

# 2021

-  
**FONDO CERRADO  
DE DESARROLLO  
DE SOCIEDADES  
PIONEER**

**SIVFIC-051  
RNC: 1-32-10238-1**



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



## CONTENIDO

### 03 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

### 04 MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

### 06 ACERCA DEL FONDO

Denominación del Fondo  
Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

Plazo de vigencia del Fondo  
Registro de Mercados de Valores y Productos  
Valor nominal de la cuota y número de cuotas emitidas

Comité de Inversiones

Representante Común de Aportantes del Fondo

Administrador del Fondo

Política de Distribución de Dividendos

### 14 DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

Excesos de inversión  
Hechos Relevantes

Comisiones

Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo  
- Origen de los principales ingresos y gastos del Fondo  
- Inversiones y operaciones realizadas con contrapartes vinculadas a la Sociedad Administradora  
- Principales compromisos y obligaciones con terceros  
- Fechas de distribución de dividendos  
- Variables exógenas que pueden afectar en el futuro los ingresos o Evolución de las cuotas del Fondo

Contingencias

Evolución del Patrimonio del Fondo durante el 2021

Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2021

Rentabilidad Anualizada

Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2021

Principales indicadores financieros

### 28 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

### 42 ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

Datos Generales

Capital autorizado, suscrito y pagado

Estructura Accionaria

Consejo de Administración

Esstados financieros del Fondo

Organigrama

Nuestro Equipo

# DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD



El presente documento contiene información veraz y suficiente, respecto al Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer 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.

  
**HÉCTOR GARRIDO**  
Presidente

  
**YAMIL ISAÍAS**  
Vicepresidente Ejecutivo

# MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO



El año 2021 trajo sus propios retos luego de los confinamientos provocados por la pandemia del Covid19. En el año la economía dominicana mostró firmes signos de recuperación gracias a las medidas tomadas por el Gobierno, especialmente el agresivo programa de vacunación, así como las medidas expansionistas adoptadas por las autoridades monetarias. Esto último provocó una apreciación del peso dominicano frente al dólar norteamericano.

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer cerró con un beneficio neto de RD\$56.39MM, sin embargo este resultado fue una reducción considerable al año anterior. Esto se debe a las pérdidas cambiarias y revaluación de activos, así como la capitalización de una de las inversiones principales del Fondo.

# MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

Durante el años las inversiones del Fondo se fueron consolidando operativamente de manera exitosa. Club Med arrendador del hotel desarrollado por Development Sicuani en Miches reabrió sus puertas en junio del 2021 logrando una alta ocupación y tarifas. Por su parte, Coral Gulf Assets, obtuvo el financiamiento para construcción del hotel St. Regis at Cap Cana y avanzó considerablemente en la construcción del mismo así como en las ventas residenciales. De igual forma, la inversión en Portillo Residences logró vender la totalidad de su inventario. Finalmente, la empresa Servicol recuperó los ingresos a sus niveles prepandemia, lo que ha asegurado que continúe de manera regular el pago de sus obligaciones con el Fondo.

También en el 2021 el Fondo cerró una quinta transacción para el financiamiento de un hotel operativo en la ciudad con un buen rendimiento que se materializará en el 2022. A estos fines el Fondo realizó una emisión de cuotas a través de la cual logró captar RD\$2,264MM.

El año 2022 esperamos comenzar a ver los frutos de la consolidación de estas inversiones, reflejado en los ingresos del Fondo así como el valor de sus inversiones.

Finalmente, agradecemos a nuestros inversionistas su confianza y apoyo a la estrategia de este Fondo, y seguiremos enfocados y comprometidos a continuar una gestión activa de las inversiones del Fondo con miras a optimizar en el mediano y largo plazo el valor del patrimonio del Fondo.

Atentamente,

**Karla Suárez**  
Administradora del Fondo

# ACERCA DEL FONDO

**DENOMINACIÓN** Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

## **OBJETO DE INVERSIÓN Y POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FONDO**

El objetivo de inversión es la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el RMVP y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana en cualquier sector económico excepto el sector financiero.

El Fondo invertirá al menos sesenta por ciento (60%) de sus activos de forma directa en sociedades que no están inscritas en el RMVP y cuya actividad principal se desarrolla en cualquier sector económico excepto en el sector financiero y se encuentren constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana según los criterios descritos más adelante en este Prospecto.

Así mismo, 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, 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.

El Fondo podrá invertir sus activos en pesos dominicanos o hasta un treinta por ciento (30%) de sus activos en dólares estadounidenses.

El Fondo podrá invertir las reservas líquidas que mantenga en instrumentos financieros de oferta pública y depósitos a plazo y/o certificados financieros según los criterios descritos debajo.

De manera específica el Fondo podrá invertir en los siguientes instrumentos:

- En valores representativos de deuda o capital de empresas domiciliadas en la República Dominicana, y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen bajo las modalidades societarias de sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto el sector financiero, según los criterios descritos en este Prospecto y en el Reglamento Interno a través de préstamos a largo plazo, deuda subordinada, cuotas preferidas, cuotas sociales, acciones preferidas o comunes, con el propósito de generar ingresos y creación de valor a mediano y largo plazo a través de los mismos.
- En valores de fideicomiso de oferta pública emitidos por sociedades fiduciarias, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados en el mercado de valores bursátil a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.

# ACERCA DEL FONDO

- En fondos cerrados de inversión administrados por sociedades administradoras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados en el mercado de valores bursátil a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo igual o superior a BBB.
- En valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses e inscritos en el RMV de la SIMV. Esto incluye, pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana, del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, entre otros.
- En valores representativos de deuda emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados en el mercado de valores bursátil y extrabursátil a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.
- En valores representativos de deuda emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMV de la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior, es decir, igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio.

- En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por la Ley Monetaria y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior, es decir, igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio, denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD).

- En depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del sistema financiero nacional dominicano reguladas por la Ley Monetaria y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior, es decir, igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio, denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD).

**PLAZO DURACIÓN FONDO:** Quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión, hasta el 19 de febrero 2033.

**REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS** SIVFIC-029

**VALOR NOMINAL DE LAS CUOTAS:** RD\$10,000.00

**NÚMERO DE CUOTAS EMITIDAS** 608,592

**FECHA DE PRIMERA EMISIÓN** 19 de febrero del 2018

# COMITÉ DE INVERSIONES

## FERNANDO QUEIPO BLANCO

El Sr. Queipo es Licenciado en Economía y Finanzas Internacionales de Babson College. De igual forma, cuenta con certificado de Educación Ejecutiva de la Escuela de Negocios de Harvard. Actualmente, se desempeña como Fundador y Presidente de las empresas Multipagos Expresos/Uepa Tickets (2007); Inversiones Mix M.F., S.A. (2005), Multipark (2011), entre otras. Anteriormente, se desempeñó como Director de Ventas y Mercadeo en la empresa Sederías California C. por A.

## JOSÉ DIEZ CABRAL

Licenciado en economía (BA) egresado de la Universidad de Pennsylvania con maestría en finanzas en Georgetown University. Socio fundador y miembro del consejo de directores de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, Patio Capital Partners y Savonna Management Partners, compañías dedicada a la administración de fondos de inversión y a la promoción, desarrollo y gestión de propiedades inmobiliarias comerciales. Mas de 20 años de experiencia en el sector financieros como miembro del consejo de directores del Banco Dominicano del Progreso y como analista de portafolios para IFC en Washington y en Wall Street.

## MARCOS JOSÉ JORGE LEÓN

El Sr. Jorge realizó sus estudios profesionales en Administración de Empresas con concentración en Finanzas en Babson College. Posteriormente, realizó una Maestría en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios de Harvard. Actualmente funge como CEO del Grupo León Jimenes, donde tiene la responsabilidad del manejo del portafolio actual, así como de evaluar nuevas posibilidades de inversión. Adicionalmente, es socio ejecutivo y fundador de la empresa Tamroc Partner. En el pasado ha desempeñado funciones de analista de inversiones y asociado en las empresas Coventry Development Corporation (Nueva York), y Leadgate (Montevideo), respectivamente.



# 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 Inversion.

## 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

En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera semestral tomando como corte el último día hábil de cada semestre, y se pagarán diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de corte. En casos de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán Enero-Junio y Julio-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 mismos 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.

En todo caso, la Sociedad informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los aportantes y futuros inversionistas:

1. Si no se generaron beneficios el Fondo y no pagará distribución
2. Si se generaron beneficios y el Comité decidió distribuir parcial o totalmente dividendos
3. Si se generaron beneficios y el Comité decidió retener los beneficios y su reinversión

Forma de pago: transferencia bancaria a nombre del Aportante, según sus instrucciones.

La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante transferencias electrónicas interbancarias por CEVALDOM a elección del inversionista a través de su Intermediario de Valores.

Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos recibidos de las inversiones privadas que realizará el Fondo 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 la comisión de administración y la Comisión por desempeño cobrados por la Sociedad Administradora descritos en el Prospecto de Emisión y en el presente Reglamento Interno.

El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingos y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la Cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en la sección 1.4 punto vii. de este 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, que la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma y que el Comité de Inversión apruebe o no la distribución de los beneficios. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido, ya sea por el cobro de intereses devengados, beneficios o dividendos, o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación de ambos.

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 y en caso de tomar endeudamiento, por los gastos financieros, 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.

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO



# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

## EXCESOS DE INVERSIÓN

El 23 de febrero de 2021, se notifico Exceso de inversion por emisor de los limites del acapite 2.4.1 del Reglamento Interno.

## HECHOS RELEVANTES

**1.** Se notificó que el día 11 de enero 2021, fue celebrada por ante la Novena Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la primera audiencia al respecto de la Demanda en Ejecución de Contrato de Compraventa de Acciones interpuesta por los señores Pierre Nahas Nasr, Pierre Nahas Kraitem, Leonardo Nahas Kraitem, Eddy Nahas Kraitem, Carol Nahas Kraitem, Nouhade Kraitem de Nahas y Ziad Samir Nahas en contra de “PIONEER Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.” y del “Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades PIONEER”, procediendo el tribunal a solicitud de las partes a otorgar un plazo recíproco de comunicación de documentos.

**2.** No distribución de beneficios durante el año 2021.

**3.** A partir del día 12 de enero 2021, el Sr. Christian Cabral presentó formal renuncia al cargo que desempeñaba como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer y del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II.

**4.** Como resultado de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo celebrada en diciembre 2020, se aprobaron los siguientes cambios al Prospecto de Emisión y Reglamento Interno del Fondo:

a. Adecuación del Fondo a las disposiciones del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV, con los principales cambios siguientes:

- Ajustes de los activos en los que invertirá el Fondo
- Inclusión de sectores económicos en los que invertirá el Fondo
  - Ampliación del plazo de subsanación de los excesos de inversiones del Fondo por causas atribuibles a la Administradora o no y excesos en inversiones en instrumentos líquidos
  - Inclusión de responsabilidades del Comité de Inversión frente a cada decisión de inversión
  - Inclusión de facultades de representación de la Administradora de cara a las inversiones del Fondo
  - Inclusión del desglose de los gastos relacionados y atribuibles al Fondo
  - Ajuste en el cálculo de la comisión por Administración del Fondo
  - Modificación al procedimiento de colocación en mercado primario, conforme a lo establecido en el Reglamento
  - Inclusión del plazo de la convocatoria para la asamblea general de aportantes y los medios de circulación de esta
  - Inclusión de prerrogativa de aumento de capital del Fondo, conforme a la Ley del Mercado de Valores
  - Inclusión de prerrogativa de liquidación programada del Fondo
  - Inclusión de causales de transferencia del Fondo
  - Inclusiones de requerimientos mínimos de información conforme el Reglamento
  - Otros cambios de forma

b. Ampliación del Programa de Emisiones del Fondo.

**5.** La Calificación de Riesgo del Fondo por Feller Rate pasó de BBBfa(N) a BBBfa, y se mantuvo durante todo el año.

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

- 6.** Se designó al Sr. José Díez Cabral como nuevo miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- 7.** El día 29 de enero 2021 se realizó el pago de la comisión por desempeño correspondiente al año 2020 a favor de la sociedad Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. en su calidad de administradora de dicho fondo.
- 8.** Aviso de colocación primaria del séptimo tramo del programa de emisiones de cuotas del fondo, con 120,000 cuotas de participación, valor nominal de RD\$1,200,000,000.00.
- 9.** Aviso de colocación primaria del octavo tramo del programa de emisiones de cuotas del fondo, con 30,500 cuotas de participación, valor nominal de RD\$ 305,000,000.00.
- 10.** Celebración de Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo, el día 30 de abril 2020, en la que se aprobaron las siguientes resoluciones:
  - Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre 2020.
  - Designación de la firma Ernst & Young, SRL como auditores de los Estados Financieros al 31 de diciembre 2021.
  - Ratificación como Representante Común de Aportantes a la firma Salas, Piantini & Asociados, SRL, y descargo por sus funciones correspondientes al periodo que finalizó el 31 de diciembre 2020.
- 11.** Aviso de colocación primaria del noveno tramo del programa de emisiones de cuotas del fondo, con 101,500 cuotas de participación, valor nominal de RD\$ 1,015,000,000.00.

# COMISIONES

## COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Sociedad Administradora cobró al Fondo por concepto de administración una comisión de uno punto sesenta y nueve por ciento (1.69%) anual del patrimonio del Fondo bajo administración hasta el 26 de julio. A partir del día siguiente, cobró una comisión de 1.85% anual. Según el Reglamento Interno del Fondo, se podrá cobrar hasta un 2.00% anual del patrimonio neto del Fondo. La diferencia entre la comisión del 1.69% y el 2.0% correspondía al ITBIS que fue asumido por Pioneer. Una vez la DGII reconoció el servicio provisto por Pioneer como un servicio financiero y libero al Fondo de pagar ITBIS sobre el mismo, se eliminó el pago de este impuesto. Por lo tanto, el a pesar del aumento de la comisión de Pioneer, el Fondo experimento un ahorro de 0.15%.

El monto de los activos totales se calculó 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 fue pagada mensualmente según la proporción correspondiente devengada (Artículo 400 del Reglamento 664-12).

Al 31 de diciembre del 2021 el monto total pagado por concepto de esta comisión fue de RD\$ 132,878,949.76 .

## COMISIÓN POR DESEMPEÑO

La Administradora cobrará al Fondo una comisión por desempeño de veinte por ciento (20%) anual de la rentabilidad del Fondo sobre el excedente en caso de que la tasa de rentabilidad supere el Indicador Comparativo de Rendimiento o benchmark.

La Sociedad Administradora comparará al 31 de diciembre de cada año la rentabilidad del Fondo del año (calculada según la Norma R-CNV-2017-35-MV) contra el Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark descrito en la sección 1.4 punto vi., del Reglamento Interno del Fondo. En ocasión que la Tasa de Rentabilidad Anualizada del Fondo para el año sea superior al RPNA, la Sociedad Administradora cobrará el veinte por ciento (20%) correspondiente a la comisión por desempeño correspondiente al año. La comisión de desempeño será pagadera, sí aplica, en los primeros 30 días cada año.

El monto de la Comisión por desempeño a cobrar para el año (CD), se determina multiplicando el excedente al RPNA de 10% según el Reglamento Interno del Fondo al 31 de diciembre por el 20% correspondiente al porcentaje de la comisión por desempeño. En caso de que este rendimiento sea mayor al Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark anualizado del mismo periodo, la comisión aplicará. En caso de que el rendimiento sea igual o menor, la comisión no será aplicada y la Administradora no tendrá derecho al cobro de la misma. Al 31 de diciembre 2021, no se generó comisión por desempeño.

# ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

## ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

Al cierre 2021, las principales fuentes de ingresos recurrentes del Fondo correspondieron a los rendimientos generados por la Préstamos con Garantía Prendaria, Inversión en Acciones Preferidas y Comunes.

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

- Los servicios de administración de cartera, asesoría de inversión o servicios de intermediación de valores.
- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana.
- Pago por custodia de valores, por mantenimiento de emisiones, por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores.
- Pago de calificación de riesgo anual a Feller Rate.
- Pago por servicios de auditoría externa a Ernst & Young.
- Pago de los honorarios y gastos de compensación al Representante de la Masa de Aportantes.
- Estudios de mercado o económicos, investigaciones y debidas diligencias destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión.
- Servicios de administración, seguimiento y monitoreo de las inversiones realizadas por el Fondo.
- Gastos anuales correspondientes a citar o convocar las Asambleas Generales de Aportantes, así como la organización de dichas Asambleas Anuales
- Gastos por servicios legales al Fondo para revisión de transacciones de inversión y redacción de documentos correspondientes.

- Gastos de mercadeo y publicidad del Fondo.
- Diseño, impresión y publicación del Prospecto, Reglamento y periódicos.
- Honorarios y gastos legales.
- Intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de financiamiento.
- Gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo.
- Todo tipo de impuestos, aranceles o gravámenes.

**Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como contrapartes personas relacionadas a la Sociedad Administradora:** Durante el año 2021, el Fondo no realizó operaciones teniendo como contrapartes a personas relacionadas a la Sociedad Administradora.

## PRINCIPALES OBLIGACIONES FRENTE A TERCEROS Y PLAZOS DE VENCIMIENTO

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago por custodia de valores, por mantenimiento de emisiones, por pago de intereses/dividendos a CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate (Obligación contraída anualmente)
- Pago por servicios de auditoría externa, a Ernst & Young (Obligación contraída anualmente).



# ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

- Pago al Representante de la Masa de Aportantes (Obligación contraída anualmente).
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (Obligación contraída anualmente).

## FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS DURANTE EL 2021

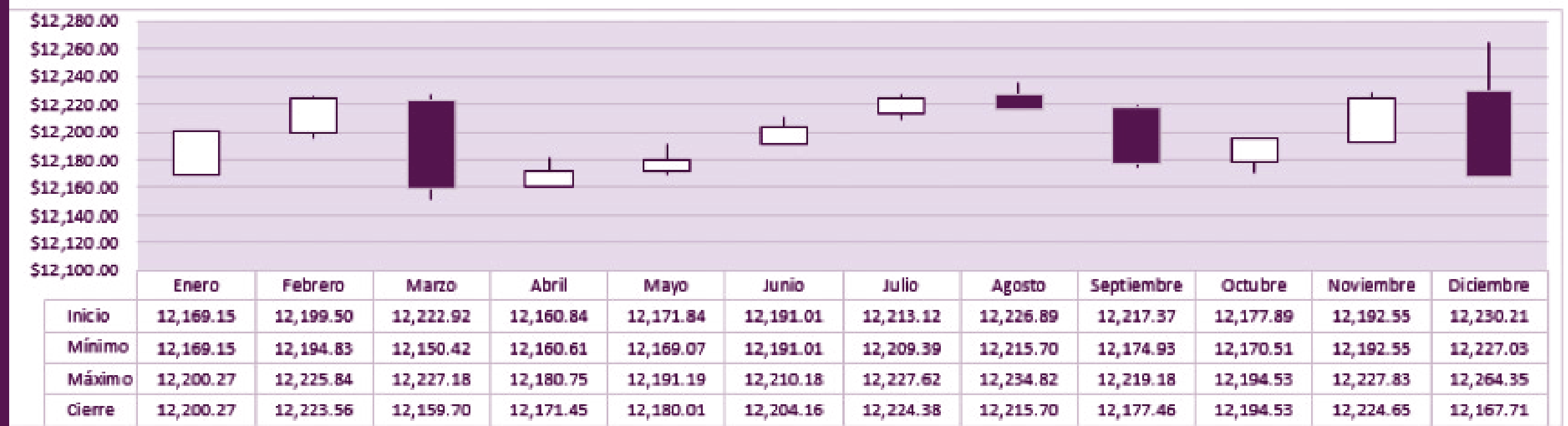
No hubo distribución de dividendos durante el 2021.

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

Los ingresos del Fondo dependerán principalmente del desempeño y capacidad de pago de las empresas en las que invierta el mismo. Esto, a su vez, va directamente ligado al desempeño de la economía, y más específicamente al desempeño del sector turismo, ya que en este renglón se concentran actualmente las inversiones del Fondo. Una recesión en la economía normalmente se verá ligada a un menor desempeño, y viceversa. La inflación, tipo de cambio, y cambios en normas tributarias son algunas otras de las variables económicas que afectan a múltiples industrias por su efecto en el poder adquisitivo de los individuos.

Las tasas de interés del mercado también afectarán el resultado del Fondo. Un aumento en la tasa de interés provocaría una desaceleración de la economía y tendría repercusiones en el comportamiento de los activos de los portafolios, debido a que los instrumentos existentes en el mercado serían ahora menos atractivos para los inversionistas. El efecto opuesto se vería ante una reducción de las tasas.

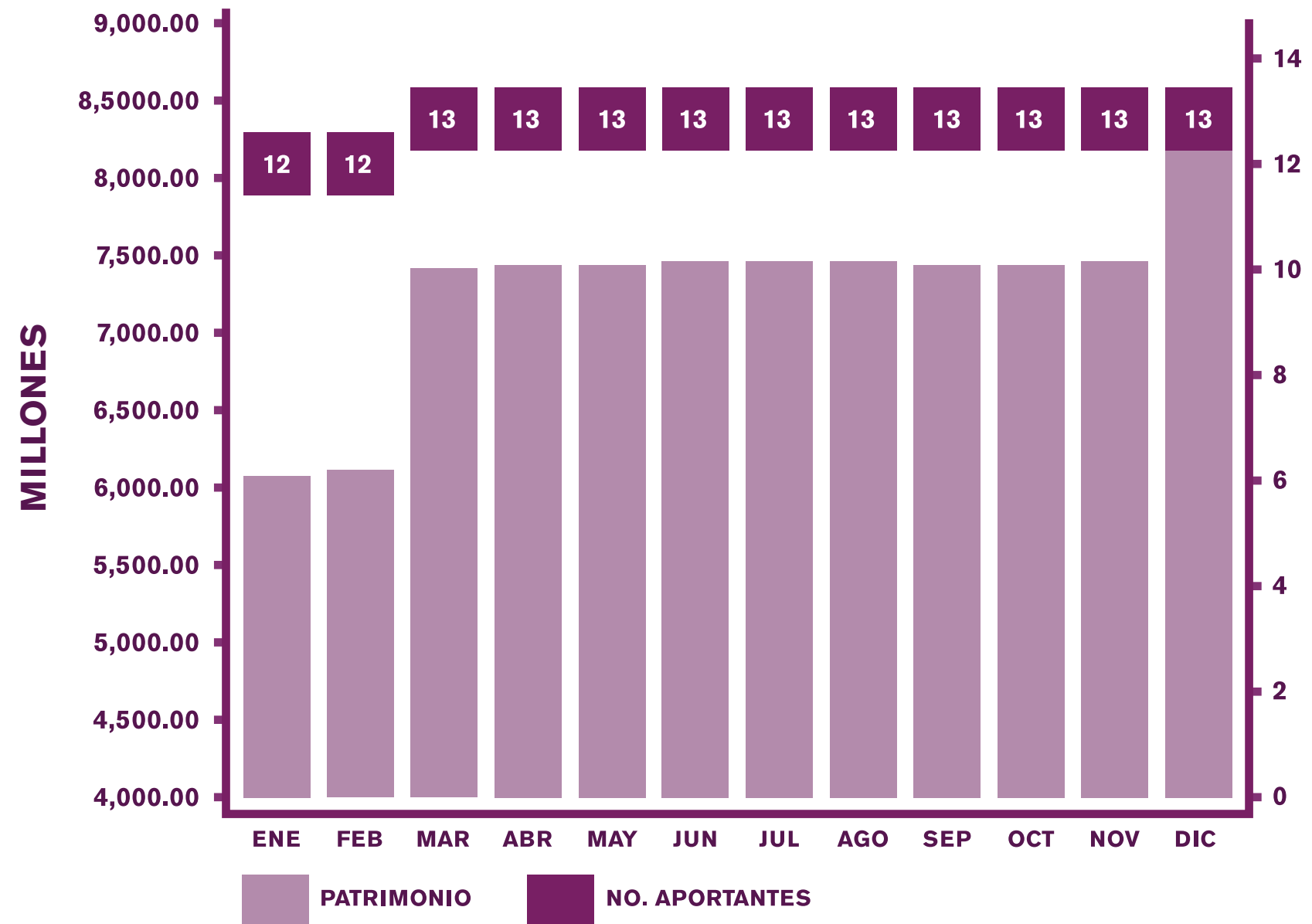
## EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO



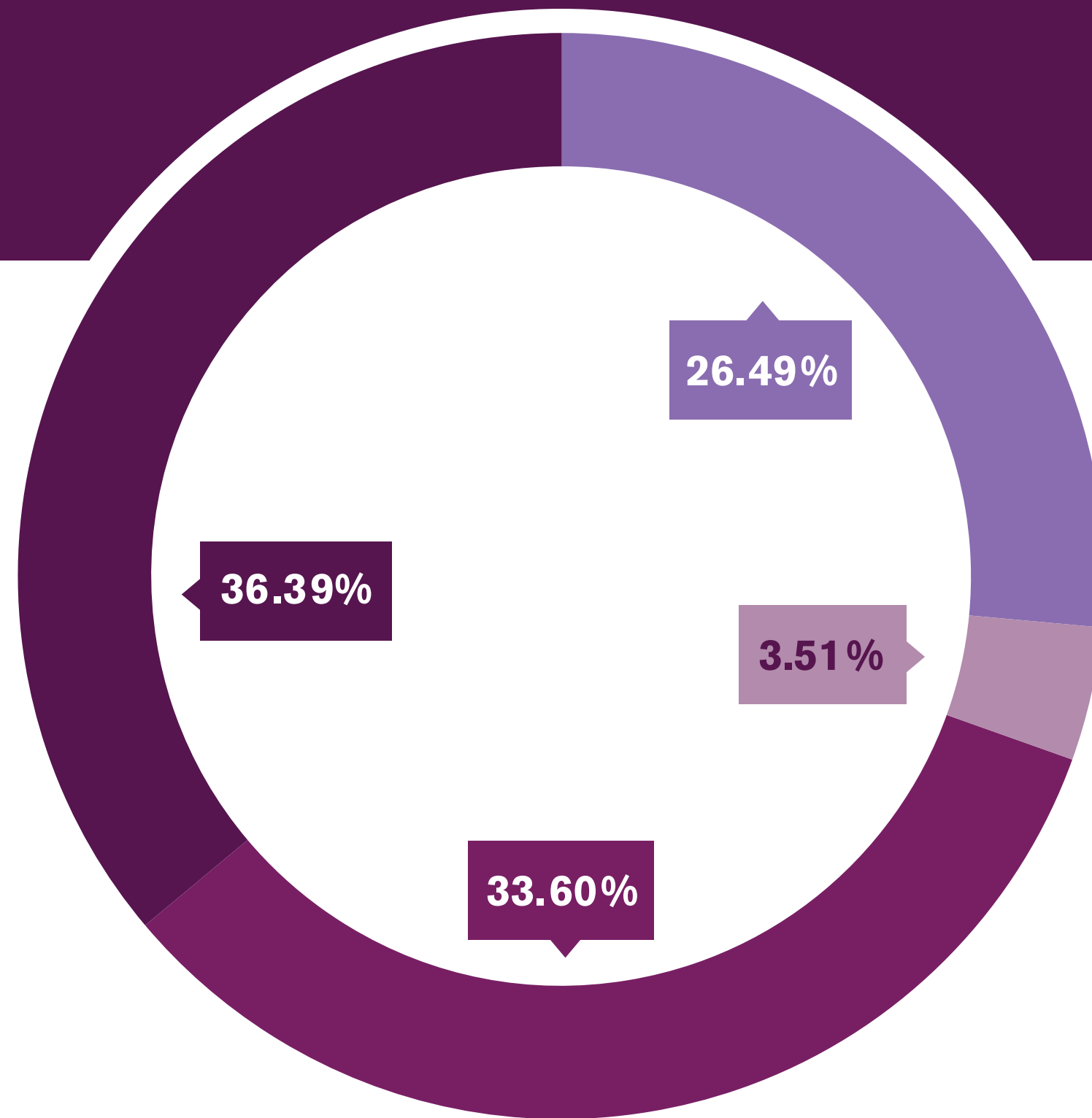
## CONTINGENCIAS

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

# EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO (EN MILLONES DE RD\$)



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



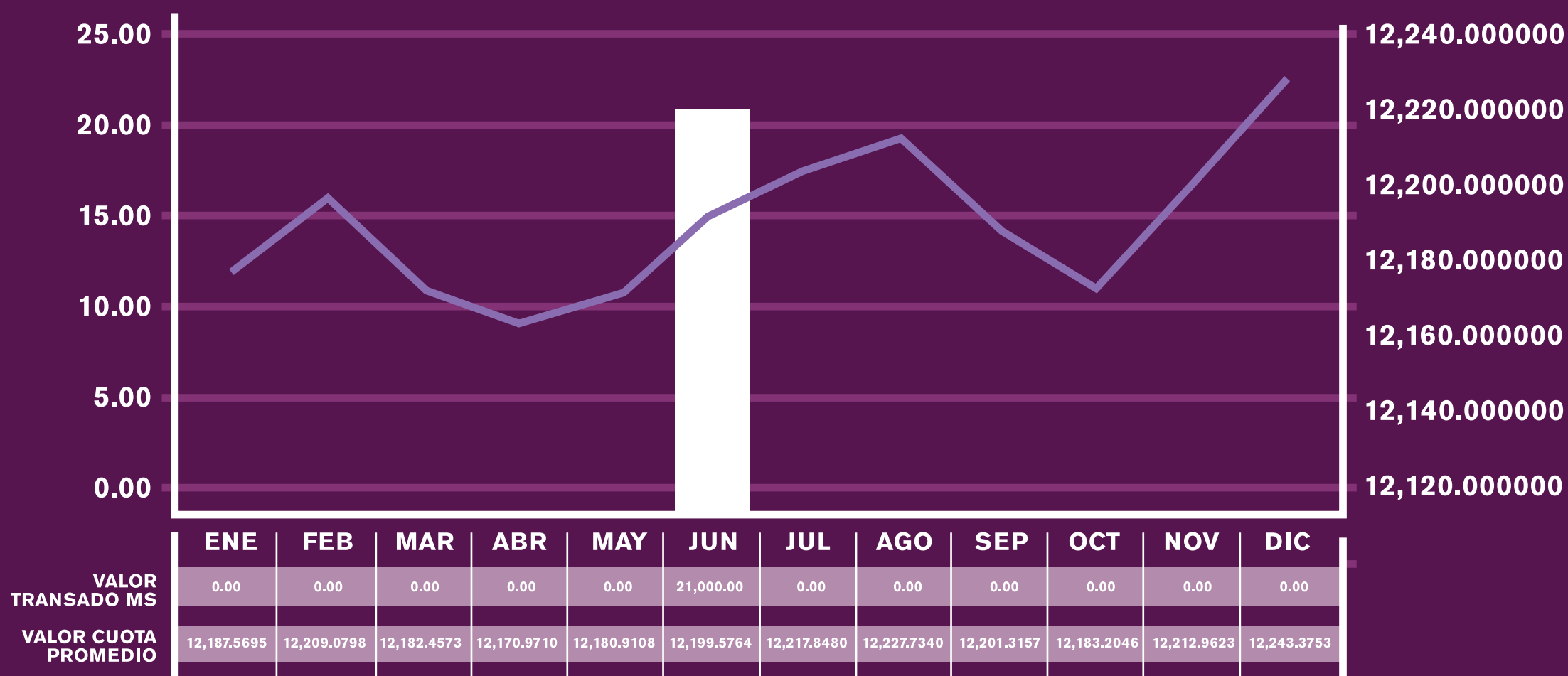
EMISOR	MONTO	%
Préstamo con Garantía Prendaria	1,793,506,757.64	29.49
Deuda Subordinada	237,883,331.22	3.51
Inversión en Acciones Preferidas	2,275,109,318.14	33.60
Inversión en Acciones Comunes	2,463,917,700.00	36.39
Total	6,770,417,087.00	100

Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

## RENTABILIDAD ANUALIZADA (INCLUYENDO DIVIDENDOS)

	DESDE SU INICIO	ÚLTIMOS 30 DÍAS	ÚLTIMOS 90 DÍAS	ÚLTIMOS 180 DÍAS	ÚLTIMOS 365 DÍAS
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	5.86%	3.94%	2.88%	0.83%	0.79%

## CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO



Durante 2021, se transó un valor total de RD\$21,000.00 en el mercado secundario.

# INDICADORES FINANCIEROS

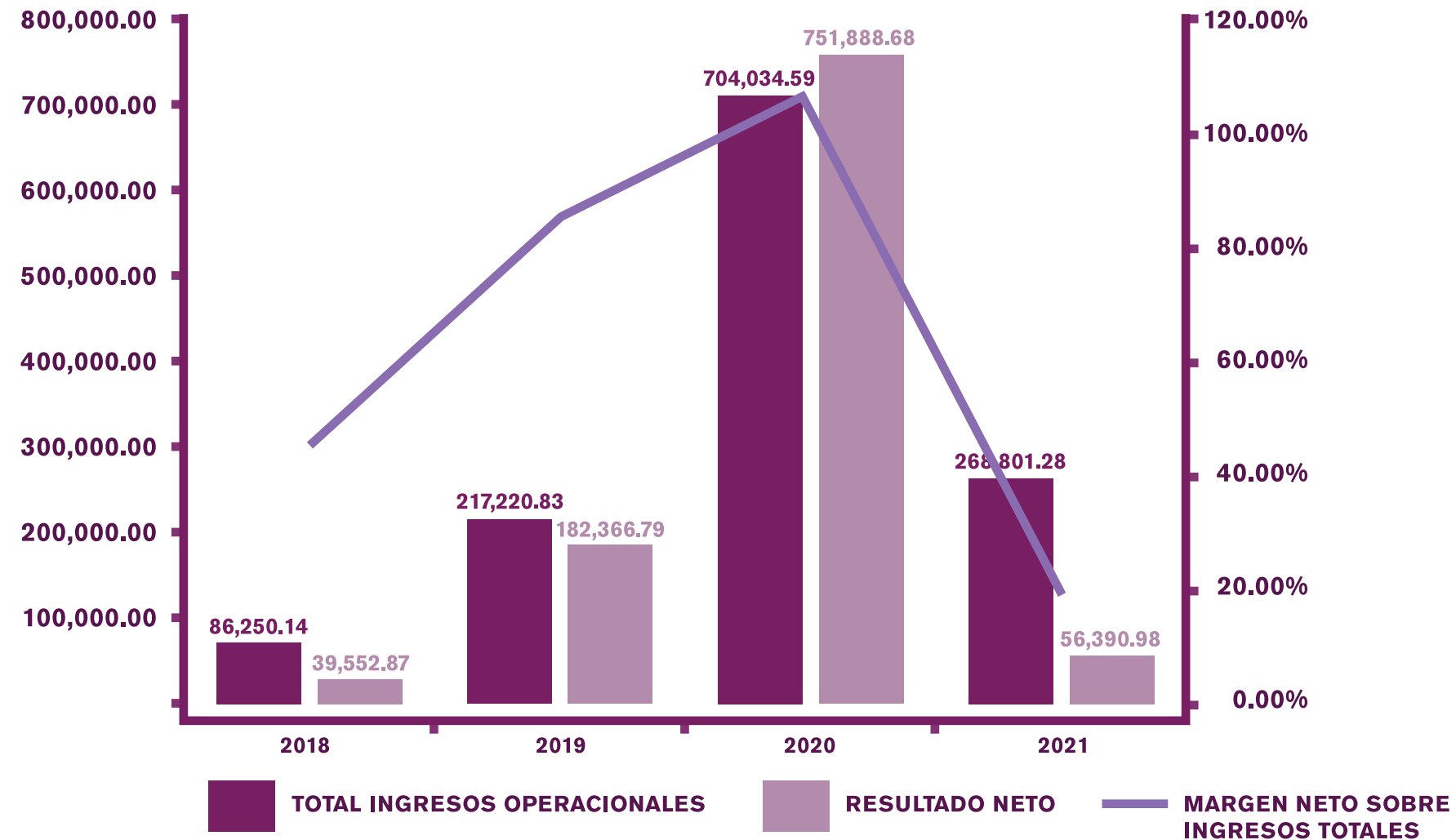
Los ingresos operacionales del Fondo provienen de los rendimientos generados por la Deuda Subordinada, Préstamos con Garantía Prendaria y Acciones Preferidas, así como por los intereses devengados en inversiones en Certificados de Depósito de la banca nacional. Durante el 2021, los ingresos operacionales alcanzaron los RD\$268.80 MM, lo cual representa una disminución de 62% respecto al corte anterior. Esta reducción se debe por un lado, a la capitalización de la inversión del Fondo en Coral Gulf Assets (St. Regis); y por otro lado, a que el año anterior ocurrió una revaluación de la inversión en Development Sicuani que este año no ocurrió. Los ingresos operacionales generados durante el 2021 representaron un 3.67% del capital pagado en inversión, mientras que este mismo indicador fue de 13.91% para el cierre anterior.

Los gastos del Fondo alcanzaron los RD\$146.9 MM en 2021, incrementando en 6.08% respecto al 2020. La partida de mayor incidencia durante el 2021 corresponde a las comisiones a la Administradora por RD\$132.87 MM; esto presentó un aumento de 5.16% respecto al 2020. Este incremento es el resultado del aumento del patrimonio del Fondo.

Por otro lado, los gastos operativos del fondo aumentaron de RD\$11.83MM en 2020 a RD\$13.85MM en 2021, debido principalmente al incremento en los gastos de comisión por colocación. Los gastos operativos del Fondo al cierre 2021 se componían principalmente de gastos de debida diligencia, gastos administrativos de la bolsa de valores, gastos de supervisión y regulación de la SIMV, gastos de comisión por colocación, entre otros.

Por otro lado, el Fondo obtuvo RD\$-66,24 MM que corresponden a diferencia cambiaria en activos monetarios, neta. El resultado neto fue de RD\$56.39 MM, representando este un margen neto de 21% sobre los ingresos totales, considerablemente menor al periodo anterior de 107% en 2020.

# INDICADORES FINANCIEROS

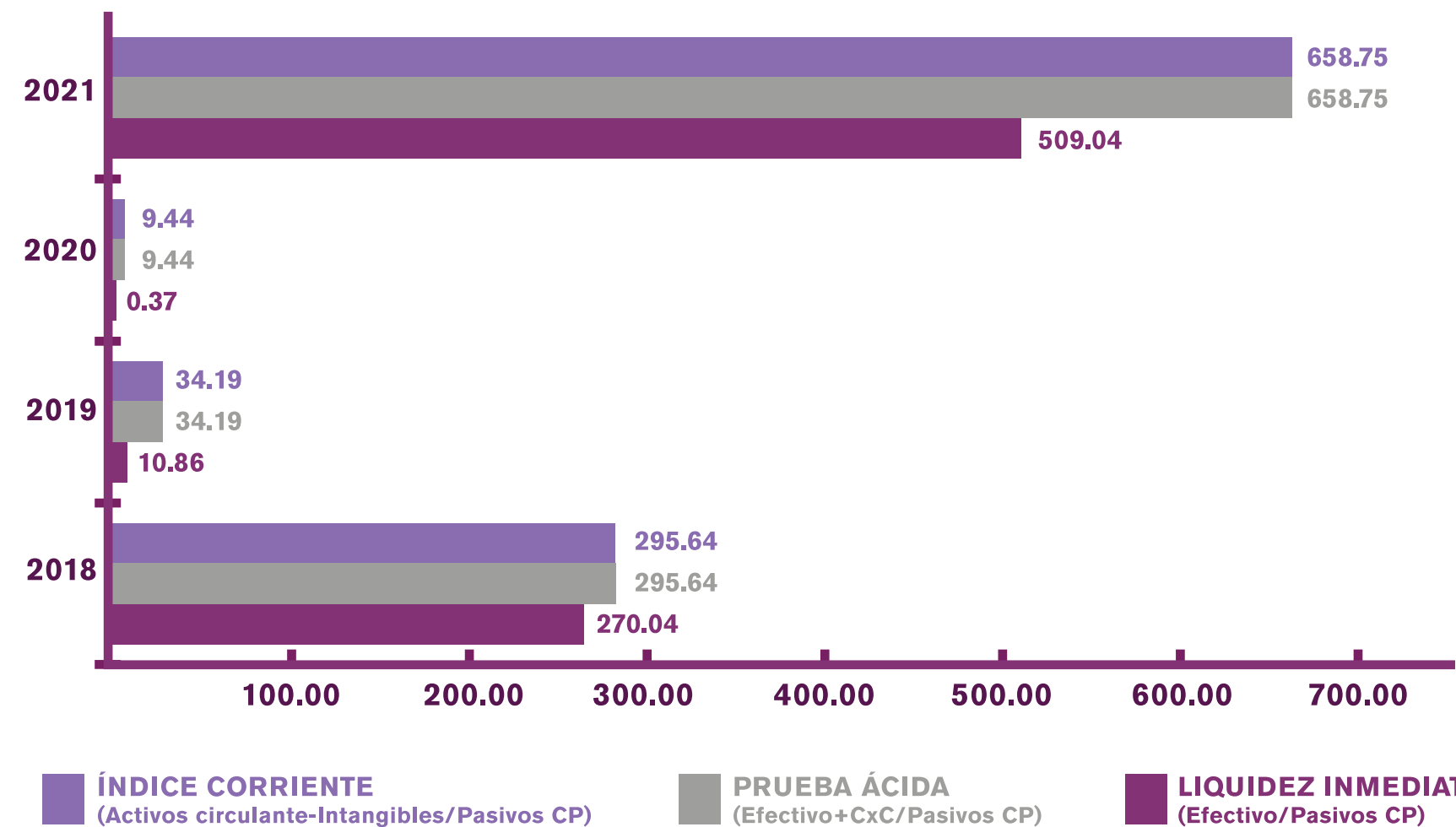


Los activos del Fondo ascienden a RD\$8,359.16 MM a diciembre 2021, y se componen principalmente de Acciones Preferidas en la empresa Development Sicuani, SRL (36%) y en Préstamos con Garantía (36%) con las empresas Servicol, SRL y Coral Gulf Assets by CRA, S.A.(en proceso de capitalización), Acciones Comunes (14%) en Development Sicuani, SRL, y Deuda Subordinada (6%) a favor de Inversiones Brapocyp, SRL. Otros activos consisten en efectivo en caja y bancos, intereses por cobrar, entre otros.

Los pasivos cerraron el año en RD\$2.37MM y se componen principalmente de comisiones por pagar a la administradora, por RD\$1.27 MM. Los demás pasivos corresponden a retenciones por pagar y cuentas por pagar a proveedores de servicios del Fondo.

La posición de liquidez del Fondo es adecuada, representando el efectivo en caja y banco, y los intereses por cobrar 9.44x los pasivos de corto plazo. El total de activos por igual mantiene una cobertura excedente de 197.9x frente a los pasivos de la empresa. El nivel de apalancamiento es bajo, de 0.01x. Al cierre del 2019, la empresa no poseía pasivos financieros.

# INDICADORES FINANCIEROS

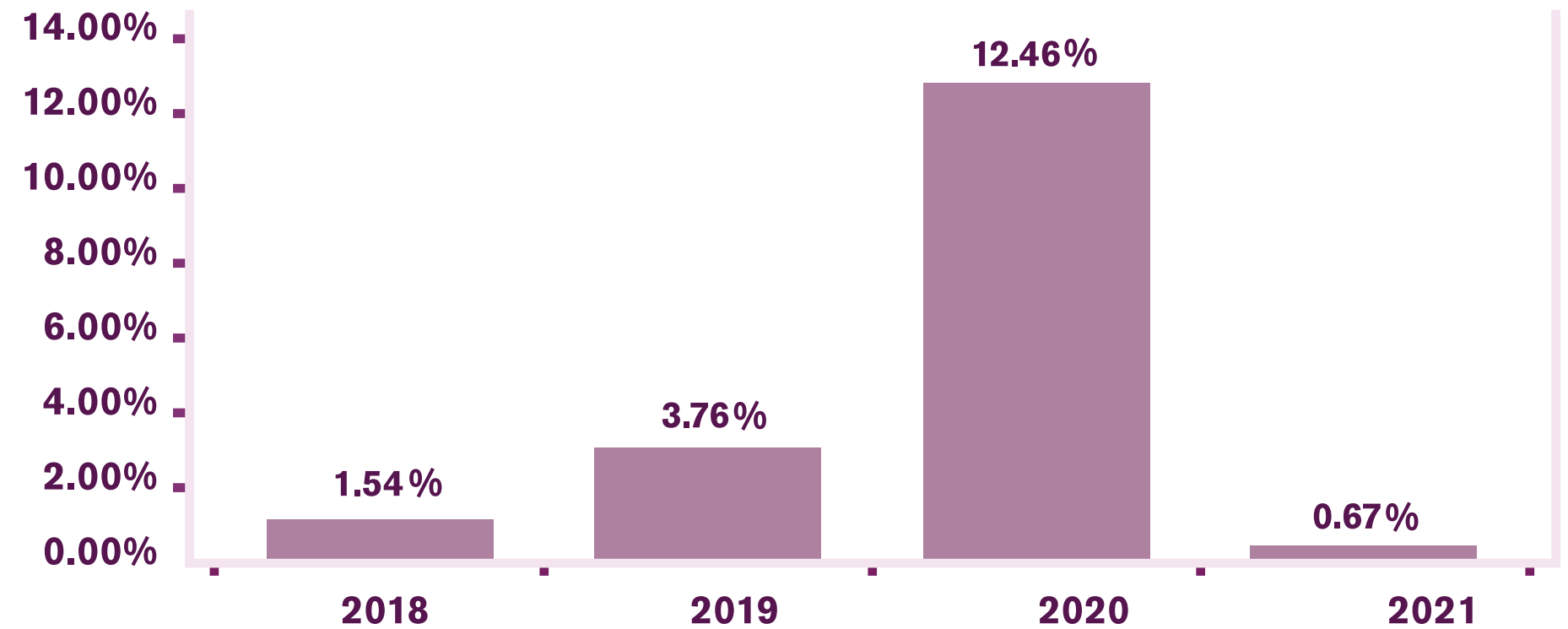


Desde su inicio hasta el cierre de diciembre 2021, el Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer ha realizado un total de seis emisiones, en las cuales se ha colocado un total de 681,392 cuotas, para un nominal de RD\$6,813,920,000.00.

El patrimonio de la empresa se compone principalmente de aportes de los inversionistas por RD\$7,326 MM, que corresponden a un total de 681,392 cuotas, y resultados acumulados por RD\$1,030 MM. El rendimiento sobre patrimonio al 2021 fue de 0.67%, presentando una importante reducción respecto al cierre 2020, en el que este indicador fue de 12.46%, debido a la pérdida cambiaria, la capitalización de una de las inversiones del Fondo y la pérdida cambiaria.



## RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO (ROE)

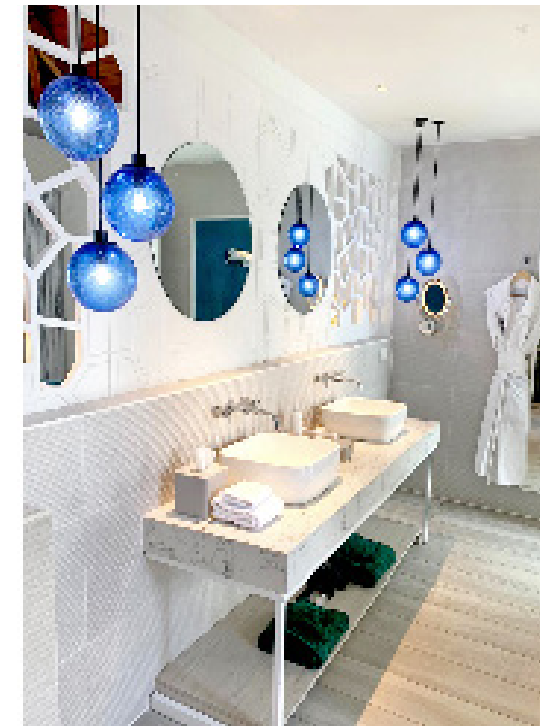


## DEVELOPMENT SICUANI, SRL

En el mes de febrero del 2018 se concluyó con la negociación de Development Sicuani, SRL, empresa propietaria del terreno donde se desarrolló el Hotel Exclusive Collection by Club Med, en Miches. La transacción consistía en la adquisición de la empresa propietaria de la tierra por parte del Fondo y el posterior desarrollo del hotel, el cual sería financiado 50% mediante aportes de capital del Fondo y el 50% restante mediante deuda bancaria. Al 31 de diciembre 2020, el total invertido en el hotel entre capital y deuda financiera era de US\$107.07MM, de los cuales US\$50.00 MM y RD\$90.00 MM corresponden a facilidades financieras, y el resto capital.

Según acuerdo entre la empresa y los operadores del hotel, estos últimos pagarán una renta anual, pagadera trimestral, que representa un porcentaje del costo final de desarrollo del hotel.

El Hotel Club Med Miches Playa Esmeralda fue inaugurado formalmente el día 30 de enero 2020, aunque recibió sus primeros huéspedes en noviembre 2019. El mismo cuenta con más de 300 suites diseminadas en cuatro villas estilo boutique.



# DEVELOPMENT SICUANI, SRL

## Impacto de la pandemia COVID-19

El cierre operativo del hotel producto de la crisis sanitaria en 2020 y 2021, llevó a consideraciones por el orden de aplazamientos de cobros de alquiler durante dos trimestres del 2020 debido al fuerte impacto de la baja en el turismo tan solo unos meses después de apertura del hotel. En el mes de Junio 2021 se llevó a cabo la reapertura total del hotel bajo las consideraciones de medidas sanitarias establecidas por las entidades gubernamentales correspondientes. Desde su reapertura, el hotel ha gozado de un alto nivel de ocupación y tarifa, producto del acelerado ritmo de recuperación que ha visto el turismo en nuestro país. Las proyecciones para los años 2022 en adelante dan indicios de que la tendencia de recuperación del turismo seguirá el curso que ha estado tomando, beneficiando propiedades como el hotel Club Med Miches y todos los nuevos desarrollos de esta zona turística.



Servicolt, SRL tiene desde 1970 la licencia exclusiva de AVIS para todo el territorio de la República Dominicana. AVIS es la marca preeminente de alquiler de vehículos en el país, y cuenta con una red de oficinas en las principales ciudades y aeropuertos. La empresa adquirió también, en 2015, la marca Payless Car Rental, la cual tiene más de 20 años de operación en el país.

En el mes de mayo 2019 el Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer cerró contrato de préstamo con garantía prendaria con la referida sociedad por un monto de RD\$378,350,000.00, con la finalidad de que esa última optimizara sus obligaciones existentes. El préstamo fue desembolsado en dos tramos, uno de RD\$200.00 MM en mayo 2019 y un segundo desembolso de RD\$178.350 MM en noviembre 2019.

Cabe destacar que Servicolt, SRL tiene como socio mayoritario y gerente al Sr. Luis de Jesús Rodríguez Gutiérrez, el cual ostenta la calidad de socio de Inversiones Sunev, SRL, siendo esta última accionista de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

#### Impacto de la pandemia COVID-19

A pesar del efecto de la crisis sobre la empresa, debido a la consolidación de su posición dentro de la industria de Leasings Corporativos llevada a cabo en 2018, la empresa tuvo la capacidad de generar ingresos estables que le permitieron mantener la salud financiera de la empresa. Gracias a esto, las condiciones acordadas entre la empresa y el Fondo para la facilidad de crédito fueron cumplidas. De igual forma, gracias a la acelerada recuperación del turismo y considerando las operaciones de esta empresa como uno de los principales servicios complementarios de la industria, Servicolt logró recuperar sus niveles de ingresos previos a la pandemia durante el 2021.

# CORAL GOLF ASSETS BY CRA

Coral Gulf Assets es la propietaria del terreno donde se está desarrollando un proyecto hotelero y residencial bajo la marca St. Regis, de Marriot, en Cap Cana. El proyecto consistirá en un hotel de 200 habitaciones y 72 residencias con frente de playa ubicado al lado del campo de golf Punta Espada. La fecha de inicio de construcción fue en octubre 2020.

Al cierre del 2021, el Fondo había completado su compromiso de inversión por US\$50.00 MM, desembolsados inicialmente en forma de préstamo con garantía prendaria y luego capitalizados parcialmente a Acciones Comunes de la empresa. El proceso de capitalización de la inversión se contempla culmine durante el primer semestre del 2022.

La empresa logró asegurar durante el 2021 la facilidad de deuda con el banco de Reservas, completando de esta manera con las gestiones para cubrir las necesidades de capital y financiamiento para desarrollo del proyecto.

### Impacto de la pandemia COVID-19

Los efectos de la pandemia incidieron en un aplazamiento del cronograma de construcción, siendo la nueva fecha esperada de apertura en verano 2023.



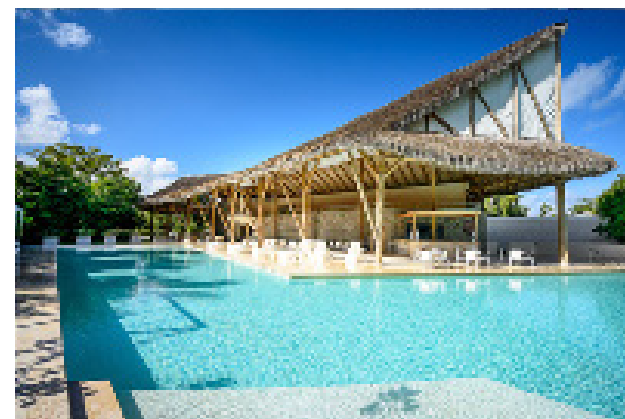
# INVERSIONES BRAPOCYP, SRL

En el mes de septiembre 2019, el Fondo otorgó un préstamo a favor de Inversiones Brapocyp, SRL por un total de US\$7.00 MM, el cual sería utilizado exclusivamente para la adquisición del 50% del proyecto turístico “El Portillo Exclusive Residences” a través de un Fideicomiso.

En el mes de noviembre 2019, se realizó el relanzamiento del proyecto ubicado en las Terrenas, Samaná, en el cual se llevó a cabo la pre-venta 11 unidades. A diciembre 2021, gracias las gestiones por el equipo de ventas, la fiduciaria y los socios, así como el auge en la demanda de segundas viviendas que trajo consigo la pandemia, se había registrado la venta o el compromiso de venta por la totalidad de las unidades adquiridas. Con esto se contempla que al entrega de la totalidad de las unidades se lleve a cabo durante el 2do o 3er trimestre del 2022, marcando un hito de éxito en las inversiones llevada a cabo por el Fondo.

## Impacto de la pandemia COVID-19

No obstante los retrasos en cuanto a las mejoras a realizar en las unidades vendidas por temas de restricciones de horarios, distanciamiento y problemas en distribución y cadenas de suministro a nivel mundial, la pandemia tuvo un efecto positivo para este proyecto. Fueron estas mismas medidas de distanciamiento que propulsaron un auge en la demanda de segundas viviendas en entornos controlados, destinos secluidos de grandes centros poblacionales y la búsqueda de alternativas viables. Esta oportunidad pudo ser aprovechada por el equipo de ventas para propulsar el ritmo de venta de unidades en el proyecto.



**ESTADOS  
FINANCIEROS  
AUDITADOS**



# ESTADOS FINANCIEROS

-

## FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER

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

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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer 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 relación 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)**

#### *Recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado*

El Fondo mantiene instrumentos de deuda a costo amortizado, los cuales se mantienen en el marco del modelo de negocio del Fondo cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”). El importe en libros de los instrumentos de deuda a costo amortizado se incluye en la nota 6 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen la existencia de deterioro en estos activos al 31 de diciembre de 2021.

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

- Realizamos la revisión del contrato de financiamiento entre las partes con la finalidad de evaluar las condiciones pactadas con relación a los saldos según libros al 31 de diciembre de 2021.
- Solicitamos a la Administración del Fondo el análisis y evaluación del riesgo crediticio de la entidad sujeta al financiamiento para evaluar la recuperabilidad del activo financiero al 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 “Instrumentos Financieros”.
- Enviamos a confirmar el saldo registrado según libros de capital e intereses al 31 de diciembre de 2021.
- Realizamos el recálculo de los intereses generados, considerando la tasa de interés y condiciones pactadas en el contrato de financiamiento versus los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2021.

#### **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 ésta 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. 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación a la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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).

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

### Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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\$)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	4 y 5	1,227,683,426	11,191,510
Rendimientos por cobrar	4 y 6	361,065,171	278,108,126
Instrumentos de deuda a costo amortizado	4 y 6	1,415,156,758	1,784,362,736
Otras cuentas por cobrar		81	81
Total activos corrientes		3,003,905,436	2,073,662,453
Instrumentos de deuda a costo amortizado	4 y 6	2,891,342,630	2,884,687,971
Instrumentos de patrimonio	7	2,463,917,700	1,107,990,700
<b>Total activos</b>		<b>8,359,165,766</b>	<b>6,066,341,124</b>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 8	2,372,062	30,589,155
Acumulaciones por pagar		39,707	54,909
Total pasivos		2,411,769	30,644,064
Compromisos y contingencias	10		
<b>Valor neto del Fondo</b>	9		
Aportes iniciales		7,326,584,678	5,061,918,717
Resultados acumulados		1,030,169,319	973,778,343
Total valor neto del Fondo		8,356,753,997	6,035,697,060
<b>Total pasivos y valor neto del Fondo</b>		<b>8,359,165,766</b>	<b>6,066,341,124</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

### Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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\$)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos financieros	5 y 6	268,801,275	359,965,026
Ingresos por dividendos	6	-	344,069,568
		268,801,275	704,034,594
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	8	(132,878,950)	(126,014,726)
Gastos por servicios profesionales	10	(4,916,570)	(1,367,319)
Otros gastos operativos	8	(9,104,481)	(10,461,299)
Total gastos operacionales		(146,900,001)	(137,843,344)
Ganancia (pérdida) en cambio moneda extranjera, neta		(65,510,298)	185,697,430
<b>Utilidad neta</b>		<b>56,390,976</b>	<b>751,888,680</b>

### Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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\$)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

### Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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\$)

	<u>Aportes Iniciales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 1ro, de enero de 2020	4,633,355,850	221,889,663	4,855,245,513
Aportes recibidos en el año (nota 9)	428,562,867	-	428,562,867
Utilidad neta	-	751,888,680	751,888,680
Saldo al 31 de diciembre del 2020	5,061,918,717	973,778,343	6,035,697,060
Aportes recibidos en el año (nota 9)	2,264,665,961	-	2,264,665,961
Utilidad neta	-	56,390,976	56,390,976
Saldo al 31 de diciembre del 2021	<b>7,326,584,678</b>	<b>1,030,169,319</b>	<b>8,356,753,997</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Notas</u>	
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	56,390,976	751,888,680
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Pérdida (ganancia) en cambio no realizada producto de los instrumentos de deuda a costo amortizado	27,873,008	(91,734,731)
Disminución (aumento) en activos:		
Rendimientos por cobrar	(82,957,045)	(325,021,436)
Otras cuentas por cobrar	-	225,324
Otros activos	-	1,880,087
Disminución instrumentos de deuda a costo amortizado	334,678,311	(876,829,226)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar	(28,217,093)	21,347,270
Acumulaciones por pagar	(15,202)	11,700
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>307,752,955</u>	<u>(518,232,332)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Instrumentos de patrimonio	(1,355,927,000)	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(1,355,927,000)</u>	<u>-</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aportes recibidos	9 2,264,665,961	428,562,867
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>2,264,665,961</u>	<u>428,562,867</u>
Disminución neta del efectivo en bancos	1,216,491,916	(89,669,465)
Efectivo en bancos al inicio del año	<u>11,191,510</u>	<u>100,860,975</u>
<b>Efectivo en bancos al final del año</b>	<b><u>1,227,683,426</u></b>	<b><u>11,191,510</u></b>
<b>Transacción no monetaria:</b>		
Rendimientos por cobrar	(109,255,000)	-
Instrumentos de deudas a costo amortizado	<u>109,255,000</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 es 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 del país. 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.

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (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 12 de septiembre de 2018. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV1605-CP0009, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue Vertex Valores, Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 732,658 (2020: 506,192) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Fondo fue el 19 de febrero de 2018, y la misma fue completada el 12 de marzo de 2018. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 19 de Febrero de 2033. El Fondo en el 2019 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 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.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 28 de abril de 2022. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 resumen de las 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 en la sección 2.3 más adelante. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), que 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 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

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

### 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 período 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.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 resumen de las principales políticas contables (continuación)

### 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

#### 2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

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

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 meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo en bancos a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa. El Fondo 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 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 meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

#### 2.3.3 Efectivo en bancos

El efectivo en bancos está representado por el dinero en efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorro en bancos. 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.

#### 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.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

###### 2.3.4 Instrumentos financieros (continuación)

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.

###### 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 comerciales 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.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

###### 2.3.5 Activos financieros (continuación)

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.

El Fondo valora los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a costo amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora. Los activos financieros a costo amortizado incluyen préstamo e inversión por financiamiento.

###### Instrumento de patrimonio al valor razonable

Medidos al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos en resultados.

###### 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.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 2.3.5 Activos financieros (continuación)

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.

##### *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 los estados de resultados.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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 resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 2.3.7 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.

##### 2.3.8 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

#### 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.
- 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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**  
(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>
<b>Activos:</b>			
Efectivo en bancos	US\$	5,627,723	56,290
Rendimientos por cobrar		4,233,667	3,981,250
Instrumentos de deuda a costo amortizado		28,928,990	36,559,659
<b>Pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		<u>(9,325)</u>	<u>(5,403)</u>
<b>Posición monetaria neta activa</b>	<b>US\$</b>	<b><u>38,781,055</u></b>	<b><u>40,591,796</u></b>

**5. Efectivo en bancos**

El detalle del efectivo bancos, es como sigue:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Efectivo en bancos</b>			
<b>Cuentas corrientes (a):</b>			
Denominadas en pesos dominicanos		906,107,967	7,920,324
<b>Cuentas de ahorros (a):</b>			
Denominadas en dólares estadounidenses		<u>321,575,459</u>	<u>3,271,186</u>
		<b><u>1,227,683,426</u></b>	<b><u>11,191,510</u></b>

(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\$3,811,416 (2020: RD\$1,056,257), los cuales se incluyen dentro de los 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 y no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**  
(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\$)

**6. Instrumentos de deuda a costo amortizado**

La composición de las inversiones en instrumentos financieros a su costo amortizado es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
En fecha 22 de febrero de 2018, el Fondo invirtió mediante la figura de acciones preferentes en la entidad Development Sicuani, S. R. L., un importe de RD\$658,337,126, posteriormente durante el año 2019 el Fondo adquirió nuevas acciones preferentes por un importe de RD\$1,507,517,192, mediante la capitalización de RD\$1,324,516,192 de los desembolsos realizados hasta el 31 de diciembre de 2019, por concepto de financiamientos otorgados, más RD\$183,000,000 desembolsados en efectivo. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo posee el 99.99% (2020: 99.99%) del capital social de esta entidad. Las acciones preferentes devengan un interés de 4.25% anual hasta el 28 de febrero de 2019 y 7% anual de esa fecha en adelante, más la participación en las utilidades de la Compañía según el porcentaje de participación en el capital social. Este instrumento está subordinado al contrato de préstamo que tiene la entidad por aproximadamente US\$50 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$2,857,000,000 con vencimiento en el año 2035. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, el Fondo desembolsó un importe de aproximadamente RD\$109 millones y capitalizó intereses por cobrar asociados a este instrumento financieros como instrumentos de patrimonio por un importe de RD\$85,231,350 (2020: RD\$186,872,464). (a)	2,275,109,318	2,165,853,318
En fecha 17 de septiembre de 2019, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad Brapocyp GH, S. R. L., para la adquisición de un proyecto turístico inmobiliario ubicado en El Portillo, Samaná, República Dominicana, por medio del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria Portillo. Al 31 de diciembre de 2020, los desembolsos realizados bajo este contrato ascienden a US\$5,859,000, equivalentes a RD\$340,484,653. Este contrato devenga interés de 7% anual, con un vencimiento de cuatro (4) años a partir de la fecha de desembolso y está garantizado por la prenda del valor desembolsado sobre los derechos fiduciarios que le corresponden a la entidad en el fideicomiso (nota 7).	237,883,311	340,484,653
En fecha 15 de mayo de 2019, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad la entidad Servicol, S. R. L. para optimización de deudas por un importe original de RD\$378,350,000, este contrato devenga interés de 12% anual. El vencimiento de este financiamiento es en mayo del año 2026 y está garantizado principalmente con equipos de transporte de renta.	378,350,000	378,350,000
En fecha 15 de mayo de 2019, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad Coral Golf BY CRA, S. A., por un importe original de US\$25,050,000, equivalentes a RD\$1,325,200,110. Durante el año 2020, se realizó un desembolso adicional de aproximadamente a US\$5,655,000, equivalentes aproximadamente a RD\$328,630,000. Este contrato devenga interés en dólares estadounidenses de 8% anual. El vencimiento de este financiamiento será en mayo 2022 y está garantizado principalmente con las acciones suscritas y pagadas de la entidad Coral Gulf Assets, INC.	<u>1,415,156,759</u>	<u>1,784,362,736</u>
Total	4,306,499,388	4,669,050,707
Corriente	<u>(1,415,156,758)</u>	<u>(1,784,362,736)</u>
	<b><u>2,891,342,630</u></b>	<b><u>2,884,687,971</u></b>

### Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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\$)

#### 6. Instrumento de deuda a costo amortizado (continuación)

(a) El movimiento de las acciones preferentes es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Development Sicuani, S. R. L.:		
Acciones preferentes:		
Saldo al inicio del año	2,165,854,318	2,165,854,318
Aumento del año	109,255,000	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>2,275,109,318</u></b>	<b><u>2,165,854,318</u></b>

Development Sicuani, S. R. L., es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana y su objetivo principal era desarrollar de un proyecto turístico con un Hotel 335 habitaciones, en Miches, El Seibo, República Dominicana, el cual actualmente se encuentra operando a partir de enero de 2020. La entidad firmó un Contrato de Administración de Proyecto con Club Med S. A. S. (Casa Matriz) (líder global en resorts de vacaciones Todo Incluido).

Durante el año 2020, esta entidad declaró dividendos, de los cuales el Fondo reconoció por un importe de RD\$344,069,568 como ingresos por dividendos que se presentan en el estado de resultado que se acompaña.

A continuación, se presenta el vencimiento de los instrumentos financieros a su costo amortizado:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2021	-	1,784,362,736
2022	-	-
2023	1,415,156,758	-
2024	-	-
2025 en adelante	2,891,342,630	2,884,687,971
	<b><u>4,306,499,388</u></b>	<b><u>4,669,050,707</u></b>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto del instrumento de deuda a costo amortizado por un importe de RD\$264,989,859 (2020: RD\$358,908,769), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2021, por este concepto se incluyen como parte del rubro de rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompañan un importe de RD\$361,065,171 (2020: RD\$278,108,126).

### Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

(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\$)

#### 6. Instrumento de deuda a costo amortizado (continuación)

La ejecución del contrato fue llevada a cabo por la entidad Club Med - HVPC, quien tiene un contrato de arrendamiento del Hotel por quince (15) años. Club Med S. A. S. (Casa Matriz) firmó una garantía por US\$24 millones por la duración de ambos contratos. El costo de construcción aproximado del Hotel ascendió a US\$115 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$6,570 millones. El resumen de la información financiera no auditada al 31 de diciembre de 2021 (2020: auditada), es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes	124,887,548	85,422,191
Activos no corrientes	6,688,985,753	6,642,228,236
Pasivos corrientes	(332,652,826)	(357,088,986)
Pasivos no corrientes	(4,747,273,608)	(4,871,990,318)
<b>Patrimonio</b>	<b><u>1,733,946,867</u></b>	<b><u>1,498,571,123</u></b>
Ingresos	<b><u>496,910,984</u></b>	<b><u>595,726,875</u></b>
Utilidad neta	<b><u>235,375,744</u></b>	<b><u>52,228,666</u></b>

#### 7. Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio es el siguiente:

Entidad	2021	2020	Participación	
			2021	2020
Brapocyp GH, S. R. L. (i)	1,100,000	1,100,000	91.66%	91.66%
Coral Gulf Assets, INC. (ii)	1,355,927,000	-	80%	-
Development Sicuani, S. R. L. [nota 6 (a)]	<u>1,106,890,700</u>	<u>1,106,890,700</u>	<u>99.99%</u>	<u>99.99%</u>
	<b><u>2,463,917,700</u></b>	<b><u>1,107,990,700</u></b>		

(i) Brapocyp GH, S. R. L., es una sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Su objetivo principal es la inversión en proyectos de desarrollo turísticos. El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	Brapocyp GH, S. R. L.	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes	251,080,024	68,278,214
Activos no corrientes	-	310,243,567
Pasivos corrientes	(241,818,389)	(29,917,369)
Pasivos no corrientes	-	(340,484,653)
<b>Patrimonio</b>	<b><u>9,261,635</u></b>	<b><u>8,119,759</u></b>
Ingresos	<b><u>19,225,921</u></b>	<b><u>60,421,770</u></b>
Utilidad neta	<b><u>1,141,885</u></b>	<b><u>5,340,925</u></b>

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**

(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. Instrumentos de patrimonio (continuación)**

- (ii) Coral Gulf Assets, INC. es una empresa organizada y existente de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y domiciliada en la República Dominicana. Su objetivo es el desarrollo y comercialización de un complejo hotelero y residencial localizado en Cap Cana, con costo aproximado de US\$219.6 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$12,548 millones, actualmente este proyecto se encuentra en aproximadamente un 14% de ejecución. El proyecto será operado por la cadena hotelera Marriott Hotels International bajo su marca St. Regis. El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	<b>Coral Gulf Assets, INC.</b>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes	2,443,698,546	891,797,125
Activos no corrientes	1,744,498,442	1,743,393,000
Pasivos corrientes	(2,478,468,203)	(1,556,407,644)
Pasivos no corrientes	-	-
<b>Patrimonio</b>	<b><u>1,709,728,785</u></b>	<b><u>1,078,782,481</u></b>
Ingresos	-	-
<b>Pérdida neta</b>	<b><u>(7,771,214)</u></b>	<b><u>(6,584,769)</u></b>

Al 31 de diciembre de 2021, los instrumentos de patrimonio son medidos al valor razonable con cambios en resultados y son clasificados como Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable, determinados mediante modelo de proyección, análisis y valoración financiera.

**8. Cuentas por pagar**

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comisión por pagar administradora (a)	1,274,052	29,816,389
Comisión por pagar (b)	565,290	458,788
Honorarios profesionales	532,720	313,978
	<b><u>2,372,062</u></b>	<b><u>30,589,155</u></b>

- (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 2% 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\$132,878,950 (2020: RD\$126,014,726), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**

(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\$)

**8. Cuentas por pagar (continuación)**

- (b) Corresponde a la comisión pendiente de pago por 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 0.0003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$4,663,750 (2020: RD\$1,071,407), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

**9. Valor neto del Fondo**

*Aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo está compuesto por 732,658 (2020: 506,192) cuotas colocadas con un valor de RD\$10,000, para un total de RD\$7,326,584,678 (2020: RD\$5,061,918,717). El movimiento de las cuotas emitidas en cantidad y valores durante los años terminados el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Cantidad</b>		
Saldo inicial	506,192	463,336
Cuotas emitidas durante el año	226,466	42,856
Saldo final	<b><u>732,658</u></b>	<b><u>506,192</u></b>
<b>Valores</b>		
Saldo inicial	5,061,918,717	4,633,355,850
Cuotas emitidas durante el año	2,264,665,961	428,562,867
Saldo final	<b><u>7,326,584,678</u></b>	<b><u>5,061,918,717</u></b>

Al 31 diciembre de 2021, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende RD\$11,406 (2020: RD\$11,924).

**10. Compromisos y contingencias**

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

**Compromisos**

- a) 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 2021, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$2,157,246 (2020: RD\$1,820,466), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**

(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\$)***10. Compromisos y contingencias (continuación)**Contingencias

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

**11. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo en bancos, rendimientos por cobrar, instrumentos de deudas a costo amortizado e instrumentos de patrimonio, para las operaciones del Fondo. El Fondo tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

El principal pasivo financiero del Fondo, comprende las cuentas por pagar. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo en bancos, rendimientos por cobrar, instrumentos de deudas a costo amortizado e instrumentos de patrimonio 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 Fondo negocia únicamente con terceras partes con historiales de crédito reconocido. Es política del Fondo que todos los que deseen negociar términos de crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito y análisis de la situación financiera. Respecto a los riesgos de crédito de otros activos financieros, el cual comprende efectivo en bancos, la máxima exposición del Fondo a raíz de fallos de la contraparte sería el valor registrado de estos activos. El Fondo solo negocia con entidades financieras de reconocida solvencia económica.

Los principales activos financieros que potencialmente exponen al Fondo a la concentración de riesgo crediticio consisten principalmente en los instrumentos de deudas a costo amortizado. El Fondo monitorea el riesgo de estos instrumentos de acuerdo con la política, los procedimientos y el control establecidos por el Fondo considerando la composición accionaria, estructura administrativa, evaluación de la entidad y garantías.

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**

(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\$)***11. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)**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:

	<u>Variación en el Tipo de Cambio US\$</u>	<u>Efecto en la Utilidad Neta</u>
<b>31 de diciembre de 2021</b>	+5%	<b>110,797,494</b>
	-5%	<b>(110,797,494)</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>	+5%	<b>117,973,759</b>
	-5%	<b>(117,973,759)</b>

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				<u>Total</u>
	<u>A la Demanda</u>	<u>Más de un mes y menos de tres meses</u>	<u>Más de tres meses y menos de un año</u>	<u>Más de un año</u>	
Cuentas por pagar	2,372,062	-	-	-	2,372,062
	<u>2,372,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,372,062</u>

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**

(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\$)***11. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)**

	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	30,589,155	-	-	-	30,589,155
	<u>30,589,155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,589,155</u>

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.

*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.

*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 Sociedad 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](http://www.pioneerfunds.do)

## EMAIL

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

## DATOS DE LA SOCIEDAD

Pioneer es la primera Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en operar en la República Dominicana. La empresa promoverá Fondos de inversión con diferentes estrategias que van desde activos financieros locales e internacionales hasta activos físicos con el fin de crear 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

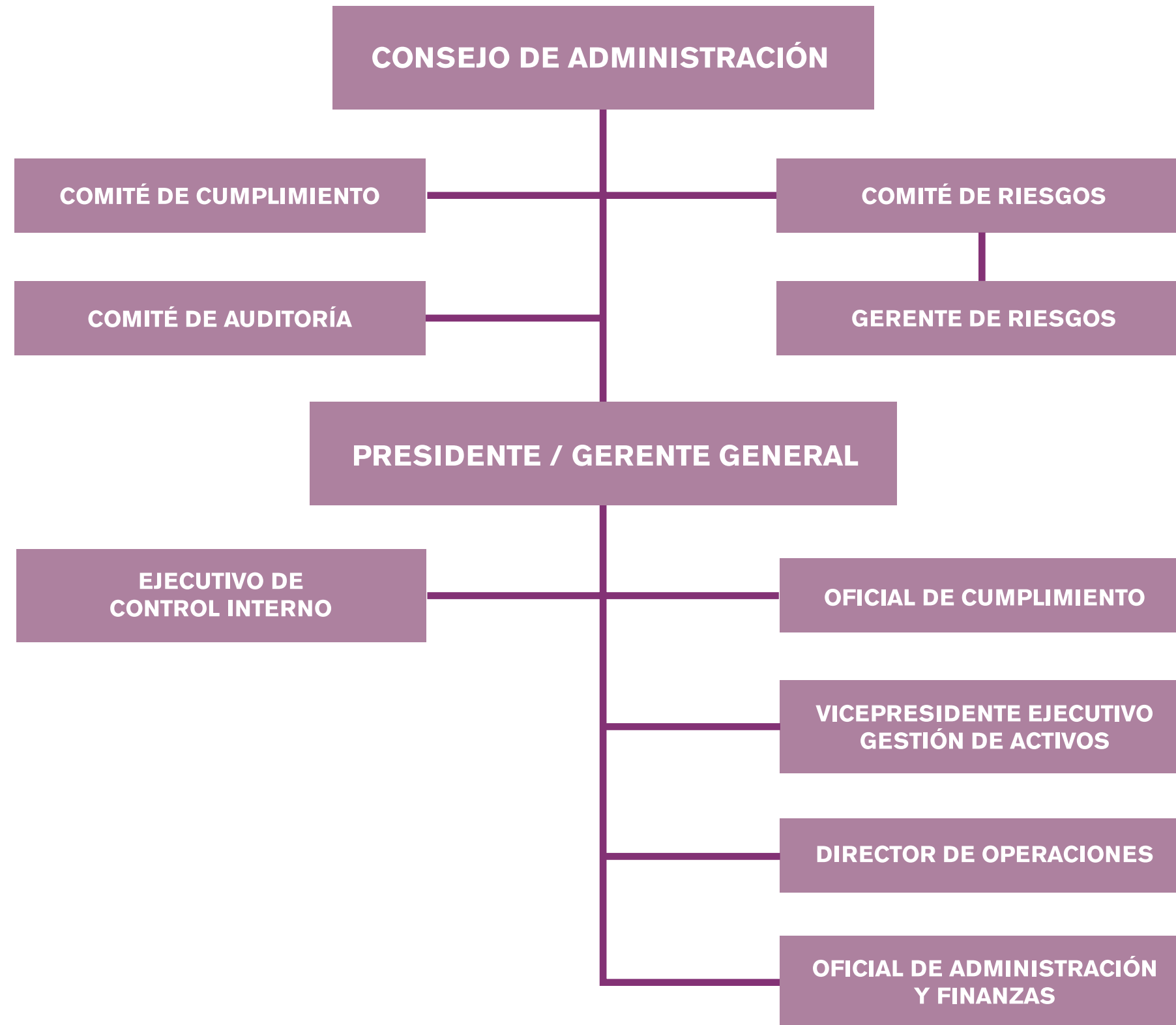
DATOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS			
FONDO	MONTO AUTORIZADO PATRIMONIO RD\$	PATRIMONIO AL 31 DICIEMBRE 2017	CANTIDAD APORTANTES
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija	611,225,000.00	RD\$796,521,150.07	30
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer	2,200,000,000.00	RD\$1,020,842,458.13	80
Fondo 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

# ESTRUCTURA ACCIONARIA

	<b>PIONEER HOLDING COMPANY, INC.</b>	<b>GRUPO ESTIVA, INC.</b>	<b>CORAL SANDS PROPERTIES, LTD.</b>
<b>Participación</b>	30%	35%	35%
<b>Representantes</b>	Yamil Isaías	José Diez Cabral Francisco Vicens	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
<b>Jurisdicción</b>	Panamá	Panamá	Islas Virgenes Británicas
<b>Capital suscrito y pagado</b>	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755
<b>Objeto Social</b>	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
<b>Consejo de Administración</b>	Yamil Isaías, <i>Presidente</i> 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>
<b>Accionistas, participación</b>	Yamil Isaías, <i>Dominicano, 50.00%</i> Héctor Garrido, <i>Dominicano, 50.00%</i>	José Diez Cabral, <i>Dominicano, 50%</i> Luis Rodríguez Gutierrez, <i>Dominicano, 50%</i>	Henla, S.A. 100%
<b>Adicionalmente la compañía posee acciones preferidas sin votos.</b>			



# 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
<b>EN MILES RDP</b>						
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
<b>Resultados Operativos</b>	<b>-8,376.6</b>	<b>-4,219.7</b>	<b>5,278.5</b>	<b>33,502.1</b>	<b>111,390.5</b>	<b>135,216.8</b>
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
<b>Resultado Neto Periodo</b>	<b>-10,796.9</b>	<b>-12,127.7</b>	<b>-1,792.8</b>	<b>21,630.1</b>	<b>76,290.2</b>	<b>96,313.5</b>
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](http://WWW.PIONEERFUNDS.DO)

-

(809) 549 3797

-

[INFO@PIONEERFUNDS.DO](mailto:INFO@PIONEERFUNDS.DO)

-

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

