

2021

-
**FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO PIONEER
INMOBILIARIO II**

SIVFIC-044
RNC: 1-32-01412-1



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



CONTENIDO

03 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

04 INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

06 ACERCA DEL FONDO

Denominación del Fondo
Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo
Plazo de duración del Fondo
Datos relativos a su inscripción en el Registro de Mercados de Valores y Productos
Valor nominal de la cuota y número de cuotas emitidas
Datos del Programa de Emisión

Comité de Inversiones

Representante Común de Aportantes del Fondo

Administrador del Fondo de Inversión
Custodio

Política de Distribución de Dividendos

11 OPERACIONES DEL FONDO

Excesos de inversión
Hechos Importantes
Hechos Relevantes
Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo
Evolución de las cuotas del Fondo
Contingencias
Comisiones
Excesos de Participación
Evolución del Patrimonio
Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2021
Rentabilidad Anualizada
Cuotas transadas en el Mercado Secundario
Principales indicadores financieros
Activos del Fondo

28 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

45 ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

Datos Generales

Capital Social y Capital Suscrito y Pagado

Estructura Accionaria

Consejo de Administración

Estados Financieros del Fondo

Organigrama

Nuestro Equipo

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD



“El presente documento contiene información veraz y suficiente, respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II durante el año 2021. 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”.

A handwritten signature in blue ink that reads "Héctor Garrido". The signature is written in a cursive, flowing style.

HÉCTOR GARRIDO
Presidente

A handwritten signature in blue ink that reads "Yamil Isaías". The signature is written in a cursive, flowing style.

YAMIL ISAÍAS
Vicepresidente Ejecutivo

MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO



Los ingresos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II alcanzaron un monto de RD\$232.9 MM como resultado de los arrendamientos de los inmuebles del Fondo, así como una ganancia neta por revaluación de los activos del Fondo. Estos ingresos reflejan una reducción con relación al año anterior, principalmente provocada por una apreciación del peso dominicano frente al dólar, que pasó de RD\$58.11 a RD\$57.75. De igual manera, los ingresos por arrendamiento se redujeron, aunque en menor proporción, como resultado de la desocupación generada por la pandemia cuyos efectos fueron más evidentes en el periodo 2021.

La principal desocupación provino del 50% del espacio contratado con uno de los inquilinos ancla, afectados por la situación que represento aproximadamente unos 600mts².

Por su parte, el nivel de desocupación, así como medidas paliativas implementadas por el Gobierno y un aumento en el gasto de seguros, resultó en un incremento en los gastos del periodo.

MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

No obstante, lo anterior, el resultado neto del Fondo fue de RD\$143.5MM, que presenta un rendimiento de 5.5% sobre el patrimonio al cierre, el cual bajo el ambiente de bajas tasas de interés es razonable.

A finales del año se inició la adecuación del espacio entregado en el segundo nivel de la plaza, para convertirlo en espacio de oficinas pequeñas y medianas, que se ha identificado como un nicho de mercado con demanda insatisfecha. Estos espacios ya contaban con un 50% de interés de potenciales inquilinos. Las gestiones que realiza el equipo de administración de la plaza espera colocar el 100% de este espacio entre el tercer y cuarto trimestre del año próximo.

Las expectativas para el próximo año son buenas considerando la mayor ocupación de la plaza comercial DTPC, así como un aumento en las tarifas de mantenimiento como respuesta al incremento en los costos de operación, especialmente en la energía eléctrica.

Finalmente, luego de varios meses de arduo trabajo de nuestro equipo junto con el regulador, esperamos que la fusión de este Fondo con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, administrado también por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se logre implementar en el primer semestre del año próximo. Esto diversificará los ingresos del Fondo y permitirá mayores economías de escalas de los gastos.

Agradecemos a nuestros inversionistas la confianza depositada en nuestra gestión.

Atentamente,

Karla Suárez
Administradora del Fondo

ACERCA DEL FONDO

DENOMINACIÓN Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer II

OBJETO DE INVERSIÓN Y POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FONDO

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados con alto potencial de generación de valor en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Asimismo, el Fondo podrá invertir en valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, con calificación igual o superior a BBB; fideicomisos de renta fija y de renta variable, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.

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 o invertir en contratos de usufructo o concesiones administrativas de 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 DE VIGENCIA DEL FONDO Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión, hasta el 24 de octubre 2029.

REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS SIVFIC-044

VALOR NOMINAL DE LAS CUOTAS Mil pesos dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$1,000.00)

TOTAL DE CUOTAS EMITIDAS 2,175,000

DATOS PROGRAMA DE EMISIÓN

MONTO PROGRAMA DE EMISIÓN Dos Mil Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$2,200,000,000.00), equivalentes a dos millones doscientas cuotas de participación (2,200,000), en tramos a determinar sus montos en los avisos de colocación primaria, correspondientes a cada emisión, según el caso.

FECHA INICIO COLOCACIÓN PRIMERA EMISIÓN 24 de octubre del 2019

COMITÉ DE INVERSIONES

CARLOS A. SOSA CASTRO

El señor Carlos Sosa posee vasta experiencia financiera, teniendo entre sus el análisis de estados financieros, elaboración de presupuestos, de flujos de efectivo; también posee experiencia en fusiones y adquisiciones de empresas, sistemas de costeos, entre otros. En la actualidad se desempeña como Director Administrativo y Financiero de Grupo Petroquim, acumulando más de 30 años de experiencia, donde es responsable de las áreas de Contabilidad, Recursos Humanos, Créditos y Cobros, entre otras. Es profesional del área de Contabilidad, con formación posgraduada en Gerencia Funcional, y posee un MBA Ejecutivo de Barna Business School.

LUIS MANUEL LEÓN

El señor Luis Manuel León posee formación en las áreas de Administración de Empresas y Mercadeo. Posee amplia experiencia en el área del Mercadeo, desempeñándose como gerente de marcas para Industria de Tabaco E. León Jiménez, como director de mercadeo para Editorial Padilla. Actualmente se desempeña como presidente de las empresas Tracojuba, SRL, y Cebasa, SRL.

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 junio del 2000 como Jefe del Sector Corporativo Electrodomésticos del Grupo Ramos. Dentro del Grupo Ramos ocupó diversas posiciones como Director de Servicios Generales, responsable de las gerencias de mantenimiento de la organización, entre otras funciones. Así mismo se desempeñó como Director de Inmuebles y Activos Fijos, responsable de la compra, almacenaje y venta de activos incluyendo búsqueda y compra de terrenos, así como liderar el plan de negocios y metodología de aprobación para la realización de tiendas nuevas del Grupo Ramos.

Desde junio del 2013 hasta Julio del 2016 se desempeñó como Vicepresidente de Desarrollo y Negocios Inmobiliarios del Grupo Ramos, posición desde la cual fue responsable de las direcciones de Proyecto, Diseño, Negocios Inmobiliarios y Gestión de Activos. También lidero la ejecución, comercialización y apertura del Proyecto Multiplaza Romana con más de 21,000 mts² alquilables y más de 28,000 mts² 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 mts² alquilables.

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



Salas, Piantini & Asociados
Calle Pablo Casals No. 9
Piantini, Santo Domingo
Número de Registro: SVAE-015
RNC: 1-01-80789-1

Salas, Piantini & Asociados es una firma de Auditoría y Consultoría Financiera y Fiscal, debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados. La empresa cuenta con más de 15 años en el mercado dominicano y cuenta con vasta experiencia en temas de impuestos, finanzas, auditoría externa e interna, y servicios contables.

DATOS DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

KARLA SUAREZ ABREU

Es egresada de la carrera de Economía. Especializada en Finanzas Corporativas y Banca y Mercado de Valores. Ha laborado para el sector financiero tanto a nivel local, como en Estados Unidos. Posee aproximadamente diez años de experiencia en los mercados financieros. Desde el 2013 forma parte de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

DATOS RELATIVOS AL CUSTODIO DE VALORES



CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores

Calle Rafael Augusto Sánchez No.86

Roble Corporate Center

Numero Registro SIV: SVDCV-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 el Prospecto de Emisión 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, conforme se establece en el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno, esta diferencia representará el beneficio neto del Fondo. En adición, estos beneficios podrían variar de un mes a otro.

Se podrá proceder a la distribución de hasta el cien por ciento (100%) de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, con una periodicidad de pago trimestral. Esto significa que la distribución de beneficios puede ser desde cero por ciento (0%), hasta cien por ciento (100%) de los beneficios netos del Fondo. En caso de que el Comité de Inversiones determine la distribución, la misma tendrá como fecha de corte, el último día hábil de cada trimestre. Los

beneficios serán distribuidos entre los aportantes que estén registrados en CEVALDOM como tenedores de las cuotas del Fondo al día hábil antes de la fecha de pago efectiva. El pago se realizará en el plazo de los primeros 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 Administradora a distribuir o retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo o para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado 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 SIMV 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 o rendimientos se realizará mediante crédito a cuentas bancarias o transferencias electrónicas interbancarias a elección del inversionista a través de CEVALDOM.

OPERACIONES DEL FONDO



OPERACIONES DEL FONDO

EXCESO 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 2021.

MODIFICACIONES REGLAMENTO INTERNO Y PROSPECTO DE EMISIÓN DEL FONDO

En el 2021, se celebró una asamblea general de aportantes extraordinaria, donde se aprobaron los siguientes cambios en el reglamento interno y prospecto de emisión del fondo:

- Aumento del monto del programa de emisiones de Emisión Única del Fondo a Quince Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 Centavos (RD\$15,000,000,000.00) con un valor nominal de Mil Pesos (RD\$1,000.00) por cuota con inversión mínima será de RD\$10,000.00.
- Modificaciones de los gastos y comisiones atribuibles a la Administradora, al Fondo y a los Aportantes que lo adapta sobre la base del patrimonio de RD\$15,000,000,000.00.

HECHOS RELEVANTES E IMPORTANTES EN EL FONDO

- Se notifica la no distribución de beneficios al cierre de diciembre del año 2020 del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.
- La calificación de Riesgo de Crédito del Fondo se mantuvo en BBB fa (N).
- Distribución de beneficios a lo largo del 2021:
- Celebración de Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II a través de videoconferencia por la plataforma Zoom, el 28 de abril de 2021. La cual tuvo los siguientes resultados:
 - a. Aprobación de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre 2021.
 - b. Designación de la firma Ernst & Young S.R.L. para que audite los Estados Financieros del Fondo cortados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).
 - c. Designación de Salas, Piantini & Asociados como representante de la masa de aportantes.
 - d. Libran acta de que tomaron conocimiento de la intención propuesta por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. de fusionar el presente Fondo con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario Pioneer, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-002, también de su administración.
- Publicación de Asamblea General Extraordinaria de aportantes del fondo, celebrada el 22 de junio del 2021, con las siguientes resoluciones:
 - a. APRUEBAN el aumento del monto del programa de emisiones de Emisión Única del Fondo para que en adelante sea de Quince Mil Millones de pesos dominicanos con Cero centavos (RD\$15,000,000,000.00), conforme ha sido presentado en esta Asamblea y que cuenta con la no objeción de la Superintendencia del Mercado de Valores.
 - b. LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento de las inclusiones realizadas en la calificación asignada de los valores del Fondo.
 - c. APRUEBAN las modificaciones realizadas a los gastos y comisiones atribuibles a la Administradora.
 - d. AUTORIZAN a la Administradora ejecutar los cambios correspondientes en el Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión y todos los documentos presentados a la Superintendencia en el proceso de inscripción del Fondo en el Registro en los que sea necesario, a fin de que reflejen las modificaciones e inclusiones a los mismos aprobadas por los Aportantes en la presente Asamblea.

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 Salas, Piantini & Asociados.
- Gasto por servicios de auditoría externa, a Deloitte RD, SRL.
- Gasto de mantenimiento y mejoras a los inmuebles
- Gasto de servicio custodia de títulos de propiedad a Secure Title Dominicana.
- Gasto de Tasación.
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como contrapartes personas relacionadas a la Sociedad Administradora: Durante el año 2021, 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 y pagadera mensualmente.
- Pago por mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores. Obligación contraída durante la vigencia del Fondo y pagadera mensualmente.
- Pago de honorarios al Representante Común de Aportantes, Salas, Piantini & Asociados. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago por servicios de auditoría externa. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago de servicios de administración de las propiedades con la empresa Kraccio Consulting. Obligación contraída anualmente y pagadera mensualmente.
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores. Obligación contraída anualmente y pagadera trimestral.

FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS DURANTE EL 2021

TRIMESTRE	MONTO DISTRIBUIDO	FECHA DE PAGO
Enero - Marzo 2021	6,493,147.64	07 de abril, 2021
Abril - Junio 2021	6,493,147.64	07 de julio, 2021
Julio - Septiembre 2021	6,493,147.64	07 de octubre, 2021
Octubre - Diciembre 2021	6,493,147.64	07 de enero, 2022

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

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.

Asimismo, incide de manera importante la ejecución de proyectos en el sector turístico y el desarrollo de obras de infraestructura para la diversificación de la matriz de generación de energía eléctrica. Adicionalmente, se destacan las construcciones en el sector comercial y la restauración de obras infraestructura vial por parte del Gobierno Central.

El incremento en dicho sector productivo se traduciría en un crecimiento en la oferta de espacios comerciales comparables ante un menor crecimiento de la demanda por los mismos. Esto presenta un reto para los gestores inmobiliarios al incrementar la competitividad en la industria.

Otros factores que afectan los ingresos y gastos del fondo son:

- Tasa de cambio: El fondo está expuesto al riesgo de variaciones en el tipo de cambio, pudiendo provocar una reducción de los ingresos del mismo, o de provocar pérdidas en el valor de activos financieros en moneda extranjera.
- Riesgos de siniestros: los inmuebles pertenecientes al fondo están expuestos al riesgo asociado a siniestros naturales y artificiales.

La desescalada de las medidas restrictivas instauradas por los gobiernos durante la pandemia tanto a nivel internacional como local, sirvió como el principal propulsor de la recuperación económica y el dinamismo del comercio. A pesar de los mejores esfuerzos

llevados a cabo por la Sociedad Administradora durante el 2020, los inmuebles propiedad del Fondo vieron una baja importante en sus ingresos productos de un aumento significativo de la desocupación.

Con la llegada del 2021 y las nuevas oportunidades, se reinició con el proceso de comercialización de los espacios disponibles tanto en el edificio Nautilus Punta Cana, como el Equinox en Santo Domingo. El resultado de estos esfuerzos no fue inmediato, pero si efectivo.

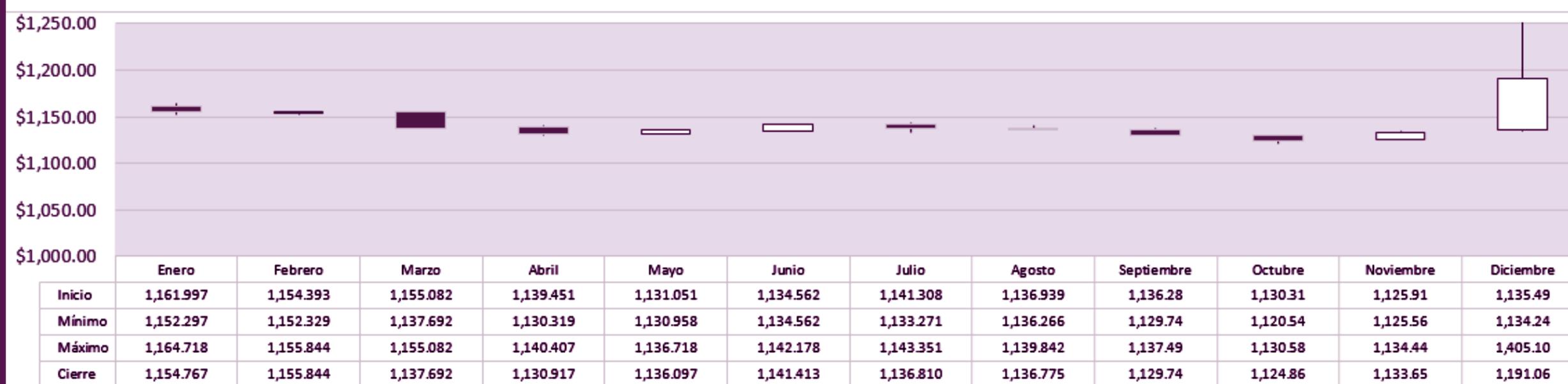
DOWNTOWN MALL PUNTA CANA

En el caso de Downtown Mall PC, a pesar de que la zona de Punta Cana fue de las principales afectadas por la pandemia debido a la caída en el turismo, también su pronta recuperación como industria tuvo un impacto positivo en el 2021. Las medidas concesionarias que se habían instaurado durante el año 2020 para ayudar a los inquilinos en el proceso de reapertura y recuperación de la economía, cesaron por completo para el mes de Agosto 2021. La única particularidad a nivel de pérdida de ocupación que se destaca en este inmueble producto de la pandemia es la entrega parcial por parte del Body Shop. A finales del año, el comité de inversiones aprobó la adecuación de este espacio en donde actualmente se están desarrollando espacios de oficina para satisfacer la necesidad de este producto en la zona. Gracias a las gestiones para el mantenimiento del Mall como un punto de referencia en la zona, el flujo de personas promedió más de 5,000 visitantes diarios.

SUCURSALES DEL SCOTIABANK

Este fondo tiene dentro de sus activos 5 sucursales del Scotiabank (Piantini, Rómulo esq. Privada, Máximo Gómez, Ave. Venezuela y Puerto Plata). Debido a la calidad del inquilino y el poco impacto directo que le significó los efectos de la pandemia a éste, sus operaciones no se vieron afectadas de manera significativa y por ende las facturaciones por parte de nuestro Fondo continuaron de manera regular.

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO



CONTINGENCIAS

No han ocurrido contingencias al cierre del 31 de diciembre de 2021.

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

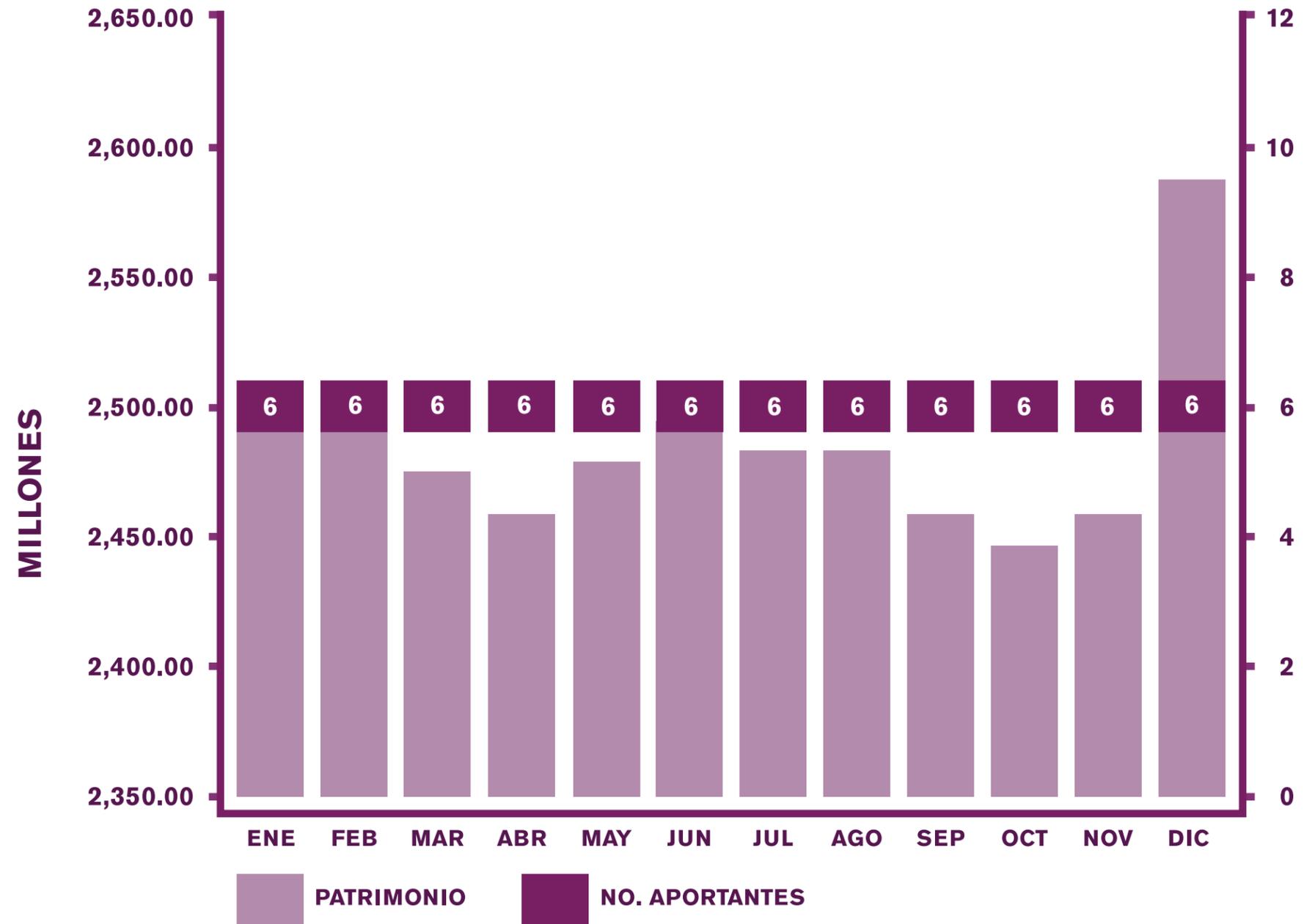
La Administradora cobra al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta tres por ciento (3.00%) anual del patrimonio del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. Dicha remuneración 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 será pagadera mensualmente según la proporción correspondiente devengada (Artículo 400 del Reglamento 664-12).

El cobro de la comisión se mantuvo en un uno punto veinticinco por ciento (1.25%) en el año 2021.

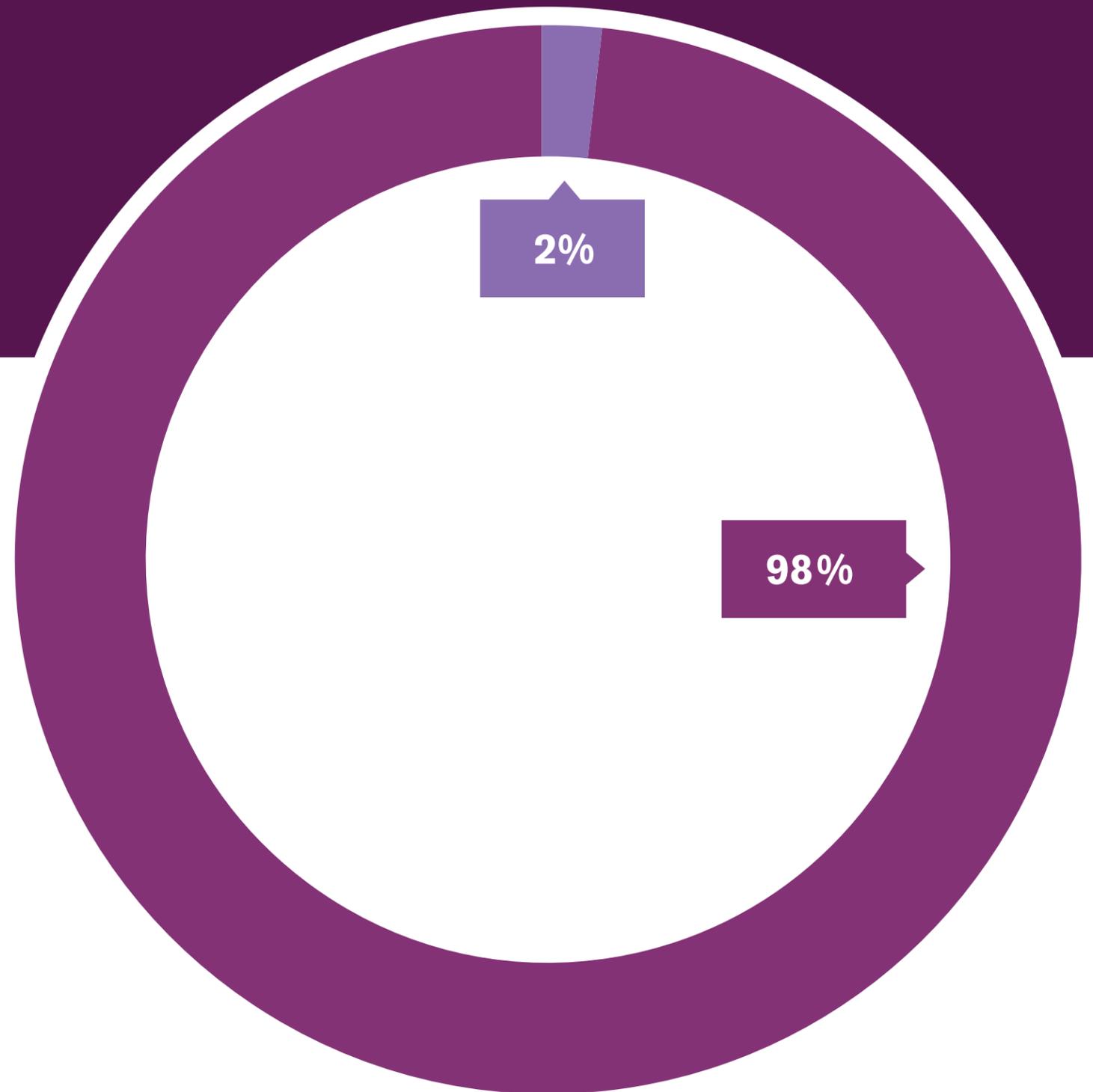
Al 31 de diciembre del 2021 el monto total pagado por el Fondo por este concepto fue de RD\$ 31,027,314.20

Excesos de Participación: No han ocurrido excesos de participación presentados al cierre del 31 de diciembre de 2021.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO



COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA (AL 31 DE DICIEMBRE 2021)

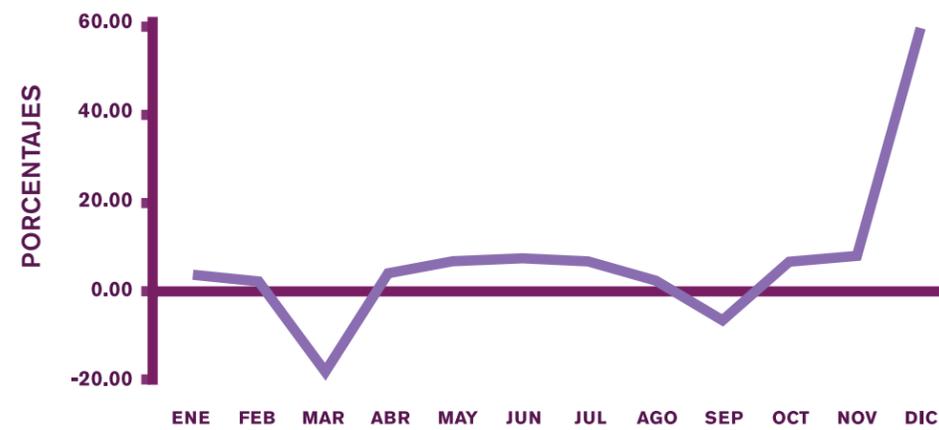


REGLÓN	MONTO	%
Certificados de Depósitos	42,875,571.19	1.75
Inversión de Bienes Inmuebles	2,410,131,780.98	98.25
Total	2,453,007,352.17	100

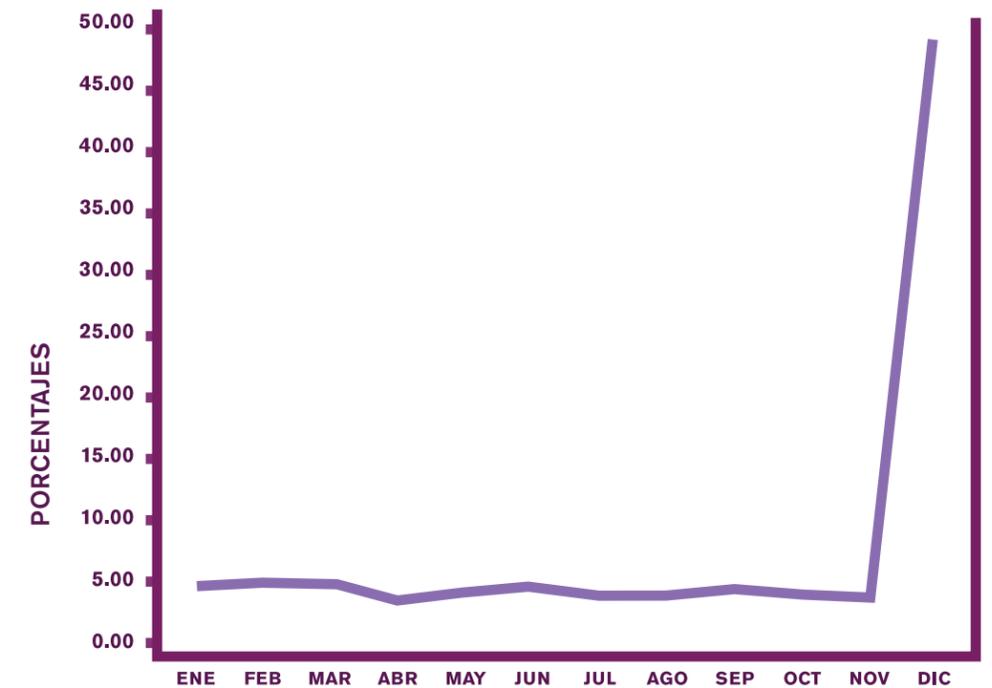
Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

RENTABILIDAD ANUALIZADA (INCLUYENDO DIVIDENDOS)

RENDIMIENTO DEL MES RD\$



RENDIMIENTO DEL MES USD



	DESDE SU INICIO	ÚLTIMOS 30 DÍAS	ÚLTIMOS 90 DÍAS	ÚLTIMOS 180 DÍAS	ÚLTIMOS 365 DÍAS
Tasa de Rendimiento DOP	11.77%	61.62%	25.04%	11.72%	5.68%
Tasa de Rendimiento USD	7.32%	48.57%	18.57%	11.07%	7.57%

CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

Durante el 2021, no se transaron cuotas en el Mercado Secundario del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DEL FONDO

Los ingresos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II durante el periodo 2021 totalizaron RD\$232.97 MM, distribuyéndose de la siguiente manera: ingresos por arrendamientos (RD\$171.41 M), otros ingresos operacionales (RD\$1.06 MM) y ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión (RD\$60.50 MM).

Este nivel de ingresos representa una reducción con relación al periodo anterior que alcanzó RD\$443.8 MM, para una reducción total de RD\$210.9MM de los cuales el principal factor fue la reducción en la ganancia neta por cambios de valor de las propiedades de inversión que presentó 93.6% de la reducción.

Al cierre del año 2021, el Fondo registró los inmuebles Downtown Mall Punta Cana (DTPC), con una ocupación de 82% (menor al año anterior), y 5 sucursales del Scotiabank, 4 en Santo Domingo con una ocupación de 100%, y una en Puerto Plata con una ocupación de 63% (menor al año anterior). El nivel de ocupación del principal inmueble del Fondo DTPC mejoró al cierre del año, sin embargo el promedio del año fue menor debido a los efectos de la pandemia que comenzó en el 2020. Esto redujo los ingresos por arrendamiento en unos RD\$11MM.

Por otro lado, los gastos operativos reflejaron RD\$81.14 MM, siendo la partida de mayor incidencia la de otros gastos operativos (44.54%), seguido por comisión por administración (38.24%) y gastos administrativos de inmuebles (10.91%) y gastos por servicios profesionales (6.31%).

Los gastos operativos del Fondo reflejaron un incremento de unos RD\$31MM como resultado de un aumento significativo de los gastos de seguro, así como los gastos de mantenimiento del DTPC como resultado de la reducción de la ocupación. En este último renglón se agrega el aumento del gasto de energía del DTPC, debido a una medida paliativa adoptada por el Gobierno, en la cual se reduce la tarifa de los consumidores de baja tensión (en este caso los inquilinos), pero no así a los consumidores de media tensión (el centro comercial DTPC).

Adicionalmente, se constató una pérdida cambiaria neta de RD\$9.0 MM.

El beneficio neto del Fondo fue de RD\$143.46 MM para un margen neto sobre los ingresos totales del periodo de 61.59%. Este beneficio neto representó un rendimiento sobre patrimonio de 5.54% considerando el patrimonio al cierre del 2021.

Los activos del Fondo al cierre 2021 ascendieron a RD\$2,638.87 MM, compuesto en su mayor parte de activos inmobiliarios (76.19%). Otros activos consisten en anticipos para compra de terreno, efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, entre otros. El anticipo para la compra de terreno, por un monto de RD\$497.13 MM, corresponde a la transacción de usufructo, de una tercera parcela que compone el Downtown Mall Punta Cana, mientras se obtiene el título deslindado.

Por su parte, los pasivos totales del Fondo registraron RD\$48.31 MM, los cuales se distribuyeron de la siguiente manera: depósitos por pagar (RD\$40.88 MM), cuentas por pagar a proveedores (RD\$1.89 MM), y acumulaciones por pagar (RD\$5.54 millones). Al cierre del 2021, no se reflejó pasivos financieros; por lo que, el Fondo aún no ha utilizado su capacidad de endeudamiento. El nivel de apalancamiento al cierre 2021 fue de 0.02x igual a lo registrado al mismo período 2020 (0.02x).

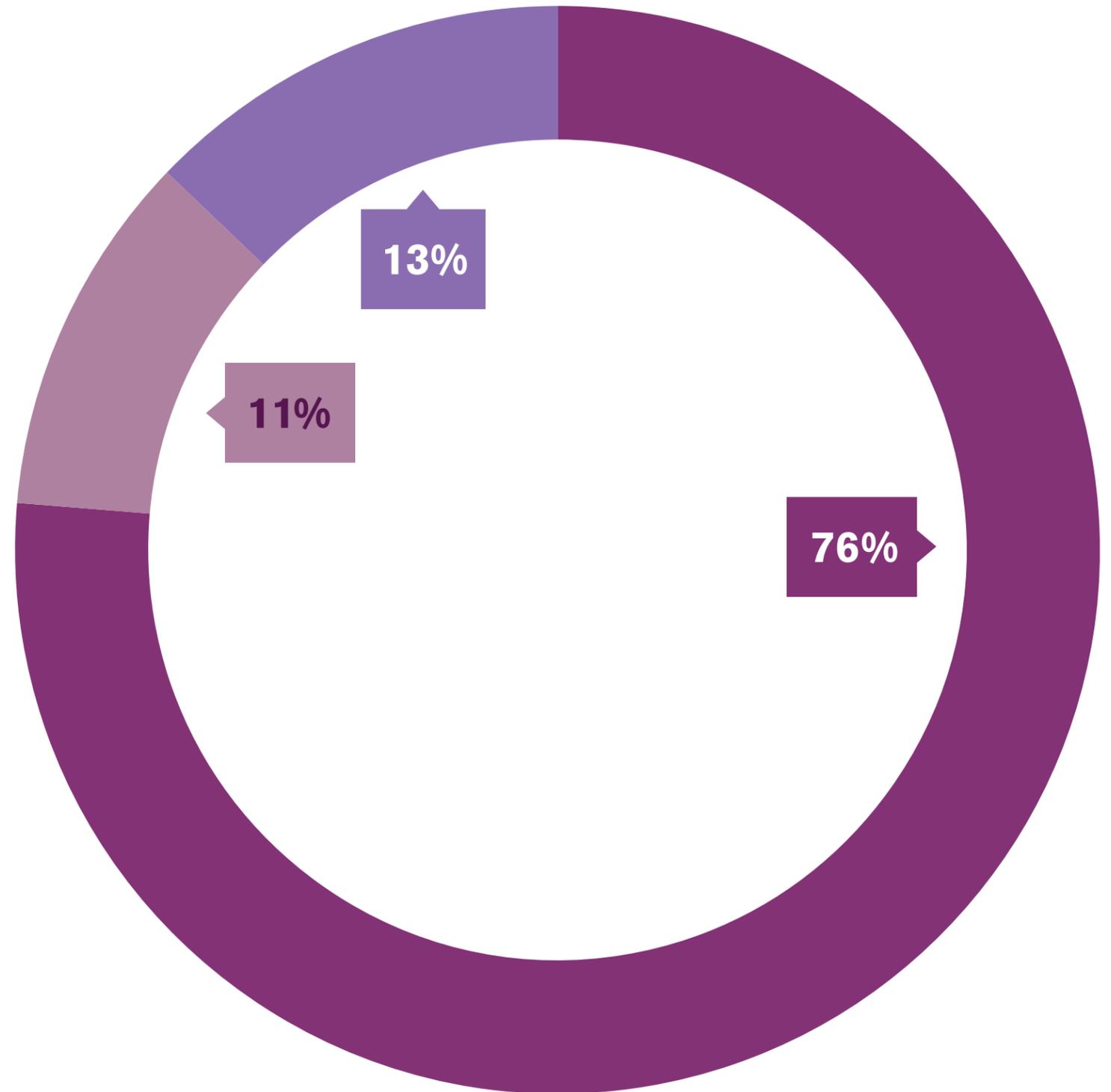
La cobertura de activos corrientes sobre pasivos de corto plazo fue de 17.04x, mostrando un alto nivel de liquidez del Fondo. Igualmente, el total de activos representó 54.62x los pasivos totales del Fondo, manteniendo su capacidad sobre sus obligaciones.

Por último, el patrimonio del Fondo es de RD\$2,590.56 MM, y estuvo compuesto de los aportes de los inversionistas por RD\$2,174.99 MM y del resultado neto y acumulado por RD\$415.57 MM. Los aportes de inversionistas consistieron en un total de 2,175,000 cuotas de participación con un valor nominal de RD\$1,000.00. Al 31 de diciembre 2021, el valor cuota fue de RD\$1,191.06, para una rentabilidad a 365 días de 5.68% y desde el inicio de 11.77%.

ACTIVOS DEL FONDO



MT2 POR UBICACIÓN

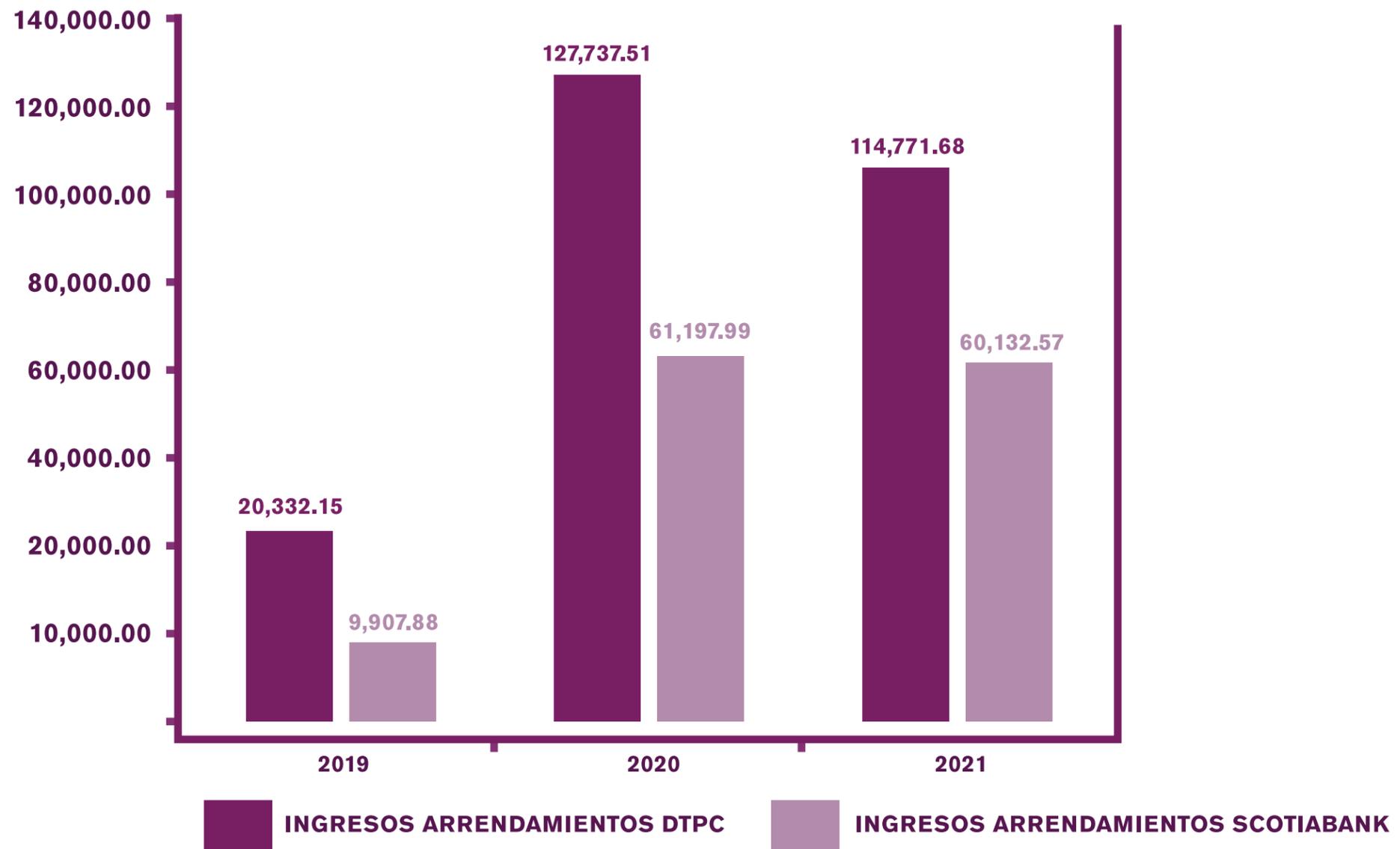


PUNTA CANA 76%

PUERTO PLATA 13%

SANTO DOMINGO 11%

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS 2021



INMUEBLES DEL FONDO



SUCURSAL SCOTIABANK PIANTINI

UBICACIÓN Avenida Abraham Lincoln No. 756, Piantini, Santo Domingo

DESCRIPCIÓN Edificio de un nivel que cuenta con 700mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas, adicional al área de auto-banco.

OCUPACIÓN 100%



SUCURSAL SCOTIABANK ROMULO BETANCOURT

UBICACIÓN Avenida Rómulo Betancourt esq. Avenida Privada, Santo Domingo

DESCRIPCIÓN Edificio de dos niveles que cuenta con 480mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

OCUPACIÓN 100%

INMUEBLES DEL FONDO



SUCURSAL SCOTIABANK MAXIMO GOMEZ

UBICACIÓN Avenida Máximo Gómez esq. Calle Santiago, Gazcue, Santo Domingo

DESCRIPCIÓN Edificio de un nivel que cuenta con 380mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

OCUPACIÓN 100%



SUCURSAL SCOTIABANK AVE. VENEZUELA

UBICACIÓN Avenida Venezuela esq. Calle Club Rotario, Santo Domingo

DESCRIPCIÓN Edificio de dos niveles que cuenta con 520mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

OCUPACIÓN 100%



SUCURSAL SCOTIABANK PUERTO PLATA

UBICACIÓN Avenida 27 de Febrero esq. Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata

DESCRIPCIÓN Edificio de dos niveles que cuenta con 2,300mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

OCUPACIÓN 63%



DOWNTOWN MALL PUNTA CANA

UBICACIÓN Avenida Barceló Km.8, Bávaro, La Altagracia

DESCRIPCIÓN Edificio comercial de tres niveles con estacionamiento soterrado, que cuenta con aproximadamente 14,000mts cuadrados alquilables.

OCUPACIÓN 82%

- Jumbo
- Body Active
- Banco Popular
- Domino's Pizza
- Miniso

**ESTADOS
FINANCIEROS
AUDITADOS**



ESTADOS FINANCIEROS

-

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

ADMINISTRADO POR
PIONEER SOCIEDAD
ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

31 DE DICIEMBRE DE 2021
CONJUNTAMENTE CON EL
INFORME DE LOS
AUDITORES INDEPENDIENTES

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



Ernst & Young, S. R. L.
RNC No. 1-31-20492-9
Torre Empresarial Reyna II
Suite 900, piso 9
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana.

Tel: (809) 472-3973
Fax: (809) 381-4047

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), el Código de Ética Profesional del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y el ICPARD. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección "*Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros*" con respecto al asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para soportar el asunto clave detallado a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de auditoría (continuación)

Propiedades de inversión

El Fondo mantiene propiedades de inversión, cuyos importes se determinan utilizando valoraciones realizadas por tasadores independientes. El importe en libros de las propiedades de inversión se incluye en la nota 7 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos activos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas y los importes determinados son razonables al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para soportar este asunto, efectuamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Realizamos la conciliación de los auxiliares de las propiedades de inversión a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2021.
- Revisamos los informes de tasación de las propiedades de inversión considerando la metodología, los supuestos, comparables, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2021.
- Realizamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2021, considerando los precios determinados en los informes de tasación a esa fecha.

Otra información incluida en la memoria anual del Fondo

La otra información consiste en información incluida en la memoria anual de la Administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La Administración es responsable por la otra información.

Se espera que la memoria anual del Fondo esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer esta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría. Si determinamos que la otra información contiene desviaciones materiales, se nos requiere informar ese hecho.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros (continuación)

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo. Los responsables del Gobierno Corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros (continuación)

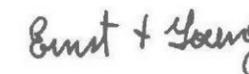
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo con relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y que por lo tanto es el asunto clave de auditoría. Hemos descrito dicho asunto clave de auditoría en nuestro informe de auditoría, a menos que una ley o regulación no permita la revelación pública del asunto o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que sería razonable esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de su comunicación.

La socia encargada de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Maylen A. Guerrero P. (CPA No. 5296).



13 de abril de 2022
Torre Empresarial Reyna II,
Suite 900, Piso 9,
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	113,336,696	99,067,617
Cuentas por cobrar	4 y 6	13,303,874	15,496,292
Total activos corrientes		126,640,570	114,563,909
Propiedades de inversión	7	2,010,445,027	1,945,536,834
Anticipos para compra de terrenos	8	497,129,310	505,583,970
Depósitos y fianzas		4,655,622	4,734,800
Total activos		2,638,870,529	2,570,419,513
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar a proveedores	9	1,890,818	1,586,480
Acumulaciones por pagar	4	5,541,125	2,402,899
Anticipos recibidos		-	94
Total pasivos corrientes		7,431,943	3,989,473
Depósitos por pagar	10	40,880,083	39,404,440
Total pasivos		48,312,026	43,393,913
Compromisos y contingencias	12		
Valor neto del Fondo:	11		
Aportes iniciales		2,174,990,752	2,174,990,752
Resultados acumulados		415,567,751	352,034,848
Total valor neto del Fondo		2,590,558,503	2,527,025,600
Total pasivos y valor neto del Fondo		2,638,870,529	2,570,419,513

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	7	171,412,640	182,615,019
Otros ingresos operacionales		1,062,534	3,252,592
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	60,496,949	257,956,654
		232,972,123	443,824,265
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9	(31,027,314)	(28,331,758)
Gastos administrativos de inmuebles	7	(8,854,161)	(5,732,322)
Gastos por servicios profesionales		(5,117,103)	(3,120,928)
Otros gastos operativos	12	(36,140,713)	(13,633,437)
Total gastos operacionales		(81,139,291)	(50,818,445)
Ingresos financieros	5	650,296	1,086,580
Ganancia (pérdida) en cambio moneda extranjera, neta		(8,997,225)	46,718,229
		(8,346,929)	47,804,809
Utilidad neta		143,485,903	440,810,629

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Aportes Iniciales	Resultados (Pérdidas) Acumuladas	Total Valor Neto del Fondo
Saldo al 1ro. de enero de 2020	2,174,990,752	(23,808,531)	2,151,182,221
Utilidad neta	-	440,810,629	440,810,629
Dividendos decretados (nota 11)	-	(64,967,250)	(64,967,250)
Saldo al 31 de diciembre del 2020	2,174,990,752	352,034,848	2,527,025,600
Utilidad neta	-	143,485,903	143,485,903
Dividendos decretados (nota 11)	-	(79,953,000)	(79,953,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	2,174,990,752	415,567,751	2,590,558,503

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad neta		143,485,903	440,810,629
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	7	(60,496,949)	(257,956,654)
Pérdida (ganancia) en cambio no realizada producto de los anticipos para compra de terrenos		8,454,660	(45,759,392)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar		2,192,418	2,584,882
Depósitos y fianzas		79,178	-
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar a proveedores		304,338	(7,958,329)
Acumulaciones por pagar		3,138,226	(5,376,904)
Anticipos recibidos		(94)	(30,213,456)
Depósitos por pagar		1,475,643	2,706,765
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		98,633,323	98,837,541
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(4,411,244)	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(4,411,244)	-
Actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	11	(79,953,000)	(64,967,250)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(79,953,000)	(64,967,250)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		14,269,079	33,870,291
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		99,067,617	65,197,326
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		113,336,696	99,067,617

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

1. Información corporativa

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores con el No. SVAF-003.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión fue la primera Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en operar en la República Dominicana y la primera en registrar un fondo de inversión de oferta pública en el Registro del Mercado de Valores. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión promoverá fondos tanto abiertos como cerrados con diferentes estrategias de inversión que van desde activos financieros locales e internacionales, hasta activos físicos con el fin de crear una familia de fondos que satisfaga la demanda y necesidades del mercado local. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley 249-17) y sus reglamentos y normas, sus fondos de inversión están regulados por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 19 de septiembre de 2019. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV1910-CP001, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 2,175,000 (2019: 2,175,000) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de octubre de 2019, y la misma fue completada el 31 de octubre de 2019. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de octubre de 2029. El Fondo en octubre 2020 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N), que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

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.

El Fondo tiene su oficina administrativa en la plaza Patio del Norte, Suite 304, en la avenida Erick L. Eckman No.33, en Santo Domingo, República Dominicana.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

1. Información corporativa (continuación)

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 13 de abril de 2022. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables

2.1 Base de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican más adelante en la nota 4. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

2.2 Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

Las siguientes enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del 1ro. de enero de 2021. Estas enmiendas, las cuales se resumen seguidamente, no han causado ningún efecto importante en los estados financieros del Fondo.

- Reforma de la Tasa de Interés de Referencia - Fase 2: Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16
- Enmiendas a la NIIF 16 Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19

El Fondo no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, enmienda o interpretación que haya sido emitida y no haya entrado en vigencia.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables

2.3.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el peso dominicano. 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 resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$57.14 (2020: RD\$58.12) por US\$1.00 dólar estadounidense. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de la política anterior, se presentan en los resultados del año en la cuenta de ganancia en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 4, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2021.

2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

El Fondo presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce (12) meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce (12) meses después del cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando el Fondo no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

El Fondo clasifica el resto de sus pasivos como pasivos no corrientes.

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los 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. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.4 Instrumentos financieros

El Fondo valora los instrumentos financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fondo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fondo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fondo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar que no tienen un componente de financiación significativo o para las que el Fondo ha aplicado la solución práctica, el Fondo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos. Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos en un plazo establecido por la regulación o por una convención establecida en el mercado correspondiente (compras o ventas convencionales) se reconocen en la fecha de contratación, por ejemplo, la fecha en la que el Fondo se comprometa a comprar o vender el activo.

Cuentas por cobrar

Las cuentas 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 las respectivas facturas o documentos. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas por el Fondo al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas por cobrar declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

El Fondo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Fondo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Fondo ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

El Fondo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace un (1) año. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

2.3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.6 Reconocimiento de ingresos (continuación)

Ingresos por arrendamiento

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

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.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

Ingresos financieros

Los ingresos por financieros se registran usando el método del tipo de interés efectivo para todos los instrumentos financieros valorados a su costo amortizado y para los intereses devengados de activos financieros clasificados a su valor razonable. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los cobros en efectivo estimados durante la vida esperada del instrumento financiero, o un período más corto, cuando corresponda, al valor neto en libros del activo financiero. Los ingresos por intereses se registran como ingresos financieros en el estado de resultados.

2.3.7 Propiedades de inversión

Inicialmente, las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.7 Propiedades de inversión (continuación)

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Las transferencias de propiedades de inversión registradas a su valor razonable, a propiedades ocupadas por la Compañía en su calidad de propietario o a inventarios, son registradas al valor razonable en la fecha del cambio de uso. La transferencia de una propiedad ocupada por la Compañía en su calidad de propietario que será registrada en el futuro como propiedad de inversión a su valor razonable, es contabilizada al valor en libros a la fecha del cambio de uso y cualquier diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se registra directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por revaluación, dentro del patrimonio de la Compañía.

2.3.8 Depósitos

Los depósitos son registrados al momento de aplicarse el cobro de la transacción, conforme al contrato de arrendamiento de locales comerciales, y corresponden a los depósitos constituidos como garantía por local arrendado, los cuales son devueltos al finalizar el contrato, siempre y cuando el local sea entregado en su estado original y no sea necesario realizar reparaciones. Estos depósitos no causan intereses.

2.3.9 Anticipos para compra de terrenos

Los anticipos para compra de terrenos corresponden a pagos anticipados para la adquisición de terrenos. Los anticipos son registrados por el Fondo por el equivalente del efectivo desembolsado.

2.3.10 Impuesto sobre la renta

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

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 de retenciones, según las normas tributarias.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

3. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.11 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes. Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos podría derivar en situaciones que requieran ajustes de importancia relativa sobre los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

Arrendamientos operativos - El Fondo como arrendadora

El Fondo incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. El Fondo ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos u derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

Valor razonable de propiedades de inversión

El Fondo registra sus propiedades de inversión al valor razonable y reconoce el efecto de esa valuación en los resultados del año. El Fondo contrata los servicios de peritos valuadores independientes para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

3. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones y modificaciones emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones y modificaciones descritas son solo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero del Fondo cuando sean aplicadas en una fecha futura. El Fondo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigor.

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIC 16 - Deducción del costo de propiedad, planta y equipos, los ingresos por venta de productos durante la fase de comprobación.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la Prueba del '10 por ciento' para la Baja en Cuentas de Pasivos Financieros.
- Modificación a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables.
- Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y al documento de práctica No. 2 y realización de juicios de materialidad o importancia relativa.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Saldos en moneda extranjera

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses, incluidos a su equivalente en pesos dominicanos en los distintos rubros de los estados de situación financiera que se acompañan.

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,944,511	1,217,964
Cuentas por cobrar		217,487	266,657
		<u>2,161,998</u>	<u>1,484,621</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar a proveedores		(9,143)	(17,327)
Acumulaciones por pagar		(5,268)	(7,469)
Depósitos por pagar		(683,115)	(670,169)
		<u>(697,526)</u>	<u>(694,965)</u>
Posición monetaria neta activa	US\$	<u>1,464,472</u>	<u>789,656</u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en bancos		
Cuentas corrientes (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	2,224,790	24,688,255
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	58,152,447	3,599,708
Denominadas en dólares estadounidenses	10,083,888	3,706,755
Equivalentes de efectivo (b):		
Denominadas en dólares estadounidenses	42,875,571	67,072,899
	<u>113,336,696</u>	<u>99,067,617</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$212,315 (2020: RD\$191,116) los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

(b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a certificados de depósitos cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales que oscilan entre 0.4% y 0.9%. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció ingresos por interés de equivalentes de efectivo por un importe de RD\$437,981 (2020: RD\$895,464), los cuales se incluyen en el renglón de ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2021, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, ni existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

6. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2021	2020
Arrendamientos por cobrar (a) (nota 7)	13,303,849	14,148,203
Otras cuentas por cobrar	25	1,348,089
	<u>13,303,874</u>	<u>15,496,292</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a cuentas por cobrar por concepto de alquiler de locales comerciales, así como las facturaciones de mantenimiento a inquilinos.

El resumen de las cuentas por cobrar clientes y otras de acuerdo con su vencimiento al 31 de diciembre, se presenta a continuación.

	No Vencidas	Entre 1 a 30 días	Entre 31 a 60 días	Entre 61 a de 120 días	Más de 121 días	Total
2021	8,699,631	2,155,333	864,148	1,584,762	-	13,303,874
2020	10,792,334	847,098	501,865	3,354,995	-	15,496,292

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	2021	2020
Terrenos y edificios	2,004,356,114	1,944,800,192
Equipos (a)	1,677,669	736,642
En proceso	4,411,244	-
	<u>2,010,445,027</u>	<u>1,945,536,834</u>

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

El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del período	1,945,536,834	1,687,580,180
Adiciones	4,411,244	-
Ganancias por cambio en el valor razonable	60,496,949	257,956,654
	<u>2,010,445,027</u>	<u>1,945,536,834</u>

Medición de los valores razonables

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable determinados con base en tasaciones practicadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por tasadores independientes. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua.

Todas las propiedades de inversión del Fondo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Durante los años terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante el año y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Propiedades de inversión (continuación)

Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

	2021			Relación de datos no observables con el valor razonable
	Valor Razonable	Técnica de valoración	Principal supuesto	
Propiedad Avenida Máximo Gómez (a)	90,220,970	Precios comparables	US\$890 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Sucursal Avenida Abraham Lincoln (b)	458,218,656	Precios comparables	US\$2,250 - US\$1,080 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	179,720,817	Precios comparables	US\$562 x Mts ²	
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	91,835,497	Precios comparables	US\$1,252 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	59,141,246	Precios comparables	US\$773x Mts ²	
Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	1,126,896,597	Precios comparables	US\$884 x Mts ²	
	2,006,033,783			
	2020			Relación de datos no observables con el valor razonable
	Valor Razonable	Técnica de valoración	Principal supuesto	
Propiedad Avenida Máximo Gómez (a)	91,690,941	Precios comparables	US\$880 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Sucursal Avenida Abraham Lincoln (b)	447,761,436	Precios comparables	US\$2,200 - US\$900 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	181,896,210	Precios comparables	US\$557 x Mts ²	
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	92,905,647	Precios comparables	US\$1,217 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	59,372,700	Precios comparables	US\$763x Mts ²	
Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	1,071,909,900	Precios comparables	US\$395 x Mts ²	
	1,945,536,834			

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Propiedades de inversión (continuación)

- Corresponde a edificación ubicada en Avenida Máximo Gómez esquina calle Santiago, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,777 metros cuadrados (mt²).
- Corresponde a edificación ubicada la Avenida Abraham Lincoln No. 756, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 3,916 metros cuadrados (mt²).
- Corresponde a edificación ubicada en la Avenida 27 de Febrero No. 9 esquina Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 4,686 metros cuadrados (mt²).
- Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt esquina Privada, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,427 metros cuadrados (mt²).
- Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Venezuela esquina calle Club Rotario, en Santo Domingo Este, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,338 metros cuadrados (mt²).
- Corresponde al Centro comercial Downtown Mall Punta Cana, ubicado en la zona de Punta Cana, en la provincia la Altagracia, República Dominicana. El centro comercial cuenta con una superficie de 43,005.15 metros cuadrados (mt²) de los cuales se han comercializado 13,898.94 metros cuadrados (mt²), con 60 locales comerciales.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció ingresos por arrendamientos por un importe de RD\$171,412,640 (2020: RD\$182,615,019), los cuales se incluyen como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2021, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de RD\$13,303,849 (2020: RD\$14,148,203), en el estado de situación financiera que se acompañan.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por administración de estas inversiones por un importe de RD\$8,854,161 (2020: RD\$5,732,322), los cuales se incluyen como gastos administrativos de inmuebles en los estados de resultados que se acompañan.

8. Anticipos para compra de terrenos

Corresponden desembolsos realizados para la adquisición de terrenos ubicados en el Centro Comercial Downtown Mall Punta Cana, ubicado en la zona de Punta Cana por un importe de US\$8,700,000, equivalentes a RD\$497,129,310 (2020: RD\$505,583,970). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no había recibido los títulos definitivos a su nombre, producto que se encuentra en proceso de traspaso de los títulos de propiedad.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

9. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comisión por pagar administradora (a)	266,102	259,191
Otras cuentas por pagar	<u>1,624,716</u>	<u>1,327,289</u>
	<u>1,890,818</u>	<u>1,586,480</u>

(a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 3% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$31,027,314 (2020: RD\$28,331,758), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

10. Depósitos por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

11. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo está compuesto por aproximadamente 2,175,000 (2020: 2,175,000) cuotas emitidas y colocadas con un valor de aproximadamente RD\$1,000, para un total de RD\$2,174,990,752 (2020: RD\$2,174,990,752).

Dividendos decretados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por valor de RD\$79,953,000 (2020: RD\$64,967,250). El dividendo declarado por cuota ascendió a RD\$36.76 (2020: RD\$29.87).

Al 31 diciembre de 2021, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,191 (2020: RD\$1,162).

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

12. Compromisos y contingencias

El resumen de los principales compromisos y contingencias del Fondo es como sigue:

Contratos de alquileres

a) El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre uno (1) y veinte (20) años e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento según lo establecido entre las partes en los respectivos contratos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, los ingresos por este concepto ascendieron a RD\$171,412,640 (2019: RD\$182,615,019), los cuales se presentan como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan.

Compromisos

b) El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (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 al 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$782,997, (2020: RD\$652,527), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

c) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$39,977 (2020: RD\$32,484), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

12. Compromisos y contingencias (continuación)

Compromisos (continuación)

d) El Fondo mantiene un contrato de servicio de operación y supervisión de la Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana, el cual establece incluye pago por concepto de arrendamiento, metros cuadrados a facturar y mantenimiento. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el gasto por este concepto ascendió a RD\$15,537,825 (2020: RD\$10,112,445). los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.

Adicionalmente, durante el año 2021, el Fondo incurrió en gastos de mantenimientos por locales desocupados por un importe aproximado de RD\$12.2 millones, los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en el estado de resultados que se acompaña.

Contingencias

La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros el Fondo no tiene ningún tipo de contingencia, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Fondo, comprenden las cuentas por pagar, depósitos por pagar y algunas acumulaciones por pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo en bancos, rendimientos por cobrar, otras cuentas por cobrar e instrumentos de deudas a costo amortizado que surgen directamente de sus operaciones.

El Fondo está expuesto a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La Administración del Fondo con el soporte gerencial y del Consejo de Administración monitorea y administra estos riesgos. La Administración del Fondo revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

Riesgo crediticio

El "riesgo de crédito" es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. Este se origina principalmente en el efectivo y equivalentes de efectivo, saldos adeudados de cuentas por cobrar de contratos de arrendamiento, otras cuentas por cobrar e inversiones en valores. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

Riesgo crediticio (continuación)

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento percibido al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto del Fondo. El Fondo mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo y sus inversiones con contrapartes que son calificadas como grado de inversión. Para sus arrendamientos, el Fondo evalúa el buró de crédito, referencias bancarias, referencias comerciales y los estados financieros de los últimos tres años del cliente al cual le será arrendada la propiedad, para de esta forma, asegurarse de que el riesgo de impago sea mínimo.

El riesgo de crédito es monitoreado diariamente por el administrador del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes y mensualmente por el Comité de Inversiones.

Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con las políticas o las directrices de inversión del Fondo, entonces el administrador del Fondo está obligado a reestructurar cada uno de los elementos de la cartera que no cumple con los parámetros de inversión establecidos.

El Fondo considera que sus activos financieros tienen un riesgo de crédito bajo con base a las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda extranjera. La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad del efecto en los estados financieros del Fondo, derivado de una razonable variación en el tipo de cambio del dólar estadounidense:

	Variación en el Tipo de Cambio US\$	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2021	+5%	(4,213,659)
	-5%	4,213,659
31 de diciembre de 2020	+5%	2,294,742
	-5%	(2,294,742)

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez del Fondo se relaciona con la dificultad de cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros a su vencimiento. El Fondo administra la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, sin incurrir en pérdidas o arriesgar la reputación del Fondo. El Fondo gestiona el riesgo de liquidez, haciendo coincidir los plazos de vencimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo futuros de los activos financieros. A continuación, se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros:

	2021				Total
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar a proveedores	-	1,890,818	-	-	1,890,818
Anticipos recibidos	-	5,541,127	-	-	5,541,127
Depósitos por pagar	-	-	-	40,880,083	40,880,083
	-	7,431,945	-	40,880,083	48,312,028

	2020				Total
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar a proveedores	-	1,586,480	-	-	1,586,480
Anticipos recibidos	-	94	-	-	94
Depósitos por pagar	-	-	-	39,404,440	39,404,440
	-	1,586,574	-	39,404,440	40,991,014

El Fondo estima que no existe una exposición importante al riesgo de que los flujos de efectivo asociados con los activos y pasivos financieros puedan fluctuar en su importe.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo no tiene esos instrumentos.

Manejo del Fondo

El Fondo como parte de su proceso de administración financiera, realiza el monitoreo de sus recursos. En general, la estrategia primordial es mantener una calificación crediticia sana, presentar razones financieras adecuadas para garantizar la continuidad de las operaciones del negocio y maximizar el retorno del capital a los aportantes, a través de un equilibrio en el estado de situación financiera.

**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 Erick 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

EMAIL

info@pioneerfunds.do

DATOS DE LA SOCIEDAD

MEMORIA ANUAL 2021
FCDIIP II - 44

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 una 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. 249-17, 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\$95,738,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$72,725,000.00

DATOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS

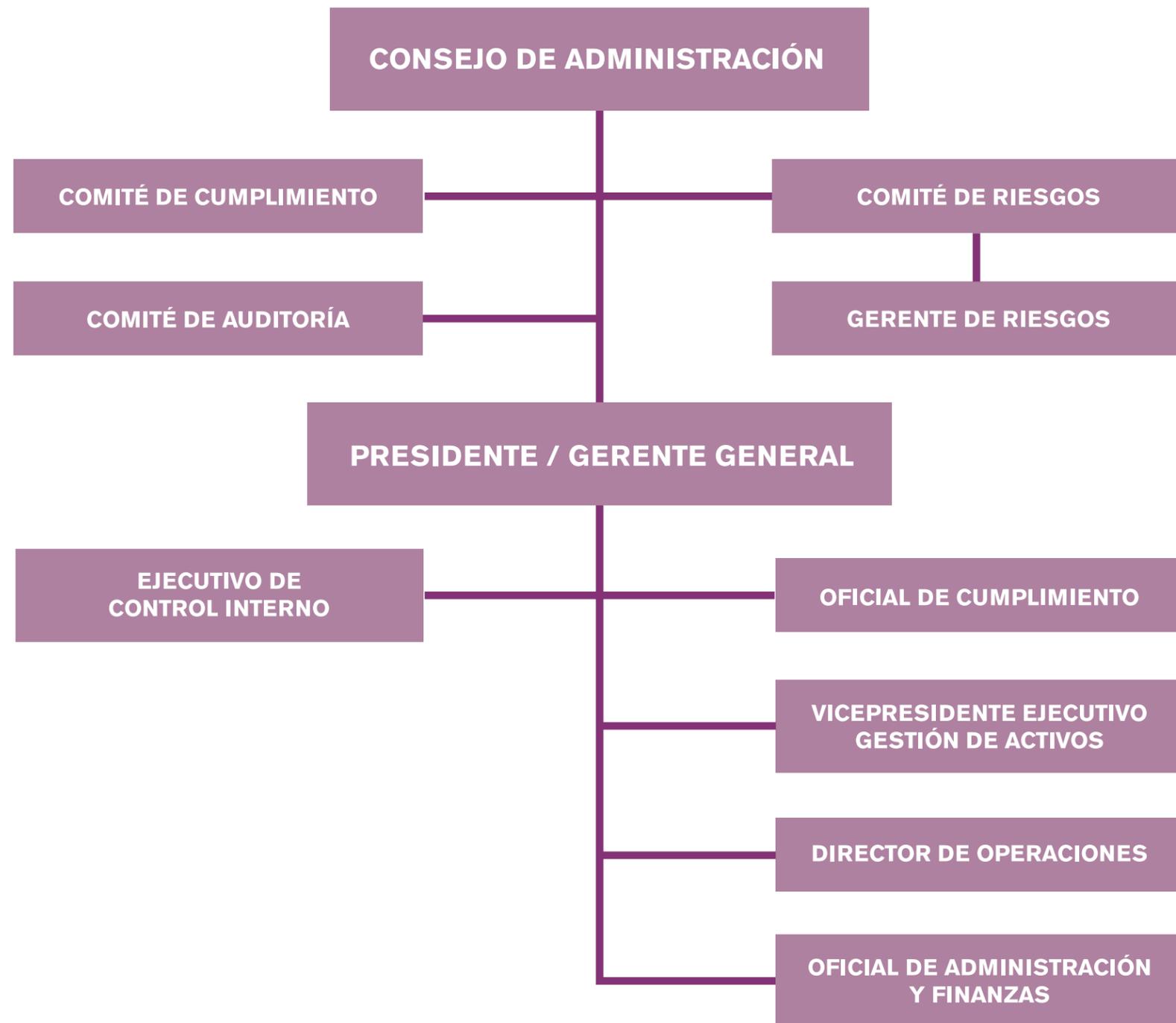
FONDO	MONTO AUTORIZADO PATRIMONIO RD\$	PATRIMONIO AL 31 DICIEMBRE 2021	CANTIDAD APORTANTES
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija	611,225,000.00	RD\$796,521,150.07	30
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer	2,200,000,000.00	RD\$1,020,842,458.13	80
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	15,000,000,000.00	RD\$8,356,753,997.82	13
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II	2,200,000,000.00	RD\$2,590,558,503.35	6
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II	15,000,000,000.00	RD\$6,582,218,046.81	1
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer	2,500,000,000.00	RD\$50,790,544.34	3

DETALLES DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS

	PIONEER HOLDING COMPANY, INC.	GRUPO ESTIVA, INC.	CORAL SANDS PROPERTIES, LTD.
Participación	30%	35%	35%
Representantes	Yamil Isaías	José Diez Cabral Francisco Vicens	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
Jurisdicción	Panamá	Panamá	Islas Virgenes Británicas
Capital suscrito y pagado	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755
Objeto Social	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.
Consejo de Administración	Yamil Isaías, <i>Presidente</i> Héctor Garrido, <i>Secretario / Tesorero</i>	José Diez Cabral, <i>Presidente / Secretario</i> Rosanna Cabrera, <i>Directora</i> Carlos A. Sosa, <i>Director / Secretario</i>	Luis Manuel León H., <i>Presidente</i> Diego Aguayo F., <i>Vicepresidente</i> Isabel León de Bisonó, <i>Tesorera</i> Eduardo Brugal P., <i>Secretario</i> Lidia León Cabral, <i>Vocal</i> Raul Aguayo, <i>Vocal</i> Fernando Peña León, <i>Vocal</i>

Adicionalmente la compañía posee acciones preferidas sin votos.

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD



MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

José Diez Cabral
Presidente

Luis Manuel León
Vicepresidente

Héctor Garrido
Secretario

Carlos Sosa
Tesorero

Maribel Pérez
Vocal

Yamil Isaías
Vocal

INDICADORES FINANCIEROS

Al cierre del año 2021, Pioneer SAFI administraba seis fondos de inversión, para un total de activos administrados de RD\$19,397 MM, lo que representó un incremento de 17.5% con respecto al 2020. Dicho nivel alcanzado fue atribuido a la colocación de un total de 228,632 nuevas cuotas de los siguientes fondos administrados: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (185,350), Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Impacto Social Pioneer (5,100) y Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (38,182).

Los activos administrados por Pioneer SAFI representaron un 12.7% del mercado de fondos de inversión en República Dominicana, y la posicionan como la cuarta mayor Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del país, y la segunda mayor por fondos cerrados bajo administración.

Durante 2021, la SAFI obtuvo ingresos por comisión por administración por RD\$230.99 MM, lo cual representa un aumento de 26.09% con respecto a esta misma partida del año anterior, atribuido al aumento en activos administrados. La empresa también obtuvo otros ingresos por un total de RD\$21.24 MM, correspondientes a intereses devengados inversiones, utilidad en valoración de mercado, entre otros.

Por otro lado, los gastos operativos constataron la suma de RD\$95.77 MM, implicando un aumento de 33.38%, debido principalmente al incremento de gastos de personal y gastos de oficina.

El resultado neto de la empresa fue de RD\$96.31 MM, siendo un 26.25% mayor al resultado del cierre anterior. El margen neto fue de 41.70%, ligeramente superior al 2020 (41.64%). Este comportamiento se fundamentó por el incremento de los ingresos operativos en el 2021. El beneficio neto al 2021 representó un 55.25% sobre el patrimonio total.

Los activos de la SAFI al 2021 estuvo compuesto mayormente por activos no corrientes (RD\$215.88 millones) y ocupó el 73.26% del total. Cabe destacar que los principales rubros de los activos no corrientes fueron inversiones en títulos y certificados de depósitos con un monto total ascendente de RD\$116.85 millones. Durante el 2021, mantuvo un nivel de liquidez inferior al período 2020 (2.6x), representando los activos de corto plazo 0.80x con los pasivos de corto plazo. Asimismo, los activos totales representaron 5.19x sobre los pasivos totales de la empresa; por lo que, la institución contó con capacidad holgada frente a sus obligaciones financieras.

Por otra parte, el indicador de endeudamiento (pasivos totales / patrimonio) registró un nivel aceptable al registrar en el período 0.24x.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EN MILES RDP						
Ingresos Netos	33,210.5	42,157.7	49,914.1	88,921.8	183,192.4	230,987.1
Gastos Operativos	-41,587.1	-46,377.4	-44,635.6	-55,419.6	-71,801.9	-95,770.3
Resultados Operativos	-8,376.6	-4,219.7	5,278.5	33,502.1	111,390.5	135,216.8
Gastos	-7,337.5	-16,371.9	-13,061.7	-13,109.8	-20,319.0	-25,237.6
Financieros	5,352.5	8,946.4	6,697.9	6,866.3	12,245.8	21,236.2
Otros Ingresos	-435.4	-482.5	-707.5	-5,628.6	-27,027.1	-34,901.9
Resultado Neto Periodo	-10,796.9	-12,127.7	-1,792.8	21,630.1	76,290.2	96,313.5
Liquidez	2.0	2.1	1.9	2.0	2.6	0.80
Endeudamiento	1.34	1.82	1.96	0.93	0.28	0.24
ROA	-24.05%	-24.63%	-3.29%	24.8%	53.0%	44.6%
ROE	-56.25%	-69.41%	-9.73%	47.9%	68.1%	55.3%
IAP	1.23%	1.32%	1.12%	0.90%	N.A.	N.A.

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

