

2021

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

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

Estados 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.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Héctor Garrido'. The signature is fluid and cursive.

HÉCTOR GARRIDO

Presidente

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Yamil Isaías'. The signature is fluid and cursive.

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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, cerró el año con un resultado negativo en gran medida originado de las pérdidas cambiarias provenientes de la apreciación del peso dominicano.

Lo anterior obedece también a que las inversiones del Fondo, son inversiones en acciones comunes que no presentan un ingreso devengado fijo o devengado, sino que reflejan dividendos o crecimiento de valor de la inversión.

MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

Al cierre del año el Fondo contaba con dos inversiones principales, una empresa propietaria de un terreno extraordinario para desarrollo turístico, y un parque de zona franca que participa del incremento en la demanda por este tipo de espacios gracias a la tendencia del 'near shoring'. Ambas empresas han ido consolidándose durante el año, cada una en su propio sector.

Por su lado, la empresa MXC Dominicana, propietaria de un terreno que supera los 2.6 millones de metros en la zona de Macao ha iniciado su proceso de permisología; y por su parte, la Zona Franca Nigua ha recibido una inversión adicional para la expansión del parte.

Esperamos que en el próximo año, las gestiones realizadas comiencen a dar frutos reflejado en el crecimiento del valor de estas inversiones. A la vez que agradecemos a nuestros inversionistas la confianza depositada en nuestra gestión.

Antentamente

Karla Suárez
Administradora del Fondo

ACERCA DEL FONDO

DENOMINACIÓN Fondo de Inversion Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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 Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en la República Dominicana y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, y que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, así como entidades sin fines de lucro, fideicomisos privados del sector público y privado, en cualquier sector de la economía excepto en el sector financiero. El Fondo invertirá al menos el sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversiones en el objeto de inversión descrito.

El Fondo podrá invertir en valores representativos de capital así como valores representativos de deuda, de sociedades, entidades y fideicomisos, que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores.

Así mismo el Fondo podrá invertir hasta cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversiones en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos y cuotas de fondos cerrados de inversión, 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 hasta cien por ciento (100%) de los activos del Fondo en pesos dominicanos o hasta el treinta por ciento (30%) del portafolio de inversiones en dólares estadounidenses.

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

- Generar ingresos proveniente de las inversiones en sociedades domiciliadas en la República Dominicana y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, así como entidades sin fines de lucro, fideicomisos privados del sector público y privado, y no inscritas en el RMV, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero.
- Generar valor a mediano y largo plazo.

No existe garantía que asegure que estos objetivos serán logrados o que el capital del Fondo no disminuirá. Los objetivos y estrategias de inversión no podrán ser cambiados sin la autorización de la Asamblea General de Aportantes. Las decisiones de compra o venta de un activo particular serán adoptadas por el Comité de Inversión y ejecutadas por el Administrador del Fondo.

ACERCA DEL FONDO

De manera específica el Fondo podrá invertir en los siguientes instrumentos denominados en pesos dominicanos o hasta un treinta por ciento (30%) de sus activos denominados en dólares estadounidenses:

- En valores representativos de deuda o capital de empresas domiciliadas en la República Dominicana, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero, según los criterios descritos en este Reglamento Interno a través 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. Se incluyen, las sociedades anónimas, sociedades anónimas simplificadas, sociedades de responsabilidad limitada, las entidades sin fines de lucro, los fideicomisos del sector público y privado.
- En valores representativos de deuda o capital de empresas extranjeras domiciliadas en la República Dominicana debidamente constituidas en su país de origen, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero, según los criterios descritos en este Reglamento Interno a través 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. Se incluyen, las sociedades anónimas, sociedades anónimas simplificadas, sociedades de responsabilidad limitada, las entidades sin fines de lucro, los fideicomisos del sector público y privado.
- 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.
- En fondos de inversión abiertos administrados por sociedades administradoras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados 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 fondos de inversión cerrados 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 de renta fija y de renta variable 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 de renta fija y de renta variable emitidos por empresas nacionales y extranjeras, 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 valores de renta fija y de renta variable 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.

PLAZO DE VIGENCIA DEL FONDO Quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión, hasta Veinticuatro (24) de junio de dos mil treinta y cinco (2035).

REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS SIVFIC-051
VALOR NOMINAL DE LAS CUOTAS: RD\$10,000.00

NÚMERO DE CUOTAS EMITIDAS 546,868

FECHA DE PRIMERA EMISIÓN 24 de junio del 2020

COMITÉ DE INVERSIONES

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 JORGE LEÓN

El Sr. Jorge cuenta con más de 8 años de experiencia en el sector financiero, específicamente en posiciones relacionadas a investigación, análisis y administración de inversiones y fondos de inversión.

En el 2007 obtuvo la posición de Analista de Inversiones en la firma Coventry Development Corporation la cual administra más US\$4 billones de activos de bienes raíces en los Estados Unidos, y ocupó esta posición durante 3 años hasta el 2010 cuando fue promovido a Asociado de Inversiones posición en la que permaneció un año adicional. Desde estas posiciones desarrolló modelos financieros y administro el desempeño financiero de 27 propiedades de la firma. Así mismo supervisó el desembolso y la gestión de un presupuesto de US\$16 millones para la construcción de un centro comercial pequeño en Colorado.

En el año 2012 fue Asociado en la firma Leadgate en Montevideo, Uruguay un fondo de capital privado enfocado en inversiones en Latinoamérica. Durante los tres meses de su pasantía en esta empresa originó varios negocios y realizó la debida diligencia para la desinversión de una empresa comercial en Argentina. También valoró la participación en un financiamiento a una empresa manufacturera de paneles de madera.

En el 2013 fundó en Boston, Massachusetts la sociedad Tamroc Partners, para realizar inversiones privadas en pequeñas empresas de servicios. El Sr. Jorge es responsable de la originación de negocios, así como la colaboración en la administración del portafolio de empresas. A la fecha esta sociedad cuenta inversiones en los sectores salud energía.

A partir del 2014 hasta la fecha, el Sr. Jorge es ocupa la posición de Principal Oficial Ejecutivo (Chief Executive Officer) del Grupo León Jimenes. Desde su posición el Sr. Jorge tiene la responsabilidad de supervisar las inversiones actuales que mantiene el grupo como Cervecería Nacional Dominicana, Banco BHD y Editorial Padilla; así como también de identificar y analizar la factibilidad de nuevas oportunidades de inversión.

FERNANDO QUEIPO BLANCO

El Sr. Queipo realizó sus estudios en Babson College en Massachusetts y luego realizó estudios ejecutivos en Harvard Business School. Posterior a sus estudios inicio su experiencia laboral en la empresa Sederías California como Director de Ventas, en esta posición permaneció por periodo de 3 años dirigiendo el equipo de ventas, así como también se encargó de nuevos canales de ventas.

En el 2001 se embarca en su primera iniciativa de emprendurismo con la fundación de la empresa Medios Digitales AQH, con los primeros portales digitales. A partir de este momento se caracteriza como fundador de diferentes iniciativas de negocios exitosas relacionadas a los medios digitales como Multipago Express (Uepa Tickets) y la industria de servicios, como los restaurantes Mix, Market y Meatpacking.

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 anual tomando como corte el último día hábil del año. En casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 60 días de cada año, posteriores a la fecha de corte. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

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 tanto del periodo como de periodos anteriores, serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los aportantes, de acuerdo a lo que disponga el Comité de Inversión.

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

El Comité de Inversión definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismo según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual del Comité correspondiente al último mes del año.

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.

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

Ejemplo:

Al cierre del mes de diciembre, el Comité de Inversiones, luego de verificar los estados financieros del Fondo, determinó la distribución del 80% de los beneficios operativos del Fondo. Los beneficios netos operativos del Fondos al 31 de diciembre, y acumulados para el año, alcanzaron un monto de RD\$125,000,000.00. Por tanto, de acuerdo a lo que determinado por el Comité de Inversiones, el monto a ser distribuido a los aportantes sería de RD\$ 100,000,000.00, y para una cantidad de cuotas colocadas de 900,000, el monto por cuota sería de RD\$111.11, aproximadamente.

En otros casos, el Comité de Inversiones podría determinar la distribución de un monto específico de los beneficios operativos netos acumulados.

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 Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno.

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

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

OPERACIONES DEL FONDO



DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el año 2021 no ocurrieron excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

HECHOS RELEVANTES

- 1.** Renuncio del Sr. Christian Cabral presenta su formal renuncia al cargo que desempeñaba como miembro de Comité de Inversión del Fondo.
- 2.** La calificación de Riesgo, emitida por Feller Rate, se mantuvo en BBBfa(N) por el año 2021.
- 3.** Nombramiento del señor José Diez Cabral como miembro de los comité de inversión del Fondo.
- 4.** Celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes el lunes veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021) con las siguientes resoluciones:
 - OTORGAN descargo a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, y a sus representantes por todos los actos realizados en el ejercicio de sus respectivas funciones durante dicho período.
 - DESIGNAN a la firma ERNST & YOUNG, S.R.L. para que audite los Estados Financieros Auditados del Fondo cortados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).
 - DESIGNAN como representante de la masa de aportantes a la firma SALAS PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.
- 5.** El 9 de Julio 2021, culminó su período de adecuación a la política de inversión establecida en su Reglamento Interno, cumpliendo fielmente con los parámetros establecidos.
- 6.** Aviso de Colocación Primaria del Tercer Tramo del Programa de Emisiones de Cuotas del Fondo, por un monto de hasta Quince Mil Millones de Pesos Dominicanos. . La fecha de inicio de recepción de órdenes, fue a partir del día 17 de noviembre de 2021 y la cantidad de cuotas ofrecidas fue de 22,500 cuotas de participación (RD\$225,000,000.00).
- 7.** Aviso de Colocación Primaria del Cuarto Tramo del Programa de Emisiones de Cuotas del Fondo. La fecha de inicio de recepción de órdenes, fue a partir del día seis 06 de diciembre de 2021. La cantidad de cuotas a ofrecidas fue de veinte mil (20,000) cuotas de participación (RD\$200,000,000.00).
- 8.** El día 10 de diciembre 2021, finalizó el período de colocación del cuarto tramos del programa de emisiones. Fueron colocadas en el mercado primario 17,905 cuotas de participación del las 20,000.

COMISIONES

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Sociedad Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta uno punto cincuenta por ciento (1.50%) anual del activo administrado del Fondo bajo administración (no incluye ITBIS). El monto de los activos totales se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base de cálculo será el activo administrado del día anterior del Fondo. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión será pagadera mensualmente según la proporción correspondiente devengada, a partir del inicio de la etapa operativa. La Sociedad Administradora puede, a discreción determinar el valor de la comisión en cada periodo, siempre que se encuentre dentro del rango aprobado en el Reglamento Interno.

Durante el 2021, la Sociedad Administradora cobro al Fondo un 0.75% anual. Al cierre del 31 de diciembre, el monto total pagado por concepto de esta comisión fue de RD\$46,444,692.10

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 20210, no se generó comisión por desempeño.

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

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).
- 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).

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

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 una gran parte de 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.

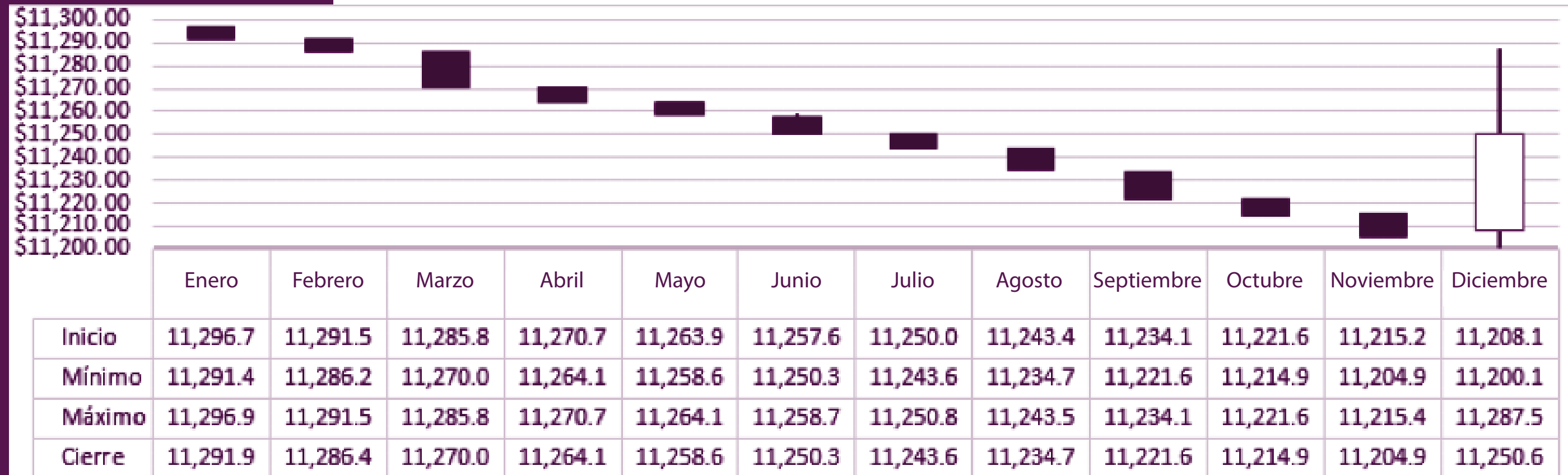
Las tasas de interés del mercado también afectarán el resultado del Fondo. Un aumento en la tasa de interés provocaría una desaceleración de la economía y tendría repercusiones en el comportamiento de los activos de los portafolios, debido a que los instrumentos existentes en el mercado serían ahora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

La pandemia que dio inicio en 2020 producto de la propagación del COVID-19, se mantuvo durante la totalidad del año 2021. A pesar de la continua propagación del virus y el auge en casos confirmados en el año, la efectividad en la baja importante de la mortalidad gracias a los programas de vacunaciones, hicieron que se produjera una desescalada de las medidas restrictivas a nivel mundial. Esto llevó a la paulatina recuperación de las principales actividades económicas, en especial la más golpeada que fue el turismo.

A pesar de su recuperación, aún no se alcanzan niveles en el turismo como los vistos durante los años 2018 y 2019. Sin embargo, en la etapa en que se encuentran las inversiones del Fondo que atienden esa industria hace que no le afecte la baja de la industria.

Por otro lado, otra industria que vio cambios importantes a raíz de la pandemia y en la cual participa a nivel de inversiones el Fondo es las Zonas Francas. La tendencia de nearshoring tuvo un efecto positivo importante para el crecimiento de esta industria en el país, teniendo como principales clientes a las naciones Norteamericanas. No obstante, un reto importante que enfrentan las empresas productoras son los problemas relacionados a la cadena de suministro que han sido los precursores de alzas de precio de productos a nivel mundial.

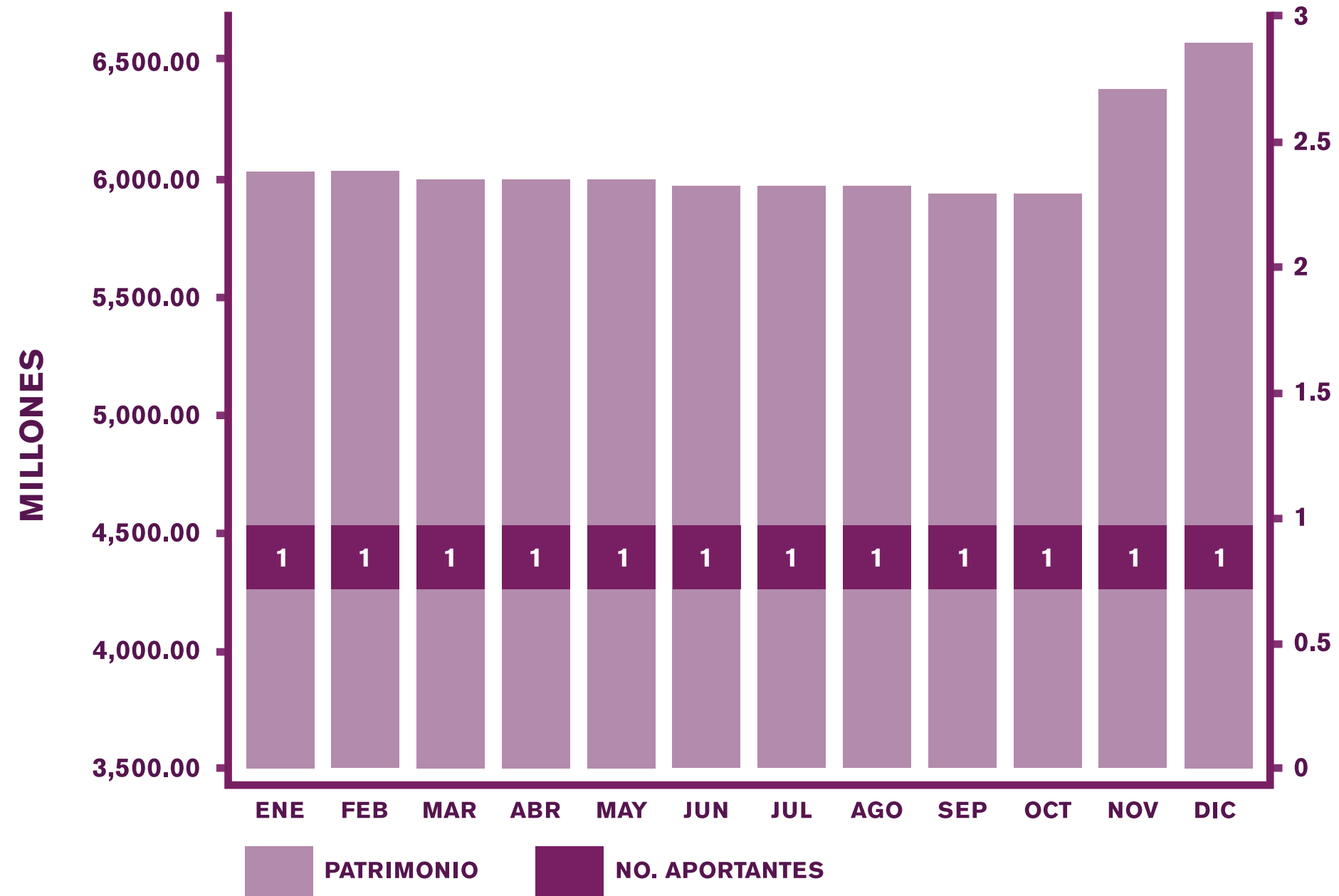
EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO



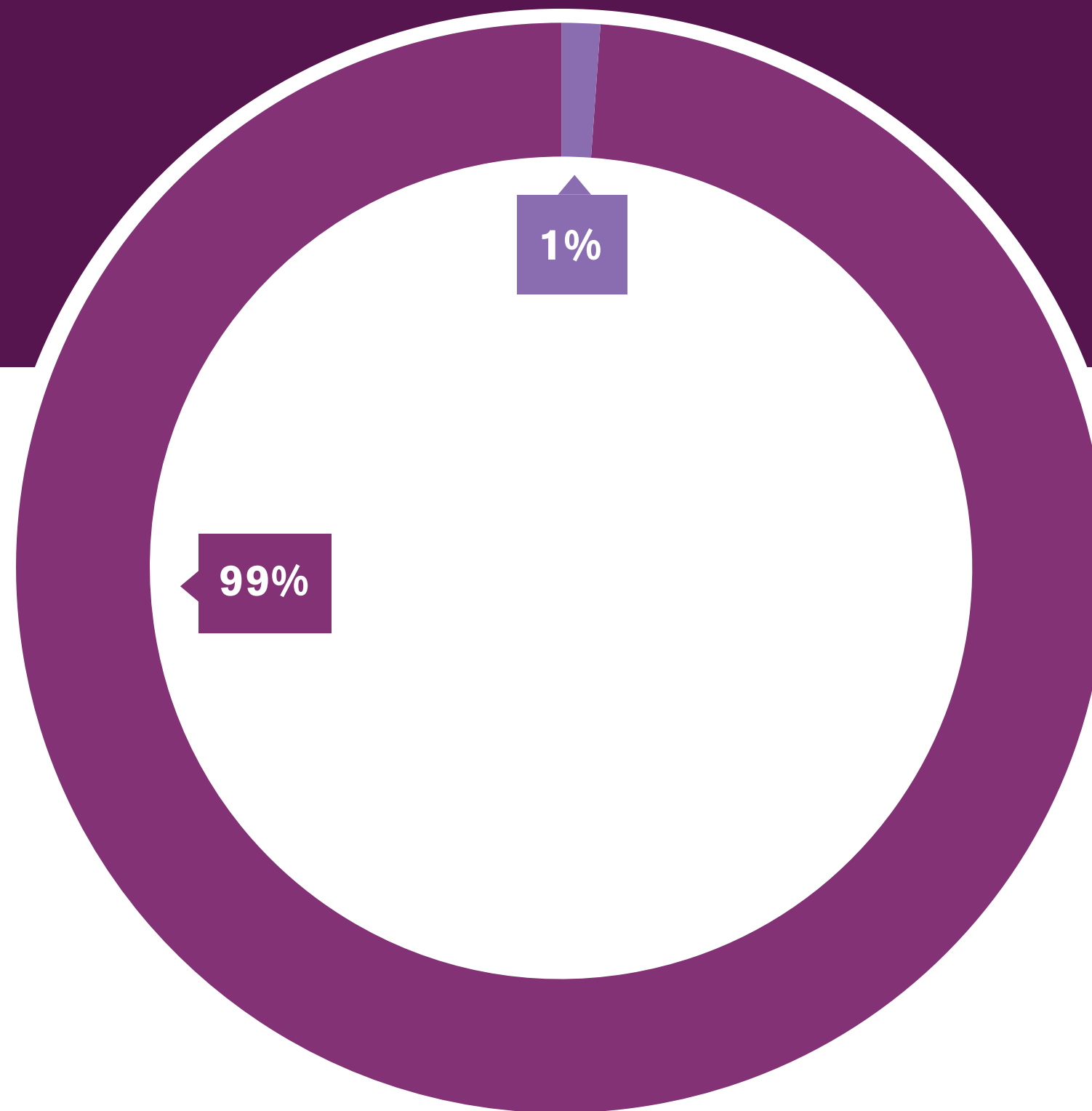
CONTINGENCIAS

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	%
Inversión en Acciones Comunes	5,728,254,000.00	93.65
Préstamos con Garantía	57,141,300.00	0.93
Deuda Subordinada	331,419,540.00	5.42
Total	6,116,814,840.00	100

Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

INVERSIÓN EN ACCIONES COMUNES

PRÉSTAMOS CON GARANTÍA

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	8.66%	4.61%	1.06%	0.01%	-0.41%

CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

Durante 2021, no se realizaron transacciones de cuotas en el mercado secundario.

INDICADORES FINANCIEROS

Los ingresos operacionales del Fondo provinieron principalmente de dividendos por la inversión en acciones (77.41%), ingresos por préstamos con garantía (20.04%) e intereses de certificados financieros (2.54%). Al 31 de diciembre 2021, los ingresos operacionales del Fondo alcanzaron los RD\$51.67 MM.

Por otro lado, los gastos operativos del Fondo fueron de RD\$53.53 MM. Los gastos operativos consistieron en gastos operativos del Fondo (6.87%), gastos bancarios (0.06%), gastos de comisión administradora (86.76%), y gastos menores cartera colectiva (6.31%).

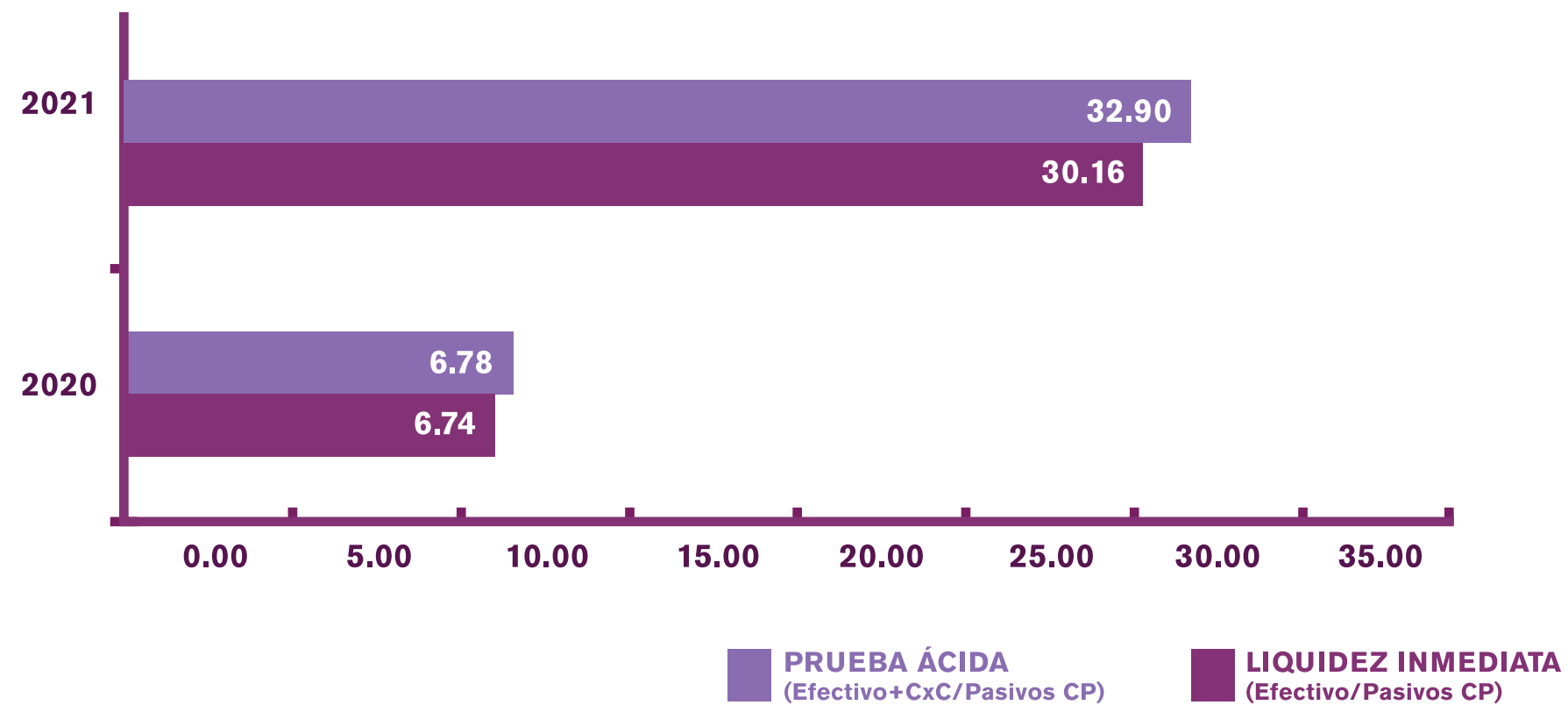
El margen operativo fue de -RD\$1.86 MM, atribuido a menores ingresos operacionales reportados en el período. Adicionalmente, obtuvo una pérdida cambiaria neta de RD\$21.96 MM. Esto arrojó un resultado neto fue de -RD\$23.82 MM, para un margen neto de -46.09%.

Los activos del Fondo ascendieron a RD\$6,596.81 MM a diciembre 2021, y estuvo compuesto principalmente de Acciones Comunes en las empresas MXC Dominicana, SRL y Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo (86.83%), efectivo en caja y bancos (6.67%) y deuda subordinada (5.02%). El restante 1.48% consistió en préstamos, intereses por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Por otro lado, los pasivos cerraron con un monto de RD\$14.60 MM, los mismos correspondieron gran parte de otras cuentas por pagar (RD\$8.92 MM) y comisiones por colocación (RD\$4.51 MM). Los pasivos restantes estuvieron distribuidos en cuentas por pagar, comisiones por pagar administradora y retenciones por pagar que sumaron un total de RD\$1.17 MM

La posición de liquidez del Fondo es holgada, dado a que el efectivo en caja y bancos constató 30.16x del total de pasivos. Asimismo, mantuvo un bajo nivel de apalancamiento, de 0.002x. Al cierre del 2021, el Fondo no registró deudas bancarias.

INDICADORES FINANCIEROS



En el año 2021, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II realizó una emisión, la cual se ha colocado un total de 38,182 cuotas, para un monto nominal de RD\$428,056,104.75. El uso de los fondos captados en el 2021 consistió en una inversión adicional en Zona Franca Nigua para su expansión

El patrimonio estuvo compuesto principalmente por el capital pagado en inversión por RD\$5,914.64 MM, que corresponden a un total de 546,868 cuotas, y resultados acumulados por RD\$667.74 MM. El rendimiento sobre patrimonio al 2021 fue de -0.33%, mientras que el rendimiento sobre los activos fue de -0.36%.

MXC DOMINICANA, SRL

MXC es la propietaria del proyecto anteriormente conocido como Roco Ki, localizado en Macao. La finalidad de dicha adquisición es la de llevar a cabo el desarrollo de un destino turístico y residencial en la zona este del país. Los efectos de la pandemia no han impactado de manera significativa el desarrollo del proyecto, por encontrarse en una etapa de gestiones de permisología, ni la inversión del Fondo por la estructura de la inversión mediante un rendimiento devengado.

Actualmente el proyecto se encuentra en las etapas iniciales de gestiones de permisos para el desarrollo de un master plan conceptualizado por una firma de arquitectos internacional de renombre en el desarrollo de proyectos de este tipo.



PARQUE INDUSTRIAL Y ZONA FRANCA SANTO DOMINGO

La Zona Franca de Nigua (Parque Industrial Santo Domingo) es un parque de zona franca estratégicamente ubicado cerca de la ciudad capital de Santo Domingo en la República Dominicana. Fundada en 1987, la Zona Franca de Nigua cuenta con 98,666 mts cuadrados de terreno, en los cuales hay 26 edificios.

En el mes de Octubre 2021 la empresa llevó a cabo la adquisición de un terreno colindante de unos 238,000mts cuadrados, con la finalidad de desarrollar un proyecto de expansión del parque que actualmente se encuentra ocupado a un 100% de su capacidad.



**ESTADOS
FINANCIEROS
AUDITADOS**



ESTADOS FINANCIEROS

-

FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER II

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

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

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS

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
www.ey.com/centroamerica

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

Opinión calificada

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

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección de "Base para la opinión calificada" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Base para la opinión calificada

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene inversión en instrumentos de patrimonio por un importe de RD\$4,814 millones, según se indica en nota 7, que está compuesto por el valor pagado a finales del año 2020 para la adquisición de la entidad por aproximadamente RD\$4,198 millones, más RD\$616.1 millones correspondientes a la actualización de la valoración al cierre de dicho año, la cual fue realizada por un experto externo, y cuyo importe fue reconocido por el Fondo como ganancia neta por cambio en el valor razonable en sus resultados del año 2020. Al 31 de diciembre de 2021, el importe de este instrumento de patrimonio no fue actualizado, lo que constituye una desviación a las Normas Internacionales de Información Financiera, que requieren que estas inversiones sean medidas a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. Este impacto no ha sido cuantificado por la Administración.

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 calificada.

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 el 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. Además del asunto descrito en la sección "Base para la opinión calificada". 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.

Valuación de instrumentos de patrimonio

El Fondo mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio, las cuales deben presentarse a su valor razonable utilizando técnicas de valoración para determinar su valor en el mercado. El importe en libros de los instrumentos de patrimonio se incluye en la nota 7 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos instrumentos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas son razonables al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

- Enviamos confirmaciones para cada uno de los instrumentos de patrimonio para cerciorarnos de los porcentajes de participación al 31 de diciembre de 2021.
- Realizamos la conciliación de los auxiliares de instrumentos de patrimonio a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2021.
- Revisamos los contratos de compraventa y acuerdos para la adquisición de los instrumentos de patrimonio junto a los términos y condiciones respecto con los registros según libros al 31 de diciembre de 2021.
- Revisamos los informes de valuación de los instrumentos de patrimonio considerando la metodología, los supuestos, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 "Instrumentos Financieros" al 31 de diciembre de 2021.
- Realizamos los recálculos de los instrumentos de patrimonio a valor razonable al 31 de diciembre de 2021, considerando los precios determinados y/o el valor de mercado pagado.

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.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

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

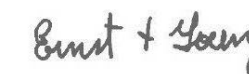
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que 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.
- 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).



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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	4 y 5	440,278,308	176,228,741
Rendimientos por cobrar	4 y 6	41	802,445
Instrumentos de deudas a costo amortizado	4 y 6	388,281,747	284,415,281
Dividendos por cobrar	7	40,000,000	-
Otras cuentas por cobrar		4	64,359
Total activos corrientes		868,560,100	461,510,826
Instrumentos de patrimonio	7	5,728,254,000	5,742,524,400
Total activos		6,596,814,100	6,204,035,226
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 8	5,917,230	17,315,564
Acumulaciones por pagar		45,862	103,817
Obligación por garantía	4 y 7	8,632,961	8,716,965
Total pasivos		14,596,053	26,136,346
Compromisos y contingencias	10		
Valor neto del Fondo	9		
Aportes iniciales		5,896,815,385	5,468,680,000
Aportes pagados en exceso		17,828,372	17,828,372
Resultados acumulados		667,574,290	691,390,508
Total valor neto del Fondo		6,582,218,047	6,177,898,880
Total pasivos y valor neto del Fondo		6,596,814,100	6,204,035,226

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por el período de seis (6) meses y siete (7) días iniciado el 24 de junio y terminado el 31 de diciembre de 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2021	2020
Ingresos financieros	5 y 6	11,666,353	109,589,776
Ingresos por dividendos	7	40,000,000	-
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de los instrumentos de patrimonio	7	-	616,100,000
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	8	(46,444,692)	(9,634,246)
Gastos por servicios profesionales		(4,473,263)	(6,111,430)
Otros gastos operativos	8	(2,610,863)	(8,400,277)
Total gastos operacionales		(53,528,818)	(24,145,953)
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta		(21,953,753)	(10,153,315)
Utilidad (pérdida) neta		(23,816,218)	691,390,508

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por el período de seis (6) meses y siete (7) días iniciado el 24 de junio y terminado el 31 de diciembre de 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso en los Aportes Iniciales	Resultados Acumulados	Total Valor Neto del Fondo
Saldo al 24 de junio de 2020	-	-	-	-
Aportes recibidos en el período	5,468,680,000	17,828,372	-	5,486,508,372
Utilidad neta	-	-	691,390,508	691,390,508
Saldo al 31 de diciembre del 2020	5,468,680,000	17,828,372	691,390,508	6,177,898,880
Aportes recibidos en el año	428,135,385	-	-	428,135,385
Pérdida neta	-	-	(23,816,218)	(23,816,218)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	5,896,815,385	17,828,372	667,574,290	6,582,218,047

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por el período de seis (6) meses y siete (7) días iniciado el 24 de junio y terminado el 31 de diciembre de 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	(23,816,218)	691,390,508
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Ganancia (pérdida) neta por cambios en el valor razonable de los instrumentos de patrimonio	-	(616,100,000)
Pérdida en cambio no realizada producto de la de los instrumentos de patrimonio	14,270,400	-
Ingresos por dividendos	(40,000,000)	-
Ganancia en cambio no realizada producto de la obligación por garantía	(84,004)	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en activos:		
Rendimientos por cobrar	802,404	(802,445)
Instrumentos de deudas a costo amortizado	(103,866,466)	(4,482,308,481)
Instrumentos de patrimonio	-	(919,814,235)
Otras cuentas por cobrar	64,355	(64,359)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar	(11,398,334)	17,315,564
Acumulaciones por pagar	(57,955)	103,817
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(164,085,818)	(5,310,279,631)
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos	428,135,385	5,486,508,372
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	428,135,385	5,486,508,372
Aumento neto del efectivo en bancos	264,049,567	176,228,741
Efectivo en bancos al inicio del año	176,228,741	-
Efectivo en bancos al final del año	440,278,308	176,228,741
Transacción no monetaria:		
Rendimientos por cobrar	-	(95,279,805)
Obligación por garantía	-	8,716,965
Instrumentos de deudas a costo amortizado	-	(4,102,613,395)
Instrumentos de patrimonio	-	4,189,176,235

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

1. Información corporativa

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

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión 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 Nacional 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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia del Mercado 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 2017. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. SIVFIC-051, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 589,681 (2020: 546,868) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de junio del 2020 y posteriormente una segunda colocación el 22 de diciembre del 2020. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de junio del 2035. El Fondo en octubre del año 2020 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N), que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

El Fondo tiene su oficina administrativa en 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 26 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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y 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 más adelante. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

2.2 Cambios en políticas contables

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

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

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

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

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\$58.11) 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 pérdida 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 y 2020.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y 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 en bancos 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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

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

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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y 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 el estado de resultados.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y 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 Fondo 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 modificadas 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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Saldos en moneda extranjera

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

	2021	2020
<i>Activos:</i>		
Efectivo en bancos	US\$ 7,695,046	2,747,473
Rendimientos por cobrar	-	13,808
Instrumentos de deudas a costo amortizado	6,800,000	4,894,168
	<u>14,495,046</u>	<u>7,655,449</u>
<i>Pasivos:</i>		
Cuentas por pagar	(10,257)	(31,528)
Obligación por garantía	(150,000)	(150,000)
	<u>(160,257)</u>	<u>(181,528)</u>
Posición monetaria neta activa	US\$ 14,334,789	7,473,921

5. Efectivo en bancos

El detalle del efectivo en bancos, es como sigue:

	2021	2020
<i>Efectivo en bancos</i>		
<i>Cuentas corrientes (a):</i>		
Denominadas en pesos dominicanos	572,397	16,566,496
<i>Cuentas de ahorros (a):</i>		
Denominadas en dólares estadounidenses	439,705,911	159,662,245
	<u>440,278,308</u>	<u>176,228,741</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$1,309,388 (2020: RD\$1,647,308), los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Durante el período de seis (6) meses y siete (7) días iniciado el 24 de junio y terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantuvo un certificado de depósito que devengó una tasa de interés anual de aproximadamente 4%, y generó ingresos por interés por un importe de RD\$10,587,500, que se incluye en el renglón de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, ni existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

6. Instrumentos de deudas a costo amortizado

La composición de los instrumentos de deudas a costo amortizado es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
En fecha 6 de noviembre de 2020, el Fondo firmó un contrato de financiamiento sin garantía con la entidad Coral Golf BY CRA, S. A. por un importe original de US\$500,000, equivalentes a RD\$29,056,550. Este contrato devengaba interés en dólares estadounidenses de 8% anual. El vencimiento de este financiamiento es de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato. Durante el año 2021, este financiamiento fue cobrado en su totalidad.	-	29,056,550
En fecha 19 de noviembre de 2021, el Fondo firmó un contrato de financiamiento sin garantía con la entidad Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A., por un importe original de US\$5,800,000, equivalentes a RD\$331,419,540. Este contrato devenga interés en dólares estadounidenses de 8% anual. El vencimiento de este financiamiento es de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato.	331,419,540	-
En fecha 18 de diciembre de 2020, el Fondo firmó un contrato de financiamiento sin garantía con la entidad Coral Golf BY CRA, S. A. por un importe original de US\$2,500,000, equivalentes a RD\$145,282,750. Este contrato devengaba interés en dólares estadounidenses de 8% anual. El vencimiento de este financiamiento es de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato. Durante el año 2021, este financiamiento fue cobrado en su totalidad.	-	145,282,750
En fecha 2 de noviembre de 2020, el Fondo firmó dos (2) contratos de cesión de crédito para asumir deuda de Coral Gulf Assets, Inc. por un importe original de US\$1,865,000, equivalente aproximadamente a RD\$110,075,981. Este contrato devenga interés en dólares estadounidenses de 8% anual, con vencimiento en junio de 2021 y junio de 2022.	<u>56,862,207</u>	<u>110,075,981</u>
	<u>388,281,747</u>	<u>284,415,281</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo pendiente de intereses por cobrar de los instrumentos de deudas a costo amortizado asciende a RD\$41 (2020: RD\$802,445), los cuales se presentan en el rubro de rendimientos por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan. Durante el año 2021, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto de los instrumentos de deuda a costo amortizado por un importe de RD\$10,356,965 (2020: RD\$97,354,968), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Participación 2021</u>	<u>Participación 2020</u>
Entidad				
MXC Dominicana, S. R. L. (i)	4,813,993,200	4,813,993,200	99.99%	99.99%
Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A. (ii)	<u>914,260,800</u>	<u>928,531,200</u>	99.99%	99.99%
	<u>5,728,254,000</u>	<u>5,742,524,400</u>		

(i) MXC Dominicana, S. R. L., es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana propietaria de terrenos turísticos con una extensión aproximada de 2,604,500 metros cuadrados, ubicados en el Boulevard del Este, Bávaro - Macao, Playa Macao, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

El 30 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$4,197,893,200, equivalentes a 48,140,932 acciones, mediante la capitalización de deuda más intereses acumulados por RD\$95,279,805 correspondiente al préstamo otorgado por el Fondo a esta entidad en fecha 31 de julio de 2020, a una tasa de 6% Posteriormente, mediante la revaluación del valor razonable de esta entidad al 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció una ganancia neta por cambio en el valor razonable del instrumento de patrimonio por un importe de RD\$616,100,000. El sustento para dicha revaluación es la tasación elaborada por un tercero independiente. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo decidió mantener el valor razonable del año anterior.

MXC Dominicana, S. R. L. al 31 de diciembre de 2021 mantiene un préstamo con una entidad internacional por un importe de US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,828,521,600 (2020: US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,859,619,200), el cual causa interés anual de 2% por los primeros doce (12) meses siguientes a la fecha efectiva del contrato, los quince (15) meses siguientes al 2.5%, posterior a esto 3% por los próximos dieciocho (18) meses, de ahí en adelante 3.5%. Este préstamo está garantizado con los terrenos de la entidad.

El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes	51,028,684	326,130,884
Activos no corrientes	6,668,300,560	6,540,278,478
Pasivos corrientes	(60,473,235)	(145,762,755)
Pasivos no corrientes	<u>(7,120,297,344)</u>	<u>(7,151,394,944)</u>
Patrimonio	<u>(461,441,335)</u>	<u>(430,748,337)</u>
Ingresos	<u>4,939,040</u>	<u>550,764</u>
Pérdida neta	<u>(30,692,998)</u>	<u>(430,848,337)</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Instrumentos de patrimonio (continuación)

- (ii) El Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A. (Nigua Free Zone) es una entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, dedicada al arrendamiento de naves industriales y servicios afines. Cuenta con 400,000 pies² distribuidos en 26 naves, a diez (10) clientes de diferentes industrias. Nigua Free Zone fue fundado en el año 1987 y se encuentra ubicado en San Cristóbal, próximo a la ciudad de Santo Domingo. El parque industrial se encuentra amparado por la Ley 8-90 sobre Fomento a las Zonas Francas la cual le otorga diversos incentivos fiscales importantes. El 18 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$928,531,200, mediante la adquisición de 3,109,999 acciones, equivalentes al 99% de las acciones de la entidad. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo actualizó el valor razonable mediante una valoración de un tercero y otras consideraciones adicionales realizadas por la Administración del Fondo.

Durante el año 2021, esta entidad declaró dividendos, de los cuales el Fondo reconoció por un importe de RD\$40,000,000 como ingresos por dividendos que se presentan en el estado de resultados que se acompaña. Al 31 de diciembre de 2021, se encuentran pendientes de cobro en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2021, el Fondo mantiene una obligación de US\$150,000, equivalentes a RD\$8,632,961 (2020: US\$150,000, equivalentes a RD\$8,716,965), correspondiente a una garantía para cobertura de posibles contingencias y otros, asociado a la adquisición de esta entidad, según el acuerdo entre las partes el Fondo devolverá este importe íntegramente en un período no mayor de un año, en el caso de no surgir ningún tipo de desembolso por los conceptos estipulados en su constitución.

El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes	30,455,759	7,860,602
Activos no corrientes	819,140,399	483,128,622
Pasivos corrientes	(56,013,462)	(44,822,224)
Pasivos no corrientes	(368,210,183)	(25,406,446)
Patrimonio	<u>425,372,513</u>	<u>420,760,554</u>
Ingresos	<u>110,925,342</u>	<u>105,106,789</u>
Utilidad neta	<u>55,840,686</u>	<u>55,143,565</u>

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)	407,490	368,211
Comisión por pagar (b)	471,265	348,387
Honorarios profesionales	5,038,475	7,300,870
Impuestos por pagar (c)	-	9,298,096
	<u>5,917,230</u>	<u>17,315,564</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

8. Cuentas por pagar (continuación)

- (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 1.5% 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 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$46,444,692 (2020: RD\$9,634,246), el cual se presenta separadamente como comisión por administración en el estado de resultados que se acompaña.
- (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 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$2,243,437 (2020: RD\$570,847), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en el estado de resultados que se acompaña.
- (c) Corresponde principalmente a impuestos por pagar por concepto de la adquisición de la entidad Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A., correspondiente al 1% del precio de la compra por concepto del impuesto de la ganancia de capital que fue retenido por el Fondo para el pago a las Autoridades Fiscales según el acuerdo entre las partes.

9. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo está compuesto por 589,681 (2020: 546,868) cuotas colocadas con un valor de RD\$10,000, para un total de 5,896,815,385 (2020: RD\$5,468,680,000). El movimiento de las cuotas emitidas en cantidad y valores durante el período terminado el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cantidad		
Saldo inicial	546,868	-
Cuotas emitidas	42,813	546,868
Saldo final	<u>589,681</u>	<u>546,868</u>
Valores		
Saldo inicial	5,468,680,000	-
Cuotas emitidas	428,135,385	5,468,680,000
Saldo final	<u>5,896,815,385</u>	<u>5,468,680,000</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

9. Valor neto del Fondo (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a 11,162 (2020: RD\$11,297).

Valor pagado en exceso en los aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo.

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 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0063% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$1,862,680 (2020: RD\$690,270), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Contingencias

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

11. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

Riesgo crediticio

El Fondo negocia únicamente con terceras partes con historiales de crédito reconocido. Es política del Fondo que todos los clientes 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.

Riesgo de tipo de cambio

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

	Variación en el Tipo de Cambio USD	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2021	+5%	40,954,492
	-5%	(40,954,492)
31 de diciembre de 2020	+5%	21,716,635
	-5%	(21,716,635)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

Riesgo de liquidez

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

	2021				Total
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar	-	5,917,230	-	-	5,917,230
Obligación por garantía	-	-	8,632,961	-	8,632,961
	-	<u>5,917,230</u>	<u>8,632,961</u>	-	<u>14,550,191</u>

	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	-	17,315,564	-	-	17,315,564
Obligación por garantía	-	-	-	8,716,965	8,716,965
	-	<u>17,315,564</u>	-	<u>8,716,965</u>	<u>26,032,529</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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo.

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

EMAIL

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

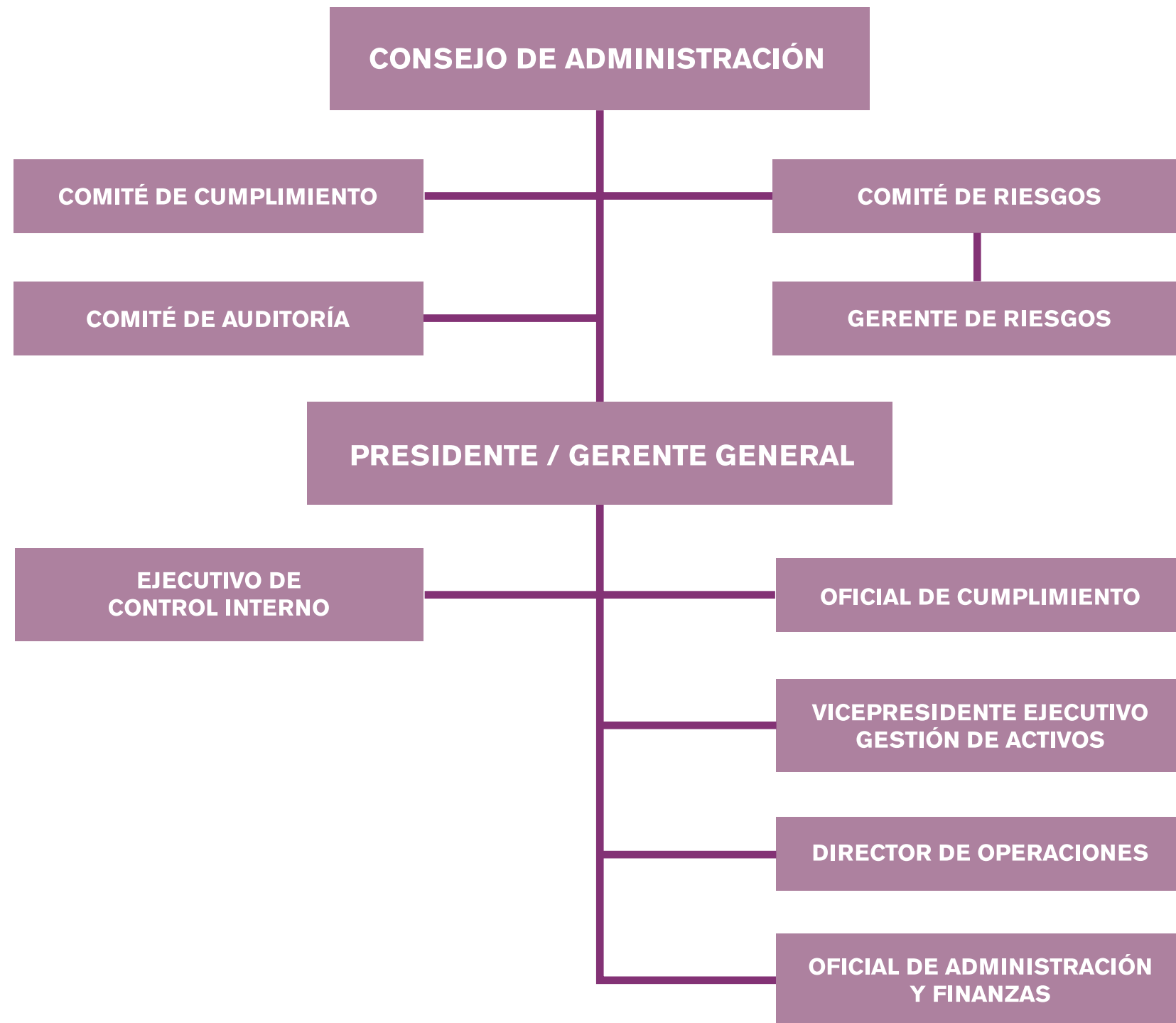
FONDO	MONTO AUTORIZADO PATRIMONIO RD\$	PATRIMONIO AL 31 DICIEMBRE 2017	CANTIDAD APORTANTES
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija	611,225,000.00	RD\$796,521,150.07	30
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer	2,200,000,000.00	RD\$1,020,842,458.13	80
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer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

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

Adicionalmente la compañía posee acciones preferidas sin votos.

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD



MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

José Diez Cabral

Presidente

Luis Manuel León

Vicepresidente

Héctor Garrido

Secretario

Carlos Sosa

Tesorero

Maribel Pérez

Vocal

Yamil Isaías

Vocal

INDICADORES FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

-

WWW.PIONEERFUNDS.DO

-

(809) 549 3797

-

INFO@PIONEERFUNDS.DO

-

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

