#### INQUILINOS ACTUALES

- Embajada de Alemania.
- Embajada Países Bajos

En el mes de diciembre se firmó contrato de alquiler  
con la Embajada de Italia, quienes ocuparán el 3er. Nivel  
del edificio Ginaka, ocupando estos 595.95 Mts.



**ESTADOS  
FINANCIEROS  
AUDITADOS**

-



**ESTADOS  
FINANCIEROS**

-

**FONDO CERRADO  
DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
PIONEER**

(INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES Y ESTADOS  
FINANCIEROS.)

-

**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

-

**01**

**INFORME DE  
LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**

-

**02**

**ESTADOS  
FINANCIEROS**

-

Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultados Integrales y otros resultados integrales  
Estados de Cambios en el Valor del Fondo  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros



## Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del  
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en adelante “el Fondo”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017;
- El estado de resultados integrales y otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el valor neto del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

### Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código de Ética del IESBA.



A los Aportantes del  
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer  
Página 2

### Asunto clave de la auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel asunto que, a nuestro juicio profesional, fue de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre ese asunto.

#### Asunto clave de auditoría

##### Valor razonable de las propiedades de inversión

El Fondo posee y gestiona una cartera inmobiliaria conformada por dos edificios comerciales que se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros y se contabilizan a su valor razonable y ascienden a RD\$656 millones al 31 de diciembre de 2017 y representan un 83% de los activos del Fondo.

Consideramos esta área de énfasis en nuestra auditoría debido a que la valoración de las propiedades de inversión es un factor clave del valor neto de los activos y de la rentabilidad del Fondo, y requiere del uso de juicios y estimaciones significativas para los supuestos utilizados en su determinación por la Administradora del Fondo, basada en tasadores expertos independientes. Una incorrecta valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del portafolio de propiedades y consecuentemente, en la rentabilidad generada para los aportantes.

La Administradora del Fondo utiliza tasadores externos independientes para determinar el valor razonable al cierre del año utilizando el enfoque de mercado. Para tener bases comparables en la medición, el Fondo tiene definido en su reglamento interno, utilizar más de un tasador externo en la valoración de cada inmueble.

Cada valoración requiere considerar la naturaleza individual del inmueble, su ubicación, sus flujos de efectivo, transacciones de mercado comparables y el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados.

(Ver más detalle en Notas 1f y 5 a los estados financieros).

#### Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Entendimos y evaluamos el proceso que realiza la Administradora del Fondo para la valoración de las propiedades de inversión, incluyendo la selección de los tasadores, metodología y supuestos claves.

Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los tasadores externos independientes.

Obtuvimos los informes de valoración de los tasadores externos independientes y evaluamos los supuestos y las metodologías utilizadas en las valoraciones, así como los cambios en el valor razonable ocurridos durante el período.

Para los supuestos utilizados en la valoración:

- Obtuvimos el desglose de los precios comparables utilizados por los tasadores externos y lo comparamos con nuestro rango de expectativa de precio por metro cuadrado, a partir de informaciones externas disponible.
- Evaluamos los ajustes realizados por los tasadores externos para adecuar los precios comparables a la naturaleza, ubicación y condición de los inmuebles del Fondo y evaluamos su consistencia con relación a valuaciones anteriores.
- Para ciertas tasaciones en las que se incluye la valuación basados en el enfoque de ingresos a fines del Fondo tener bases comparables, evaluamos los insumos considerados por el tasador, comparando la cantidad de metros cuadrados por local y precios con los contratos de arrendamiento firmados.



### Asunto clave de auditoría

#### Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Cotejamos los valores razonables reportados por los tasadores con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2017.

Verificamos las divulgaciones sobre metodología y jerarquía de valor razonable, supuestos claves utilizados y análisis de sensibilidad relacionados con la valoración de las propiedades de inversión.

### Otra información

La gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende la Memoria Anual del Fondo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2017 (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si, basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

### Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.



A los Aportantes del  
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer  
Página 5

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos el asunto que era de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, es el asunto clave de auditoría. Describimos ese asunto en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque, cabe razonablemente esperar, que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

No. de registro en la SIV: SVAE-006

C.P.A.: Luis de León

No. de registro en el ICPARD: 14938

20 de abril de 2018

## Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### Estado de situación financiera

#### Al 31 de diciembre de 2017

(Valores expresados en RD\$)

	Notas	2017	2016
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	79,283,970	527,837,576
Inversiones disponibles para la venta	1c,3	29,875,078	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	1c,4	16,004,360	-
Otras cuentas por cobrar		<u>2,376,986</u>	<u>949,028</u>
Total activos corrientes		127,540,394	528,786,604
Propiedades de inversión	1f,5	656,005,435	209,754,450
Otros activos		<u>7,936,296</u>	<u>8,088,883</u>
Total activos		<u>791,482,125</u>	<u>746,629,937</u>
<b>Pasivos y valor neto del fondo</b>			
<b>Pasivos</b>			
Cuentas por pagar	6	1,097,342	4,506,143
Dividendos por pagar	1h,7	7,747,458	3,901,439
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		237,970	474,584
Arrendamientos cobrados por anticipado	1g	<u>12,642,708</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		21,725,478	8,882,166
Depósitos por pagar	1f	<u>7,908,879</u>	<u>3,603,470</u>
Total pasivos		<u>29,634,357</u>	<u>12,485,636</u>
Valor neto del fondo	7		
Aportes iniciales		692,972,000	692,972,000
Valor pagado en exceso		29,241,331	29,241,331
Otras reservas		2,592,237	-
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>37,042,200</u>	<u>11,930,970</u>
Valor neto del fondo		<u>761,847,768</u>	<u>734,144,301</u>
Total pasivos y valor neto del fondo		<u>791,482,125</u>	<u>746,629,937</u>

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Estado de resultados integrales y otros resultados integrales**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

	Notas	2017	2016
Ingresos operacionales			
Ingresos por arrendamientos	1g	46,206,144	20,263,553
Otros ingresos operacionales – cargos por mantenimiento	1g	3,216,540	3,005,139
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	1f,5	25,496,465	5,143,500
<b>Total de ingresos operacionales</b>		<b>74,919,149</b>	<b>28,412,192</b>
Gastos operacionales			
Comisión por administración	1k,6	(9,225,727)	(3,879,943)
Gastos administrativos de los inmuebles	1k	(6,731,809)	(3,351,761)
Gastos administrativos del fondo	1k	(4,093,460)	-
Gastos por servicios profesionales	1k	(2,883,424)	(3,471,790)
(Pérdida) ganancia cambiaria – neta		(1,724,991)	634,079
Otros gastos		(543,477)	-
<b>Total de gastos operacionales</b>		<b>(25,202,888)</b>	<b>(10,069,415)</b>
Ingresos financieros			
Intereses sobre activos financieros	1g	7,313,978	4,091,602
Amortización prima en instrumentos financieros		(57,574)	(12,646)
Pérdida neta realizada en cambios de valor razonable en activos financieros disponibles para la venta	1d	(169,869)	(526,528)
Ganancia neta en venta de instrumentos financieros disponibles para la venta	1d	46,599	423,923
<b>Total ingresos financieros</b>		<b>7,133,134</b>	<b>3,976,351</b>
Utilidad antes de impuestos		56,849,395	22,319,128
Impuesto sobre la renta	1i	-	-
Utilidad neta		56,849,395	22,319,128
Otro resultado integral			
Partida que podría reclasificarse a resultados			
Pérdida neta no realizada en cambios de valor razonable en activos financieros disponibles para la venta	1c	2,592,237	-
<b>Otros resultados integrales</b>		<b>59,441,632</b>	<b>22,319,128</b>

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Estado de cambios en el valor neto del Fondo**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

	Notas	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso	Otras Reservas	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
Saldos al inicio de operaciones	1	242,972,000	139,449	-	4,826,058	247,937,507
Aportes iniciales	1	450,000,000	-	-	-	450,000,000
Exceso en el valor pagado de los aportes	7	-	29,101,882	-	-	29,101,882
Dividendos declarados	7	-	-	-	(15,214,216)	(15,214,216)
Utilidad neta		-	-	-	22,319,128	22,319,128
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>692,972,000</b>	<b>29,241,331</b>	<b>-</b>	<b>11,930,970</b>	<b>734,144,301</b>
Dividendos declarados	7	-	-	-	(31,738,165)	(31,738,165)
Utilidad neta		-	-	-	56,849,395	56,849,395
Otro resultado integral		-	-	2,592,237	-	2,592,237
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>692,972,000</b>	<b>29,241,331</b>	<b>2,592,237</b>	<b>37,042,200</b>	<b>761,847,768</b>

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Estado de flujos de efectivo**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

	Notas	2017	2016
<b>Actividades de operación</b>			
Utilidad neta		56,849,395	22,319,128
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Intereses devengados		(7,313,978)	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(25,496,465)	(5,143,500)
Amortización de prima en instrumentos financieros		57,574	-
Gastos de depreciación y amortización		4,627,151	-
Movimientos en el capital de trabajo:			
Aumento en otras cuentas por cobrar		(1,427,958)	(798,068)
Disminución (aumento) en otros activos no financieros		152,587	(2,694,904)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(3,408,801)	3,615,870
(Disminución) aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar		(236,614)	185,032
Aumento en arrendamientos cobrados por anticipado		12,642,708	-
Aumento en depósitos por pagar		4,305,409	-
Flujos de efectivo provisto por las actividades de operación		40,751,008	17,483,558
Intereses cobrados		6,665,036	822,745
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de operación		47,416,044	18,306,303
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisiciones de inversiones mantenidas para la venta		(48,214,856)	-
Venta de inversiones mantenidas para la venta		18,122,938	28,990,385
Adquisiciones de inversiones mantenidas hasta su vencimiento		(15,924,375)	-
Adquisiciones de propiedad de inversión		(420,754,520)	-
Flujos netos de efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		(466,770,813)	28,990,385
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Aportes al fondo		-	450,000,000
Cambios netos en el valor del fondo		-	29,101,882
Dividendos pagados en efectivo		(27,892,146)	(11,312,777)
Flujos netos de efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(27,892,146)	467,789,105
Variación neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(447,246,915)	515,085,793
Efecto de variación en tipos de cambio en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,306,691)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		527,837,576	12,751,783
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		79,283,970	527,837,576

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

**1. Naturaleza del Negocio, Bases de Presentación y Principales Políticas Contables**

**Naturaleza del Negocio** - El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en adelante “el Fondo”) es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de diez años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas. Posee un patrimonio independiente al de su administradora, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en adelante “la Sociedad Administradora”), y al de otros fondos que esta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (en adelante “SIV”) con el No. SIVFIC-002, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 18 de febrero de 2014.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante “BVRD”) bajo el registro No. BV1406-CP002. CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. es el custodio, fungiendo como agente de pago de las emisiones, registro de las operaciones y la custodia, compensación y liquidación de los valores de las emisiones del Fondo. El agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 2,200,000 cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la primera emisión fue el 29 de julio de 2015, y la misma finalizó en fecha 18 de agosto de 2015, colocándose un total de 242,972 cuotas de participación. La segunda emisión tuvo lugar en fecha 16 de diciembre de 2016 colocándose 450,000 cuotas para un total de 692,972 cuotas.

El objetivo de inversión del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas en la República Dominicana considerados de alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo puede invertir en valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales negociados en el país con calificación de riesgo BBB o superior y en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras nacionales con riesgo de crédito BBB o superior.

Por su parte, la Sociedad Administradora es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la SIV con el No. SVAF-003. Ésta se rige bajo la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores y sus reglamentos y normas y sus fondos de inversión están regulados por la SIV y la BVRD.

El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Calle Erick Leonard Eckman, Esq. Camino Chiquito No. 33, Plaza Patio del Norte, Local 304, en el Sector de Arroyo Hondo en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 18 de abril de 2018. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

---

**Declaración de Cumplimiento** - Los estados financieros del Fondo fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF).

**Base de Presentación** - Los estados financieros del Fondo fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones disponibles para la venta, las cuales se miden a su valor razonable.

**Estado de Resultados y Flujos de Efectivo** - El Fondo ha elegido presentar un solo estado de resultados integrales y otros resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza. El Fondo informa los flujos de efectivo de las actividades de operación utilizando el método indirecto. El interés recibido se presenta dentro de los flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se revelan como flujos de efectivo en actividades de inversión porque reflejan de mejor manera las actividades comerciales del Fondo.

**Saldos y Transacciones en Monedas Extranjeras** - Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y el resultado de sus actividades, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos financieros en moneda extranjera a la tasa de cierre del ejercicio.

**Políticas Contables Significativas** - Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**a. Uso de Estimados** - La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios y estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las áreas significativas de estimación y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en las cantidades registradas en los estados financieros incluyen el valor razonable estimado de las propiedades de inversión (ver Nota 1f) y las inversiones disponibles para la venta (ver Nota 1d). Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Los juicios críticos utilizados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 se relacionan al valor razonable de la propiedad de inversión adquirida en el año 2017, que corresponde a un inmueble ubicado en Santo Domingo. El Fondo tiene por política actualizar el valor razonable con base en valuaciones de tasadores externos calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año, luego que el inmueble cumple el año de ser adquirido. Al 31 de diciembre de 2017, este inmueble se encuentra medido al precio de la transacción. El Fondo determinó que este valor refleja el valor razonable a la fecha que se informa.

**b. Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. El efectivo y equivalentes de efectivo es presentado neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

---

**c. Instrumentos Financieros** - Excepto por los instrumentos financieros clasificados como mantenidos a vencimiento y las otras cuentas por cobrar, que se valúan a costo amortizado; la valuación de los instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

- **Valor Razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante, y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

- **Jerarquía del Valor Razonable** - Como es requerido por las NIIF, el Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

*Nivel 1:* Precios cotizados en mercados activos para activos financieros.

*Nivel 2:* Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo, ya sea directa o indirectamente.

*Nivel 3:* Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

- **Determinación del Valor Razonable** - Los valores razonables de activos financieros para negociar, activos financieros disponibles para la venta y el efectivo y equivalentes de efectivo, se determinan basados en los métodos siguientes:

- Los valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana y por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana son determinados según la metodología aprobada por la SIV, basado en la información de precios provista por RDVAL Proveedora de Precios, S. A.

- El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo fueron determinados sobre la base del aproximado de su valor en libros debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

**d. Activos Financieros**

- **Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros** - Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. El Fondo determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

---

El Fondo clasifica como inversiones disponibles para la venta aquellos instrumentos financieros que no fueron adquiridos con la intención de proceder con su venta de manera inmediata ni con la intención de mantenerlos hasta su vencimiento, pero que podrían ser vendidos en el curso normal del negocio.

El Fondo clasifica como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los certificados financieros cuyo vencimiento es superior a tres meses desde la fecha de adquisición.

El Fondo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas por el Fondo utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación, siendo la fecha en la que se requiere la entrega del activo dentro del plazo establecido por las regulaciones o convenciones del mercado.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones disponibles para la venta cuyo ajuste a mercado se reconoce en un componente separado del valor neto del fondo. Al momento de venderse o cancelarse una inversión disponible para la venta, el efecto reconocido en el valor neto del fondo es llevado al resultado del período.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

**e. Intereses por Cobrar** - Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los intereses por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

**f. Propiedad de Inversión** - Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos desocupados. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de resultados integrales y otros resultados integrales.

El Fondo obtiene valuaciones de tasadores externos profesionalmente calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año. Al final de cada período de reporte, el Fondo actualiza su valuación del valor razonable de cada propiedad, teniendo en cuenta las últimas valuaciones independientes. Para tener bases comparables en la medición, el Fondo tiene por práctica utilizar más de un tasador externo en la valuación de cada propiedad. El Fondo utiliza el enfoque de mercado para actualizar el valor razonable, y en determinados casos, adicionalmente obtienen resultados de valuación utilizando los enfoques de costo y de ingresos, los que se utilizan para fines de comparación. Mediante el enfoque de mercado, el Fondo determina el valor razonable con base en los precios de oferta de propiedades comparables en el mercado, ajustados por las diferencias en naturaleza, ubicación y condición del activo específico.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

---

El importe en libros de la propiedad de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión es reconocida en el estado de resultados integrales y otros resultados integrales en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

El Fondo obtiene depósitos de los inquilinos como garantía de devolver las propiedades al final del plazo de arrendamiento en las condiciones acordadas. Estos depósitos se registran como pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39, y se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se mide al costo amortizado. En el reconocimiento inicial, la diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como una prima inicial superior a los pagos mínimos del arrendamiento.

**g. Reconocimiento de Ingresos**

• **Ingresos por Arrendamiento** - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en la NIC 17 “Arrendamientos”. Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios causen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios del mismo y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos de cargos por mantenimiento se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios. Considerando que el Fondo actúa como principal en la prestación de este servicio, los ingresos y costos relativos se reconocen sobre una base bruta.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

• **Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo y equivalentes de efectivo y los activos financieros disponibles para la venta.

Las compras de instrumentos financieros se realizan a través del mercado primario o secundario y el pago por la inversión incluye el valor nominal del activo financiero y podría incluir una prima o un descuento sobre el valor nominal.

En el caso de tener una prima en relación al valor nominal del activo financiero, esta prima es amortizada como un gasto en los resultados del Fondo por el período restante de vigencia de dicho activo financiero; igualmente en el caso de adquirir un activo financiero con un descuento con relación al valor nominal, este descuento es amortizado por el período de vigencia del mismo como ingreso en los resultados del Fondo.

## Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

(Valores expresados en RD\$)

**h. Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingos y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas, según se detalla en la sección 2.14 del Prospecto de Colocación y en el Capítulo II, acápite e) del Reglamento Interno que posee el Fondo.

El pago de la rentabilidad o ganancia del Fondo a los cuotahabientes está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido, ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación. En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se pueden distribuir parcial o totalmente de manera trimestral. En cuanto al beneficio por plusvalía de uno o varios activos del Fondo, la Sociedad Administradora tiene la potestad de distribuir o reinvertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversión del Fondo. El Comité de Inversión es el órgano que define si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos.

**i. Impuestos por Pagar** - Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

**j. Deterioro del Valor de los Activos no Financieros** - El Fondo evalúa el deterioro de sus activos no financieros a la fecha del estado de situación financiera, para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen indicios de deterioro se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso es determinado en base a los flujos de caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento similar a la de los mercados en que se negocian estos activos. Para evaluar el deterioro son segregados los activos cuyo uso genera flujos de efectivo continuos de aquellos otros activos que no generan flujos de efectivo continuos. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

**k. Gastos de Operación.** Los gastos se reconocen en resultados en el momento en que se incurren utilizando el método de acumulación o devengo. Los gastos de operación se componen principalmente de:

- La comisión por administración que devenga la Sociedad Administradora (ver Nota 6).
- Los gastos administrativos de los inmuebles, que incluyen principalmente gastos relacionados con administración y mantenimiento de los inmuebles, pólizas de seguro, seguridad, entre otros.

## Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

(Valores expresados en RD\$)

- Los gastos administrativos del Fondo, que incluyen principalmente gastos de comercialización de alquileres, comisiones de custodia y mantenimiento pagadas a la BVRD y CEVALDOM, entre otros.
- Los gastos por servicios profesionales, que incluyen principalmente honorarios legales, de auditoría y de valuaciones de inmuebles.

### **l. Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas**

Una serie de normas, modificaciones e interpretaciones fueron adoptadas por primera vez en el año iniciado el 1 de enero de 2017. La adopción de estas normas, modificadas e interpretaciones no tuvo impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

### **m. Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas o Revisadas no Adoptadas**

Una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales son efectivas para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2018, y no han sido adoptadas en la preparación de estos estados financieros. No se espera que estas nuevas normas y modificaciones tengan un impacto significativo para el Fondo en los períodos de reportes actuales y futuros, y en las transacciones futuras previsibles, excepto por las siguientes:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”, se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de NIIF 9 se publicó en julio de 2014 y sustituye a la NIC 39 que se relaciona a la clasificación y medición de instrumentos financieros. La NIIF 9 conserva, pero simplifica el modelo de medición mixto y establece tres categorías de medición de los activos financieros: costo amortizado, valor razonable con cambios en Otro Resultado Integral (ORI) y valor razonable con cambios a través de resultados. La base de la clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las inversiones en instrumentos de capital deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, con la opción irrevocable al inicio de presentar cambios en el valor razonable en ORI y no reciclar. Esta norma también establece un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el modelo de deterioro de pérdida incurrida utilizado en la NIC 39. Para los pasivos financieros no hubo cambios a la clasificación y medición, excepto para el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito en ORI, para los pasivos a valor razonable con cambios en pérdida. La NIIF 9 disminuye los requisitos para medir la eficacia de la cobertura mediante la sustitución de las pruebas de efectividad de cobertura, y requiere que exista una relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura, y que la “relación de cobertura” sea la misma que la administración utiliza para fines de gestión de riesgos. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria, pero es diferente a la que actualmente requiere la NIC 39. La norma es efectiva para los períodos contables que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, pero se permite su aplicación anticipada. El Fondo ha realizado la evaluación del impacto de esta Norma y ha concluido que la misma no tendrá un impacto material en los estados financieros. El Fondo se encuentra en proceso de evaluar el efecto de esta norma al momento de su entrada en vigencia, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

- NIIF 15 “Ingresos sobre contratos con clientes” trata sobre el reconocimiento de ingresos y establece los principios de reporte de información útil para los usuarios de los estados financieros acerca de la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de contratos de la entidad con los clientes. Los ingresos son reconocidos cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y por lo tanto tiene la capacidad para dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma sustituye a la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción”, así como las interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y la adopción anticipada es permitida. El Fondo se encuentra en proceso de evaluar el efecto de esta norma al momento de su entrada en vigencia, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.
- NIIF 16 “Arrendamientos”, esta norma sustituye los criterios de reconocimiento, medición y divulgación contenidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, la cual identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina esta clasificación y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos, excepto algunas excepciones con arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos será un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, así como los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, disminuyendo los gastos de arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la aplicación anticipada, si se ha aplicado de manera anticipada la NIIF 15 “Ingresos sobre contratos con clientes”. El Fondo no tiene intención de adoptar la norma de manera anticipada y se encuentra en proceso de evaluar el impacto, por tanto, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.

**2. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	2017	2016
Efectivo en bancos:		
En pesos dominicanos	232,466	555,287
En monedas extranjeras	19,908,578	14,488,273
<b>Total efectivo en bancos</b>	<b>20,141,044</b>	<b>15,043,560</b>
Equivalentes de efectivo:		
En pesos dominicanos (a)	44,637,996	509,189,508
En monedas extranjeras (b)	14,504,930	3,604,508
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>59,142,926</b>	<b>512,794,016</b>
<b>Total</b>	<b>79,283,970</b>	<b>527,837,576</b>

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

- (a) Corresponden a certificados financieros en RD\$ cuyos vencimientos eran igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés promedio de 6.51% (10.16% para el 2016).
- (b) Corresponden a certificados financieros en US\$ cuyos vencimientos eran igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés promedio de 3.0% anual (2.10% para el 2016).

**3. Inversiones Disponibles para la Venta**

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones disponibles para la venta corresponden a bonos corporativos emitidos por Dominican Power Partner (DPP) por el monto de US\$628,862, equivalente a RD\$29,875,078, que generan intereses a tasa anual del 6.25%. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a US\$8,809, equivalentes a RD\$424,505 clasificados como otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 1, considerando información relevante de mercado (clasificado como nivel 1 en la jerarquía de valor razonable).

**4. Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento**

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de RD\$16,004,360, incluyendo US\$163,800, con plazos de vencimiento de tres meses a un año desde su adquisición y que generan intereses a tasas anuales de entre 2.85% y 3.10% para certificados en dólares, y 2.85% para certificados en RD\$. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a RD\$224,437, incluyendo US\$1,350. Debido a la naturaleza de corto plazo de estas inversiones, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

**5. Propiedades de Inversión**

Un detalle de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
Terrenos y edificios	647,708,224	209,754,450
Equipos (a)	8,297,211	-
<b>Total</b>	<b>656,005,435</b>	<b>209,754,450</b>

- (a) Corresponde principalmente a aires acondicionados, ascensores, generadores eléctricos, entre otros equipos.

El movimiento de las propiedades de inversión medidas a valor razonable es como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	209,754,450	204,610,950
Adiciones	420,754,520	-
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	25,496,465	5,143,500
<b>Total</b>	<b>656,005,435</b>	<b>209,754,450</b>

Corresponde a inmuebles destinados a oficinas y locales comerciales. El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, considera el valor que se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un valuador independiente no relacionado con el Fondo.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado utilizando informaciones no observables significativas, por lo que fue clasificado como nivel 3 en la jerarquía de valor razonable. No se han producido transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2, ni entre el Nivel 2 y el Nivel 3 durante el período.

La siguiente tabla resume la información cuantitativa sobre los datos no observables significativos en las mediciones recurrentes de valor razonable de nivel 3:

Año	Valor Razonable	Técnica de Valoración	Principal Supuesto	Relación de Datos no Observables con el Valor Razonable
2017				
(Edificio 1)	RD\$235,041,121	Precios comparables	Precio por metro cuadrado (rango entre RD\$60,000 y RD\$120,000)	
(Edificio 2)	RD\$420,537,090	Precios comparables	Precio por metro cuadrado (rango entre RD\$149,000 y RD\$156,000)	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable.
2016				
(Edificio 1)	RD\$209,754,450	Precios comparables	Precio por metro cuadrado (rango entre RD\$70,000 y RD\$120,000)	

**6. Cuentas por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar son como sigue:

	2017	2016
Cuentas por pagar por honorarios	723,606	675,876
Cuenta por pagar por seguros a infraestructura	-	182,904
Comisiones por pagar a la Sociedad Administradora (a)	152,912	58,864
Comisión por pagar por colocación de cuotas	-	3,588,499
Otras cuentas por pagar	220,824	-
<b>Total</b>	<b>1,097,342</b>	<b>4,506,143</b>

(a) Corresponde a dos días de comisión pendiente de pago a la Sociedad Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión asciende a 1.25% anual del valor neto del Fondo, según el artículo No. 234 del Reglamento de Aplicación No.729-04, de la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el año 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$9,225,727 (2016: RD\$3,879,943), los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de resultados integrales y otros resultados integrales. En el año 2015, la Superintendencia de Valores de la República Dominicana aprobó la disminución de la comisión pagada por el Fondo a su Sociedad Administradora, con relación al 3% que había sido aprobado en el Prospecto de Emisión y el Reglamento del Fondo, hasta tanto todas las cuotas del Fondo sean colocadas. Estos saldos y transacciones son las más relevantes realizadas con entidades relacionadas al Fondo.

**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**  
**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017**  
**(Valores expresados en RD\$)**

**7. Valor Neto del Fondo**

**Aportes Iniciales** - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo está compuesto por 692,972 cuotas con un valor nominal de RD\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de RD\$692,972,000 para ambos años.

Al 31 diciembre de 2017, el valor neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,099.39 (2016: RD\$1,059.41), para un patrimonio total ascendente a RD\$761,847,768 (2016: RD\$734,144,301).

**Valor Pagado en Exceso** - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde al valor pagado en exceso al valor nominal de las cuotas por los aportantes del Fondo por un importe ascendente a RD\$29,241,331, siendo RD\$139,449 al inicio de las operaciones en 2015. Para el año 2017 no hubo aportes.

**Otras Reservas** - Corresponde a las ganancias (pérdidas) netas no realizadas de la valuación de los activos financieros disponibles para la venta a su valor de mercado a la fecha de los estados de situación financiera. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el saldo de la utilidad neta por ese concepto asciende a RD\$2,592,237, los cuales se presentan como otro resultado integral en los estados resultados integrales y otros resultados integrales.

**Rendimientos Pendientes de Distribuir** - Corresponde a los rendimientos generados por el Fondo que al 31 de diciembre de 2017 no han sido distribuidos a los aportantes. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de dichos rendimientos asciende a RD\$37,042,200 (2016: RD\$11,930,970).

**Dividendos Declarados** - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a RD\$31,738,165 (2016: RD\$15,214,216), de los cuales fueron pagados en efectivo RD\$23,990,707 (2016: RD\$11,312,777) y el importe restante ascendente a RD\$7,747,458 se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017 (2016: RD\$3,901,439).

**8. Compromisos y Contingencias**

El detalle de los principales compromisos y contingencias, es como sigue:

**Compromisos**

- El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores, de pagar a la BVRD de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$259,863 (2016: RD\$87,520), los cuales se incluyen en el rubro de gastos administrativos del fondo en el estado de resultados integrales y otros resultados integrales.
- El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores, de pagar a CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. una comisión fija anual por concepto de mantenimiento de emisiones privadas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$60,000 (2016: RD\$65,000), los cuales se incluyen en el rubro de gasto administrativos del Fondo en el estado de resultados integrales y otros resultados integrales.

**Contingencias** - La Sociedad Administradora del Fondo y sus asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros el Fondo no tiene ningún tipo de contingencias, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

## Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

(Valores expresados en RD\$)

#### 9. Administración de Riesgos Financieros

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos financieros que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte. Estos riesgos incluyen riesgo de crédito y riesgo de contraparte, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio). El programa de gestión del riesgo global del Fondo se centra en minimizar los posibles efectos adversos en el rendimiento del Fondo resultantes de estos riesgos financieros.

**Riesgo de Crédito y de Contraparte** - El riesgo de crédito y de contraparte es el riesgo de que una parte en un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fondo a riesgo de crédito y contraparte consisten principalmente en dinero en efectivo e inversiones que expone el Fondo al riesgo de que el deudor incumpla el pago de intereses y capital.

El Fondo no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito, el efectivo se mantiene en instituciones sólidas del país.

La calidad crediticia de los activos financieros utilizando como referencia calificaciones de crédito externas (si están disponibles) se muestra a continuación:

	2017	2016
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo:</i>		
Fitch Ratings A-	62,049,110	513,020,029
Fitch Ratings AA+	17,234,860	14,817,547
	<u>79,283,970</u>	<u>527,837,576</u>
<i>Inversiones disponibles para la venta:</i>		
Feller Rate AA-	29,875,078	-
<i>Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:</i>		
Fitch Ratings A-	16,004,360	-
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Fitch Ratings A-	231,421	41,887
Feller Rate AA-	424,505	-
No tiene calificación crediticia (a)	1,721,060	907,141
	<u>2,376,986</u>	<u>949,028</u>
	<u>127,540,394</u>	<u>528,786,604</u>

(a) Corresponden a arrendamientos por cobrar a varios clientes que no tienen calificación de riesgo externa, sin embargo, no están vencidos ni deteriorados, e históricamente los pagos han sido recibidos regularmente y a tiempo.

## Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

(Valores expresados en RD\$)

**Riesgo de Liquidez** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo se encuentre en dificultades de cumplir obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

El análisis de vencimiento de los pasivos financieros se muestra a continuación:

	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
<u>31 de diciembre de 2017</u>						
Cuentas por pagar	1,097,342	-	-	-	-	1,097,342
Dividendos por pagar	7,747,458	-	-	-	-	7,747,458
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	237,970	-	-	-	-	237,970
Depósitos por pagar	166,515	665,865	-	-	7,076,499	7,908,879
Total	<u>9,249,285</u>	<u>665,865</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,076,499</u>	<u>16,991,084</u>

	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
<u>31 de diciembre de 2016</u>						
Cuentas por pagar	4,506,143	-	-	-	-	4,506,143
Dividendos por pagar	3,901,439	-	-	-	-	3,901,439
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	474,584	-	-	-	-	474,584
Depósitos por pagar	-	90,654	530,342	-	2,982,474	3,603,470
Total	<u>8,882,166</u>	<u>90,654</u>	<u>530,342</u>	<u>-</u>	<u>2,982,474</u>	<u>12,485,636</u>

**Riesgo de Mercado** - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

**NIIF 13 Medición del Valor Razonable** - Las NIIF exigen revelar un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fondo está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del Fondo habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha.

La estrategia del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado son impulsados por el objetivo de inversión (ver Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora conoce acerca de las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y opiniones expresadas por el gestor que se revisan mensualmente por un Comité de Inversiones designado y supervisado por la Sociedad Administradora.

## Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

(Valores expresados en RD\$)

**Riesgo Cambiario** - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. Un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se detalla a continuación:

	2017	2016
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 714,051	US\$394,221
Inversiones disponibles para la venta	619,956	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	163,799	-
Otras cuentas por cobrar	46,023	-
	<u>1,543,829</u>	<u>394,221</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores	<u>(5,973)</u>	<u>(18,464)</u>
Posición activa neta	<u>US\$1,537,856</u>	<u>US\$375,757</u>

**Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio** - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera. El 5% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

#### *Riesgo de Tipo de Cambio*

Aumento (Disminución) en la Tasa US\$	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+5%	RD\$2,842,470
-5%	(RD\$2,842,470)

**Riesgo de Tasa de Interés** – El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Cualquier exceso de efectivo y equivalentes de efectivo se invierte a tasas de interés de mercado a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene activos financieros significativos a tasas fijas.

#### 10. Gestión de Riesgos de Capital

La Sociedad Administradora gestiona el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, como se indica en el prospecto del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

**DATOS DE  
PIONEER SOCIEDAD  
ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE  
INVERSIÓN, S.A.**

-



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

-

**NOMBRE**

Pioneer Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

**DOMICILIO SOCIAL**

Calle Eric L. Eckman esquina  
Camino Chiquito, Local 302,  
Plaza Patio del Norte, Arroyo Hondo,  
Distrito Nacional,  
República Dominicana.

**RNC** 1-30-22934-1

**TELÉFONO** 809 549 3797

**PÁGINA WEB** [www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do)

**EMAIL** [info@pioneerfunds.do](mailto:info@pioneerfunds.do)

**DATOS DE LA SOCIEDAD**

-

Pioneer es la primera Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en operar en la República Dominicana. La empresa promoverá fondos de inversión con diferentes estrategias que van desde activos financieros locales e internacionales hasta activos físicos con el fin de crear un familia de fondos que satisfaga la demanda y necesidades del mercado local. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (19-00) y sus reglamentos y normas y nuestros fondos de inversión están regulados por la Superintendencia de Valores y la Bolsa de Valores de la República Dominicana.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A fue constituida el 14 de octubre del 2005 como una sociedad anónima que se rige por las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, por la Ley de Mercado de Valores, No. 19-00, su Reglamento de Aplicación No. 729-04 y disposiciones complementarias. Posee el número de Registro SIV: SVAF-003 y el Registro Nacional de Contribuyente :1-30-22934-1.

## CAPITAL SOCIAL Y CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

-

La sociedad posee un Capital Social de RD\$85,738,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$85,738,000.00.

<b>FONDO</b>	<b>MONTO EMISIÓN RD\$</b>	<b>PATRIMONIO AL 31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>CANTIDAD APORTANTES</b>
FONDO NACIONAL PIONEER UNITED RENTA FIJA	2,000,000,000.00	RD\$2,553,197,035.56	58
FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER	2,200,000,000.00	RD\$ 761,847,768.08	81

## ESTRUCTURA ACCIONARIA

-

	<b>PIONEER HOLDING COMPANY, INC.</b>	<b>GRUPO ESTIVA, INC</b>	<b>CORAL SANDS PROPERTIES, LTD.</b>
<b>PARTICIPACIÓN</b>	30%	35%	35%
<b>REPRESENTANTE</b>	Yamil Isaías	José Diez Cabral Francisco Vicens	Jorge Aguayo Osvaldo Brugal
<b>JURISDICCIÓN</b>	Panamá	Panamá	Islas Vírgenes Británicas
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	US\$10,000	US\$10,000	US\$225,755
<b>OBJETO SOCIAL</b>	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
<b>CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN</b>	Yamil Isaías, <i>Presidente</i> - Crysler McQuire, <i>Vicepresidente</i> - Héctor Garrido, <i>Secretario</i>	José Diez Cabral, <i>Presidente</i> - Rosanna Cabrera, <i>Directora</i> - Carlos A. Sosa, <i>Director</i> - José Diez Cabral, <i>Tesorero</i> - Carlos A. Sosa, <i>Secretario</i>	Jorge Aguayo, <i>Presidente</i> - Osvaldo Brugal, <i>Vicepresidente</i> - Denisse Medina <i>Tesorera</i> - Ramón Franco, <i>Secretario</i> - Silvia Corrie, <i>Vocal</i> - Luis Manuel León, <i>Vocal</i> - Marcos Jorge, <i>Vocal</i>
<b>ACCIONISTAS, PARTICIPACIÓN</b>	Yamil Isaías, Dominicano, 33.33% - Crysler McQuire, Estadounidense, 33.33% - Héctor Garrido, Dominicano, 33.33%	José Diez Cabral, Dominicano,50% - Luis Rodríguez Gutierrez, Dominicano,50%	Henla, S.A. 100%

# ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD

-



## **MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

-

**HÉCTOR DANIEL GARRIDO  
PRESIDENTE**

-

**LUIS MANUEL LEÓN  
VICEPRESIDENTE**

-

**CARLOS SOSA  
SECRETARIO**

-

**LUIS JOSÉ ACRA  
TESORERO**

-

**FRANCISCO VICENS  
VOCAL**

-

**MARIBEL PÉREZ  
VOCAL**

-

**YAMIL ISAIÁS  
VOCAL**

-



## INDICADORES FINANCIEROS

El año 2017 fue para Pioneer Sociedad Administradora de Fondo de Inversión un año de ampliación y crecimiento con el aumento del patrimonio de los dos fondos administrados, así como la confirmación del tercer fondo para su eventual salida al mercado en el primer trimestre del 2018.

Durante el año 2017, Pioneer mantenía bajo administración el Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija (Fondo Renta Fija) y el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (Fondo Inmobiliario). La gestión de ambos fondos logro un incremento en el patrimonio de los mismos por monto de RD\$182 millones, para un crecimiento de 5.8% anual.

En el caso del Fondo Renta Fija este aumento se logró gracias a los rendimiento retenidos proveniente de las ganancias de capital en el manejo de la cartera de inversión; por su parte, en el caso del Fondo Inmobiliario, este incremento se produjo por los beneficios generados por las ganancias cambiarias registradas en los activos inmobiliarios del Fondo.

La buena gestión realizada con el Fondo de Renta Fija logró que el patrimonio del mismo aumentará de RD\$2,421,497,687.05 a RD\$2,553,197,035.56 millones, para un crecimiento de RD\$131,699,348.51 millones. Así mismo, el Fondo Inmobiliario, la Sociedad como gestorá del Fondo logró adquirir un segundo inmueble, el edificio corporativo Ginaka 2.0, el cual tiene al cierre del año mantenía 4 pisos de 6 alquilados o comprometidos con embajadas europeas; el patrimonio de éste fondo aumentó de RD\$746 millones a RD\$791 millones, para un incremento de RD\$45 millones.

Por otro lado, Pioneer logró la aprobación de su tercer fondo, el Fondo de Desarrollo de Sociedades Pioneer (Fondo de Desarrollo), el cual posterior al cierre del 2017 fue sometido al Consejo Nacional de Valores (CNV) un aumento para llevar el patrimonio del Fondo a RD\$7,250 millones.

El aumento en el monto de los patrimonios administrados permitió a la Sociedad aumentar los ingresos totales en un 32%, pasando los mismos de RD\$38 millones al cierre del 2016 a RD\$51 millones. A su vez con este aumento en los Ingresos, Pioneer por primera vez en sus operaciones lograr un beneficio de RD\$4.7 millones.

No obstante el beneficio operativo, los gastos financieros provenientes de las transacciones de deuda subordinada, así como los rendimientos de las acciones preferidas

## INDICADORES FINANCIEROS

-

que mantienen la Sociedad, alcanzaron un monto de RD\$16 millones, lo que arrojó una pérdida neta para la Sociedad de RD\$12 millones en el periodo fiscal 2017.

Para el 2018 se espera aumentar los fondos administrados del Fondo Inmobiliario en unos RD\$600 millones con la emisión de nuevas cuotas de participación para la adquisición de nuevos inmuebles identificados, así mismo podría realizar emisiones adicionales según logre identificar nuevos inmuebles a lo largo del año 2018.

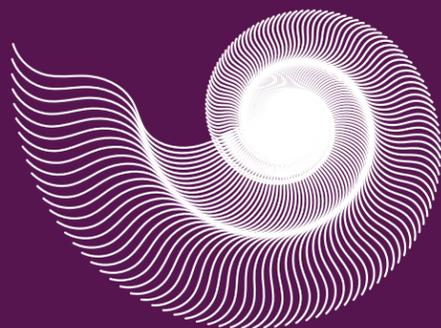
De igual forma en el primer trimestre del próximo año se espera la salida al mercado del Fondo de Desarrollo, con el cual se espera realizar una o varias emisiones de cuotas por un monto de RD\$2,500 millones en el transcurso del primer semestre.

Por otro lado, la fecha de liquidación del Fondo Renta Fija es el 16 de mayo del 2018, para lo cual la Sociedad ha gestionado con los inversionistas del Fondo una extensión a dicho plazo en vista de los excelentes resultados del mismo. No obstante la extensión del plazo, se estima que algunos inversionistas preferirán la liquidación de sus cuotas, por lo que se espera la reducción del patrimonio del Fondo en un 50% aproximadamente.

Con el comportamiento de los distintos patrimonios administrados por la Sociedad, ésta logrará un aumento neto de los patrimonios administrados que derivará en un aumento en los ingresos generados.

Por su parte, la liquidez de la Sociedad se mantuvo en niveles muy adecuados superando el nivel del año anterior al pasar de 8.15 en el 2016 a 10.62 en el 2017, considerando las inversiones en títulos valor, que a pesar de ser a plazos mayores de 1 año, los mismos tienen altos niveles de liquidez. Aún excluyendo las inversiones a plazo que mantiene la Sociedad, la liquidez medida por el indicador de Prueba Ácida se mantiene en niveles muy buenos de 2.1, es decir, que la empresa mantiene el doble de efectivo y cuentas por cobrar, que sus obligaciones a corto plazo.

En relación al endeudamiento, la Sociedad aumentó sensiblemente su nivel de endeudamiento (Pasivos/Activos) al pasar de 0.57 en el 2016 a 0.65 en el 2017. Este nivel de endeudamiento ha sido necesario para mantener el Índice de Adecuación Patrimonial en niveles superiores al nivel requerido por la normativa vigente.



**PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

-

**WWW.PIONEERFUNDS.DO**

-

**(809) 549 3797**

-

**INFO@PIONEERFUNDS.DO**

-

**ERICK L. EKMAN ESQ.  
CAMINO CHIQUITO,  
PLAZA PATIO DEL NORTE,  
LOCAL 304,  
ARROYO HONDO**