



2021

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

U
1

CONTENIDO

01 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

02 MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

03 ACERCA DEL FONDO

- Denominación del Fondo
- Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo
- Plazo de duración del Fondo
- Datos relativos a su inscripción en el Registro de Mercados de Valores y Productos
- Valor nominal de la cuota y número de cuotas emitidas
- Comité de Inversiones
- Representante Común de Aportantes del Fondo
- Administrador del Fondo
- Custodio de Valores
- Política de Distribución de Dividendos

04 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 gastos del Fondo

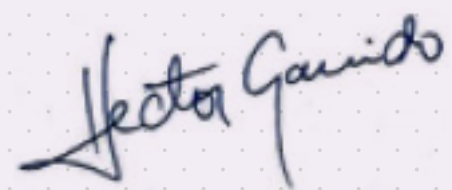
- Evolución de las cuotas del Fondo
- Contingencias
- Evolución del Patrimonio del Fondo durante el 2022
- Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2022
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2022
- Principales indicadores financieros

05 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 II durante el año 2022. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia y de acuerdo a la normativa del mercado de valores.



HÉCTOR GARRIDO
Presidente



YAMIL ISAÍAS
Vicepresidente Ejecutivo





MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

El año 2022 fue un período marcado por la complejidad, el cual confluyeron conflictos geopolíticos, la ralentización del comercio internacional, la carrera de incrementos internacionales de las tasas de políticas monetarias de la mayoría de los bancos centrales, volatilidad en los precios de las materias primas, entre otros factores. A pesar del escenario mencionado, la República Dominicana pudo sortear los riesgos nacionales e internacionales de manera favorable con políticas públicas sociales y económicas necesarias, el fomento del sector turismo, y la recepción de divisas a través de las remesas y exportaciones; concluyendo, de esta manera, con un incremento del PIB de un 4.9%.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II concluyó el año con un resultado negativo, debido principalmente a las pérdidas cambiarias provenientes de la apreciación del peso dominicano.

Esto último es debido a la alta participación en inversiones en acciones comunes que no reflejan un ingreso devengado fijo, sino que registran dividendos o aumentos de valor de la inversión en el tiempo.

A la fecha mencionada, el Fondo contó con las siguientes inversiones: la primera es una empresa propietaria de un terreno turístico en Macao que ya cuenta con una aprobación preliminar de Confotur y se estima la pronta construcción de la primera etapa con dos hoteles y residencias; la segunda es un parque de zona franca (Nigua Free Zone) consolidado financieramente y que cuenta con planes de expansión. Se

estima para el 2023, la celebración del inicio de la primera etapa tanto del proyecto turístico y la expansión de Nigua Free Zone.

Agradecemos la confianza depositada de nuestros inversionistas para el desarrollo de estos planes con gran impacto económico y social para el país.

Atentamente,
Angela Suazo

ACERCA DEL FONDO

DATOS GENERALES DEL FONDO

DENOMINACIÓN: Fondo 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 EL FONDO PODRÁ INVERTIR EN LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS:

- 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.

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 de préstamos a largo plazo, deuda subordinada, cuotas preferidas, cuotas sociales, acciones preferidas o comunes, con el propósito de generar ingresos y creación de valor a mediano y largo plazo a través de los mismos. 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.
 - 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 DURACIÓN 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:** 585,050
- FECHA DE PRIMERA EMISIÓN:** 24 de junio del 2020

COMITÉ DE INVERSIONES

JOSE ANTONIO BIENVENIDO ARMENTEROS SANCHEZ

El señor Armenteros es egresado del Instituto Tecnológico de Santo Domingo, de la carrera de Ingeniería Civil. Con más de 20 años de experiencia en el área de construcción y remodelación de hoteles, viviendas, escuelas y edificios comerciales. Dentro de sus principales desarrollos se pueden destacar la construcción del Edificio Body Shop de Bella Vista, Edificio de Restaurantes Foodhall Holdings, S.R.L. (The Bark, Francesco Trattoria, La Posta y Julieta), así como la remodelación del Aeropuerto de las Américas entre otros. Al mismo tiempo, el señor Armenteros cuenta con experiencia en la industria de la hospitalidad enfocado en el desarrollo y administración de restaurantes y bares de lujo.

JOSÉ DIEZ CABRAL

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

MARCOS JOSÉ JORGE LEÓN

El Sr. Jorge 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.

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

ÁNGELA SUAZO

Es egresada de la carrera de Mercadeo y Administración de empresas. Especializada en Finanzas Corporativas. Ha laborado para el sector financiero y de valores por más de 20 años. Desde el 2011 forma parte de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

DATOS RELATIVOS AL CUSTODIO DE VALORES



CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores

Calle Rafael Augusto Sánchez No.86

Roble Corporate Center

Numero Registro SIV: SVDCV-001

RNC: 1-30-03478-8

Teléfono: (809) 227-0100

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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. Sí no se generaron beneficios en el Fondo y no se pagará distribución
2. Sí se generaron beneficios y el Comité decidió distribuir parcial o totalmente dividendos
3. Sí 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.

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.

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

EXCESOS DE INVERSIÓN

En el año 2022, no se notificó excesos de inversión para el presente fondo.

HECHOS RELEVANTES

1. El 5 de enero de 2022, informa que se optó por la no distribución de beneficios al cierre del semestre del 31 de diciembre del 2021.
2. El 25 de enero de 2022, presentan el informe trimestral por Feller Rate Dominicana con calificación de BBBfa(N) y se mantiene así el año completo.
3. El 22 de febrero de se presenta el hecho relevante que informa que la rentabilidad al 31 de diciembre fue de -0.4088% siendo inferior al indicador comparativo de rendimiento establecido en el Reglamento Interno del fondo.
4. El 24 de mayo del 2022 se informa el señor Jose Antonio Bienvenido Armenteros Sánchez, formara parte del Comité de Inversiones.
5. El 11 de julio del 2022, los miembros del comité optaron por la no distribución de beneficios operativos del mes de junio.

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\$ 49,047,841.85

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, si 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 2022, no se generó comisión por desempeño.

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

Al cierre 2022, las principales fuentes de ingresos recurrentes del Fondo correspondieron a los rendimientos generados por Inversión en Acciones Comunes, deuda subordinada y por Préstamos con Garantía.

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, Depósito 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 2022, 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, Depósito 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).

FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS DURANTE EL 2022.

No hubo distribución de dividendos durante el 2022.

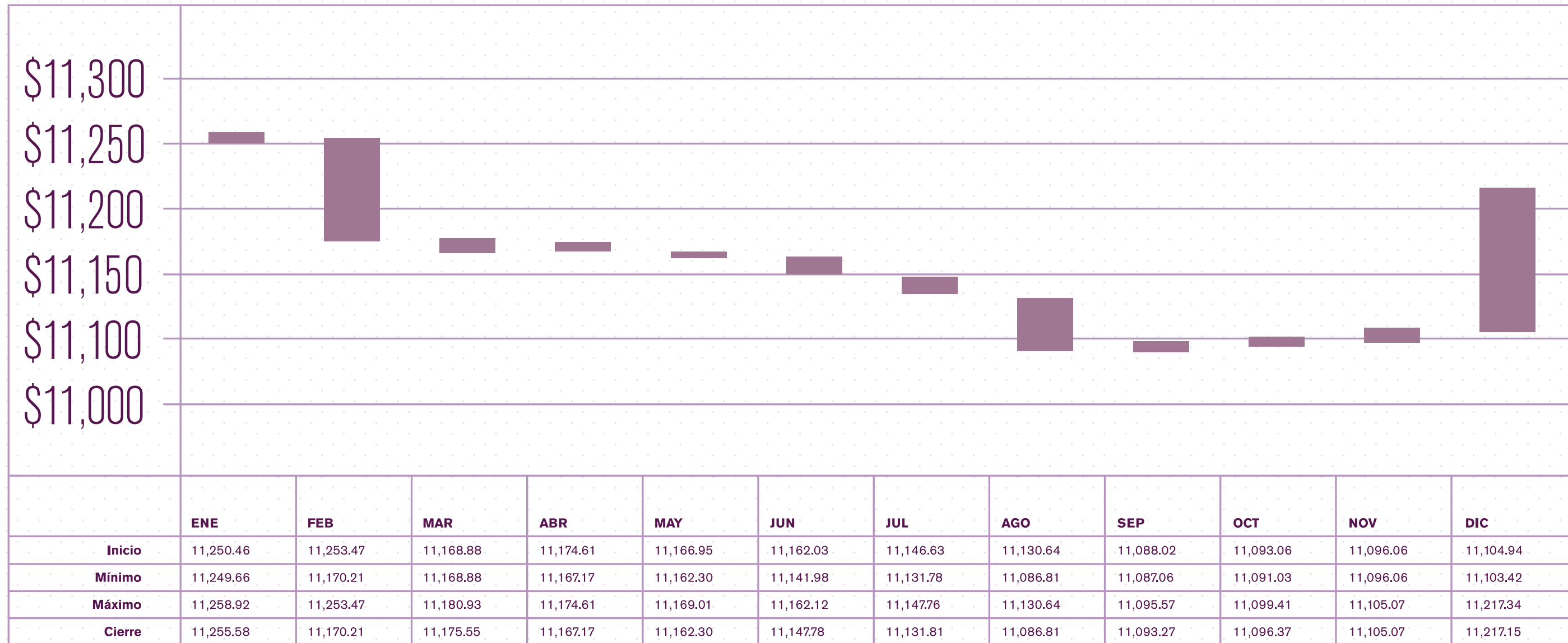
VARIABLES EXÓGENAS QUE PUEDEN AFECTAR EN EL FUTURO SIGNIFICATIVAMENTE LOS PRINCIPALES INGRESOS O GASTOS DEL FONDO

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.

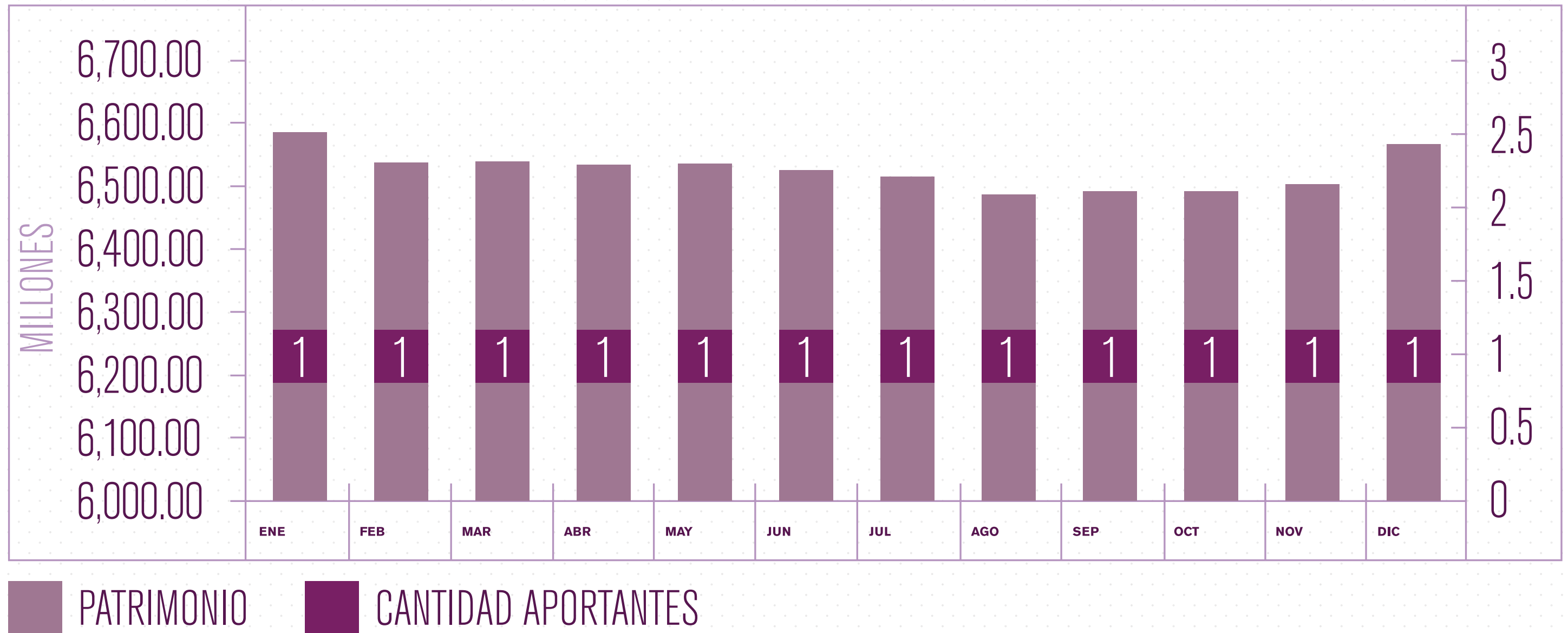
Las tasas de interés del mercado también afectarán el resultado del Fondo. Un aumento en la tasa de interés provocaría una desaceleración de la economía y tendría repercusiones en el comportamiento de los activos de los portafolios, debido a que los instrumentos existentes en el mercado serían ahora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

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO

NO HAN OCURRIDO CONTINGENCIAS
AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE 2022



EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO (EN MILLONES DE RD\$)



COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA (AL 31 DE DICIEMBRE 2022)

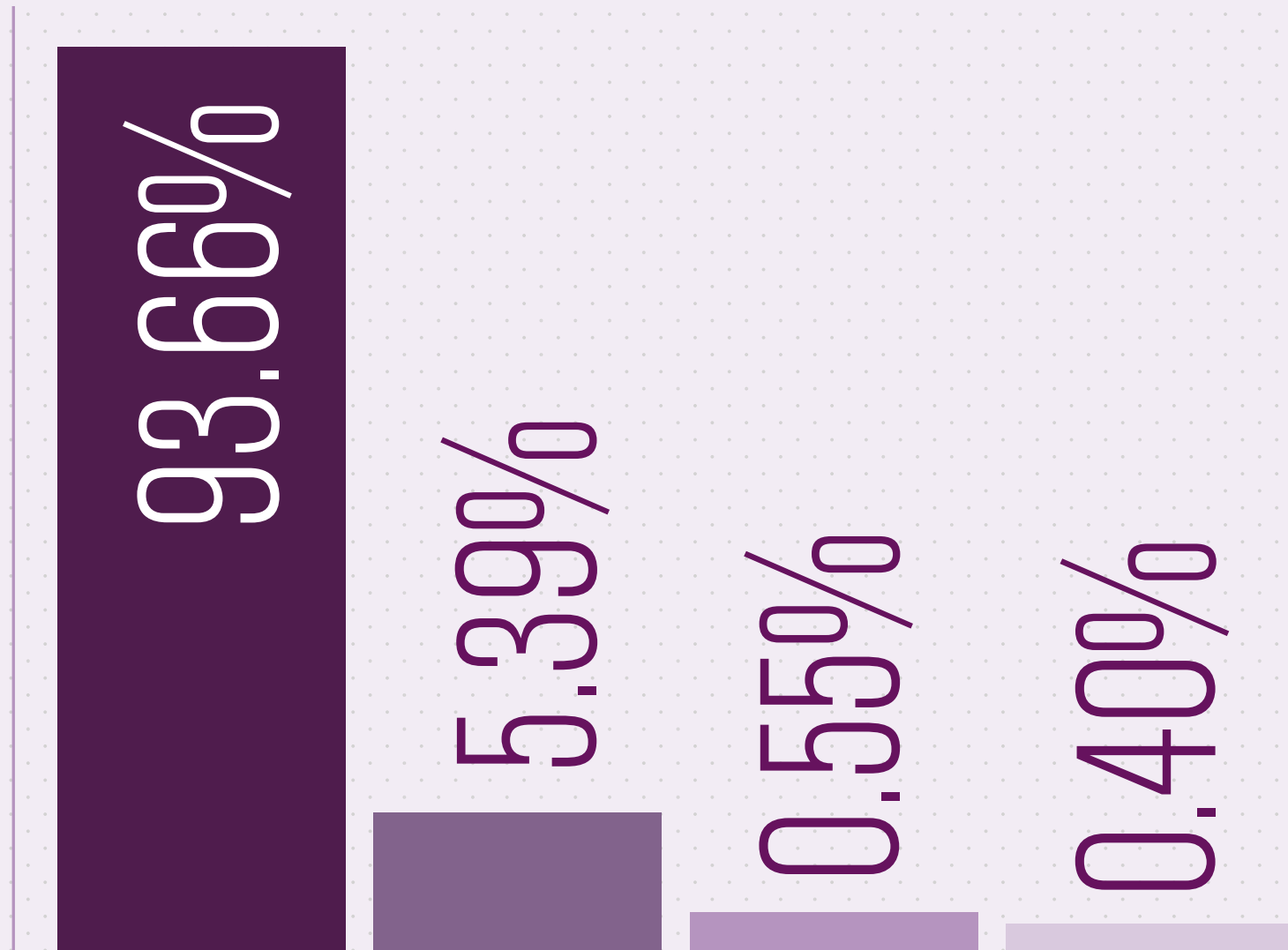
POR TIPO DE ACTIVO



COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

Inversión en Acciones Comunes	5,728,254,000.00	88.24%
Préstamos con Garantía	56,032,100.00	0.86%
Deuda Subordinada	528,389,834.77	8.14%
Mutuo de Valores	95,225,887.17	1.47%
Certificados Bancarios	83,800,935.81	1.29%
Total	6,491,702,757.75	100%

COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA (AL 31 DE DICIEMBRE 2022) POR SECTOR ECONÓMICO



COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

Turismo	93.66%
Industrial	5.39%
Mutuo de Valores	0.55%
Financiero	0.40%
Total	100%

RENTABILIDAD ANUALIZADA (INCLUYENDO DIVIDENDOS)

TASA DE RENDIMIENTO

SE CONSIDERAN DIVIDENDOS REPARTIDOS HASTA LA FECHA

Desde su Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
4.89%	12.29%	4.54%	1.26%	-0.30%

CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

Durante 2022, no se realizaron transacciones de cuotas en el mercado secundario.

INDICADORES FINANCIEROS

RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DEL FONDO

Las principales fuentes de ingresos operacionales del Fondo se originaron principalmente de dividendos por la inversión en acciones (92.62%) e ingresos financieros (5.93%). Al 31 de diciembre 2022, los ingresos operacionales del Fondo se situaron en RD\$56.36 MM.

Por otro lado, los gastos operativos del Fondo fueron de RD\$59.38 MM. Los gastos del Fondo se distribuyeron en los siguientes: gastos operativos del Fondo (5.43%), gastos bancarios (0.02%), gastos de comisión administradora (82.59%), y gastos menores cartera colectiva (11.96%).

El margen operativo fue de -RD\$3.02 MM, atribuido principalmente a menores ingresos operacionales reportados en el período; que, aunado al registro de la pérdida cambiaria neta por RD\$16.60 MM, reflejando como pérdida neta por -RD\$19.62 MM, para un margen neto de -34.82%.

Los activos del Fondo totalizaron a RD\$6,577.26 MM a diciembre 2022, y estuvo compuesto principalmente de Acciones Comunes en las empresas MXC Dominicana, SRL y Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo (87.09%), deuda subordinada (8.03%) y instrumentos financieros (2.72%).

El restante 2.15% estuvo distribuido en efectivo en caja y bancos, préstamos, intereses por cobrar, otras cuentas por cobrar y otros activos.

Por otro lado, los pasivos totales cerraron con RD\$14.67 MM, los mismos correspondieron gran parte de otras cuentas por pagar (RD\$8.47 MM) y comisiones por colocación (RD\$4.51 MM). Los pasivos restantes estuvieron integrados en cuentas por pagar y comisiones por pagar administradora que sumaron un total de RD\$1.69 MM.

La posición de liquidez del Fondo fue excedente, dado a que el efectivo en caja y bancos constató 1.34x del total de pasivos. Igualmente, se mantuvo un bajo nivel de apalancamiento con un 0.002x. Al cierre del 2022, el Fondo no mostró deudas bancarias.

Desde el inicio de operación del Fondo hasta el 2022, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II ha colocado un total de 585,050 cuotas, para un monto nominal de RD\$5,850,500,000.00.

El patrimonio estuvo compuesto principalmente por aportes iniciales con RD\$5,914.64 MM, que corresponden a un total de 585,050 cuotas, y resultados acumulados por RD\$647.95 MM. El rendimiento sobre patrimonio al 2022 fue de -0.30%, mientras que el rendimiento sobre los activos fue de -0.30%.

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 perisología, 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.

El proyecto Yanuna no involucro muchos cambios en el 2022 mas que al final del año diciembre 2022 se obtuvo la aprobación CONFOTUR para el proyecto con 8,100 habitaciones en terreno.



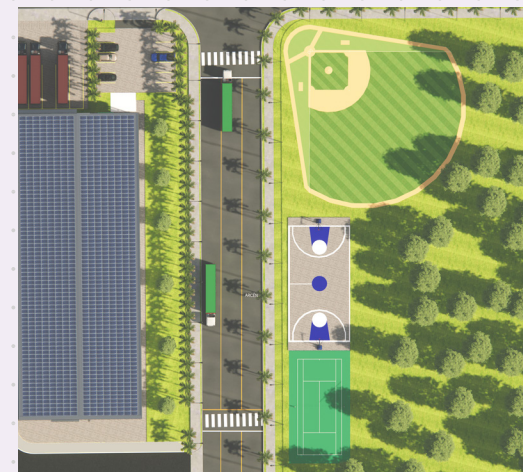
PARQUE INDUSTRIAL Y ZONA FRANCA SANTO DOMINGO

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.

En el periodo 2022 logramos obtener el permiso ambiental para la expansión y se cuenta con cartas de intención de 3 clientes para el alquiler del 51% de la construcción de la primera fase de la expansión por 264mil pies cuadrados.

En el mes de agosto se inició la venta de energía a los inquilinos lo que presentó un nuevo ingreso para la operación de la zona franca.



ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Estados Financieros
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Sociedades Pioneer II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
31 de diciembre de 2022
(Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II
Estados Financieros
CONTENIDO

	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 25



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 2022, 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 2022, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los 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 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Base para la opinión calificada

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene inversión en instrumentos de patrimonio por un importe de RD\$4,814 millones, según se indica en nota 8, 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 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. Con posterioridad a la valoración antes mencionada el Fondo no ha realizado actualización de la misma, por lo cual, al 31 de diciembre de 2022, 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 2022. 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 8 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 2022, 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 2022.
- Realizamos la conciliación de los auxiliares de instrumentos de patrimonio a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2022.
- 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 2022.
- 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 2022.
- Realizamos los recálculos de los instrumentos de patrimonio a valor razonable al 31 de diciembre de 2022, 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.

Otra información incluida en la memoria anual del Fondo (continuación)

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.
- 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.

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

- 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 2022 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).

Registro SIMV no. SIVAE-022



19 de abril de 2023
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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	103,518,236	440,278,308
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4 y 6	95,225,887	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado	4 y 7	584,421,935	388,281,747
Rendimientos por cobrar	4 y 6	622,664	41
Dividendos por cobrar	8	65,200,000	40,000,000
Otras cuentas por cobrar		17,824	4
Total activos corrientes		<u>849,006,546</u>	<u>868,560,100</u>
Instrumentos de patrimonio	8	5,728,254,000	5,728,254,000
Total activos		<u>6,577,260,546</u>	<u>6,596,814,100</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 9	6,200,502	5,917,230
Acumulaciones por pagar		-	45,862
Obligación por garantía	4 y 8	8,465,382	8,632,961
Total pasivos		<u>14,665,884</u>	<u>14,596,053</u>
Compromisos y contingencias	11		
Valor neto del Fondo	10		
Aportes iniciales		5,896,815,385	5,896,815,385
Aportes pagados en exceso		17,828,372	17,828,372
Resultados acumulados		647,950,905	667,574,290
Total valor neto del Fondo		<u>6,562,594,662</u>	<u>6,582,218,047</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>6,577,260,546</u>	<u>6,596,814,100</u>

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 los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2022	2021
Ingresos financieros			
Ingresos financieros	5 y 6	4,126,569	11,666,353
Ingresos por dividendos	8	52,200,000	40,000,000
		<u>56,326,569</u>	<u>51,666,353</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9	(49,044,758)	(46,444,692)
Gastos por servicios profesionales		(7,847,608)	(4,473,263)
Otros gastos operativos	9	(2,487,932)	(2,610,863)
Total gastos operacionales		<u>(59,380,298)</u>	<u>(53,528,818)</u>
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta		<u>(16,569,656)</u>	<u>(21,953,753)</u>
Pérdida neta		<u>(19,623,385)</u>	<u>(23,816,218)</u>

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 los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 2021	5,468,680,000	17,828,372	691,390,508	6,177,898,880
Aportes recibidos en el período (nota 10)	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
Pérdida neta	-	-	(19,623,385)	(19,623,385)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	5,896,815,385	17,828,372	647,950,905	6,562,594,662

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 los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	2022	2021
Actividades de operación:		
Pérdida neta	(19,623,385)	(23,816,218)
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Pérdida en cambio no realizada producto de los instrumentos de patrimonio	-	14,270,400
Ingresos por dividendos	(25,200,000)	(40,000,000)
Ganancia en cambio no realizada producto de la obligación por garantía	(167,579)	(84,004)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en activos:		
Rendimientos por cobrar	(622,623)	802,404
Instrumentos de deudas a costo amortizado	(196,140,188)	(103,866,466)
Otras cuentas por cobrar	(17,820)	64,355
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar	283,272	(11,398,334)
Acumulaciones por pagar	(45,862)	(57,955)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(241,534,185)	(164,085,818)
Actividades de inversión:		
Adquisición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(95,225,887)	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(95,225,887)	-
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos	-	428,135,385
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-	428,135,385
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(336,760,072)	264,049,567
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	440,270,308	176,228,741
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	103,510,236	440,278,308

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 2022 y 2021

(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 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 junio del año 2022 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 del Fondo para su emisión el 19 de abril de 2023. 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 2022 y 2021

(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 2022, 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 2022, 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 2022 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2022, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. Estas modificaciones e interpretaciones, las cuales se resumen seguidamente, no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022:

- NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Subsidiaria como adoptante por primera vez.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

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

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 2022, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$56.03 (2021: RD\$57.14) 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 2022 y 2021.

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 2022 y 2021

(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 y equivalentes de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa. El Fondo clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

El Fondo clasifica el resto de sus activos como 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.

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

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

2.3.4 Instrumentos financieros

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

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

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 2022 y 2021

(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 mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fondo. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

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

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

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

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

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

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.

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 2022 y 2021

(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)

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros (continuación)

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo o para las que el Fondo ha aplicado la solución práctica, el Fondo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción.

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

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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano.

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 2022 y 2021

(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)

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos (variaciones netas negativas en el valor razonable) o ingresos (variaciones netas positivas en el valor razonable) en el rubro de ingresos financieros en el estado de resultados.

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.

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.

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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

El 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 Pasivos financieros

Cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición, así como las comisiones o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización a tasa de interés efectiva se incluye como parte del renglón de gastos financieros en los estados separados de resultados integrales. Los pasivos financieros son dados de baja por el Fondo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fondo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.3.7 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 2022 y 2021

(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)

2.3.8 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.

2.3.9 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:

- Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes.
- Enmiendas a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables.
- Enmiendas a la NIC 1 y Documento de Práctica N°2 - Divulgación de Políticas Contables.

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 2022 y 2021

(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.

	2022	2021
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 1,839,382	7,695,046
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,699,488	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado	10,430,127	6,800,000
Rendimientos por cobrar	11,113	-
Pasivos:		
Cuentas por pagar	(14,160)	(10,257)
Obligación por garantía	(151,081)	(150,000)
Posición monetaria neta activa	US\$ 13,814,869	14,334,789

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2022	2021
Efectivo en bancos		
Cuentas corrientes (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	375,545	572,397
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en dólares estadounidenses	19,341,755	439,705,911
Equivalentes de efectivos (b):		
Denominadas en dólares estadounidenses	83,800,936	-
	<u>103,518,236</u>	<u>440,278,308</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$133,930 (2021: RD\$1,309,388), los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2022, corresponden a certificados de depósitos en dólares estadounidenses, cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales de 5.25% y generó ingresos por interés por un importe de RD\$3,269,539, que se incluye en el renglón de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022, 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 y equivalentes de efectivo.

6. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los instrumentos financieros a su valor razonable con cambios en resultados es como sigue:

	2022	2021
Títulos/valores de deuda (a):		
Ministerio de Hacienda de República Dominicana	95,225,887	-
	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>

(a) Corresponden a inversiones de títulos/valores de renta fija emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses que generan intereses a tasa anuales de 5.83%.

Estas inversiones de títulos/valores se registran a su valor razonable mediante técnicas de valoración que incluyen datos observables del mercado, las inversiones mantenidas con el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana mantienen una calificación de riesgos de AAA.

Las inversiones en instrumentos financieros a su valor razonable con cambios en resultados clasificados por nivel de técnica de medición son presentadas a continuación:

	2022			
	Valor Razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Títulos / valores de deuda	95,225,887	-	95,225,887	-
	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>	<u>95,225,887</u>	<u>-</u>

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, no hubo transferencias entre los Niveles y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto es de RD\$586,004, los cuales se incluyen como parte de los rendimientos por cobrar en los estados financieros que se acompañan. Asimismo, se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

7. Instrumentos de deuda a costo amortizado

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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\$324,986,180. Este contrato no genera interés. Posteriormente, en fecha 16 de diciembre de 2022, fue extendido el vencimiento de este financiamiento a seis (6) meses a partir de esta última fecha.	324,986,180	331,419,540
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, equivalentes a RD\$110,075,981. Este contrato no devengaba interés, con vencimiento en junio de 2021 y junio de 2022. Durante el año 2022, este importe fue cobrado en su totalidad.	-	56,862,207
En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un pagaré con Coral Golf by Cra correspondiente al contrato de préstamo por un importe original de US\$1,000,000 equivalente a RD\$56,032,100. Este contrato no genera interés. El vencimiento de este financiamiento es de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato.	56,032,100	-
En los meses de febrero, mayo, junio, septiembre, noviembre y diciembre de 2022, el Fondo firmó contratos de financiamientos con la entidad MXC Dominicana, S. R. L., por importes de US\$3,250,000, US\$288,327, US\$48,800 y US\$43,000, respectivamente, equivalentes a RD\$203,403,655, destinado principalmente para capital de trabajo y otros compromisos operativos. Este contrato no genera interés. El vencimiento de estos financiamientos es igual a un (1) año a partir de la fecha de los contratos.	203,403,655	-
	<u>584,421,935</u>	<u>388,281,747</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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio es el siguiente:

<u>Entidad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Participación 2022</u>	<u>Participación 2021</u>
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)	914,260,800	914,260,800	99.99%	99.99%
	<u>5,728,254,000</u>	<u>5,728,254,000</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.

En fecha 30 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$4,197,893,200. El Fondo es propietario de 48,140,932 acciones. Posteriormente, mediante la revaluación del valor razonable de esta entidad, cuyo activo principal es el terreno indicado en el párrafo anterior, 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. Con posterioridad a dicha fecha el Fondo no ha realizado más tasaciones de dichos terrenos.

MXC Dominicana, S. R. L. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, mantiene un préstamo con una entidad internacional por un importe de US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,791,420,800 (2021: US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,828,521,600), 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>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	6,075,372	51,028,684
Activos no corrientes	6,769,816,670	6,668,300,560
Pasivos corrientes	(281,274,653)	(60,473,235)
Pasivos no corrientes	(7,083,196,544)	(7,120,297,344)
Patrimonio	<u>(588,579,155)</u>	<u>(461,441,335)</u>
Ingresos	26,199,385	4,939,040
Pérdida neta	<u>(126,627,869)</u>	<u>(30,692,998)</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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. 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 2022 y 2021, el instrumento de patrimonio en esta entidad fue medido a su valor razonable con cambios en resultados y son clasificados como Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable, determinados modelo de proyección, análisis y valoración financiera, principalmente mediante flujos de efectivo.

Durante el año 2022, esta entidad declaró dividendos, de los cuales el Fondo reconoció un importe de RD\$52,200,000 (2021: RD\$40,000,000) como ingresos por dividendos que se presentan en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendientes de cobro RD\$65,200,000 (2021: RD\$40,000,000), los cuales se presentan como dividendos por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fondo mantiene una obligación de US\$150,000 equivalentes a RD\$8,465,382 (2021: US\$150,000, equivalentes a RD\$8,632,961), 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 2022 (no auditada) (2021: auditada) de esta entidad es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	25,003,812	30,455,759
Activos no corrientes	847,147,911	819,140,399
Pasivos corrientes	(74,543,042)	(56,013,462)
Pasivos no corrientes	<u>(366,531,867)</u>	<u>(368,210,183)</u>
Patrimonio	<u>431,076,814</u>	<u>425,372,513</u>
Ingresos	<u>139,467,712</u>	<u>110,925,342</u>
Utilidad neta	<u>57,899,320</u>	<u>55,840,686</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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

9. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisión por pagar administradora (a)	404,406	407,490
Comisión por pagar (b)	488,552	471,265
Honorarios profesionales	<u>5,307,544</u>	<u>5,038,475</u>
	<u>6,200,502</u>	<u>5,917,230</u>

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 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 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$49,044,758 (2021: RD\$46,444,692), el cual se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

- (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 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$2,179,548 (2021: RD\$2,243,437), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

10. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo está compuesto por 589,681 (2021: 589,681) cuotas colocadas con un valor de RD\$10,000, para un total de RD\$5,896,815,385 (2021: RD\$5,896,815,385). El movimiento de las cuotas emitidas en cantidad y valores durante el período terminado el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	589,681	546,868
Cuotas emitidas	-	42,813
Saldo final	<u>589,681</u>	<u>589,681</u>
<u>Valores</u>		
Saldo inicial	5,896,815,385	5,468,680,000
Cuotas emitidas	-	428,135,385
Saldo final	<u>5,896,815,385</u>	<u>5,896,815,385</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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

10. Valor neto del Fondo (continuación)

Al 31 diciembre de 2022, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$11,217 (2021: RD\$11,162).

Valor pagado en exceso en los aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo.

11. 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 2022, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$1,961,860 (2021: RD\$1,862,680), 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.

12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a costo amortizado, rendimientos por cobrar e instrumentos de patrimonio, para las operaciones del fondo. El Fondo tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

Los pasivos financieros del Fondo comprenden las cuentas por pagar y ciertas obligaciones por garantía. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda a costo amortizado, rendimientos por cobrar e instrumentos de patrimonio que surgen directamente de sus operaciones. El Fondo está expuesto a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La Administración del Fondo con el soporte gerencial y del Consejo de Administración monitorea y administra estos riesgos. La Administración del Fondo revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

12. 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 y equivalentes de efectivo, 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 2022	+5%	38,702,355
	-5%	(38,702,355)
31 de diciembre de 2021	+5%	40,954,492
	-5%	(40,954,492)

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:

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 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo de liquidez (continuación)

	2022				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	-	6,200,502	-	-	6,200,502
Obligación por garantía	-	-	8,465,382	-	8,465,382
	-	6,200,502	8,465,382	-	14,665,884

	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
	-	5,917,230	8,632,961	-	14,550,191

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

Riesgo de interés

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

Manejo del Fondo

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

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

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

NOMBRE

Pioneer Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

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

RNC

1-30-22934-1

TELÉFONO

Principal: 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\$30,000,000.00

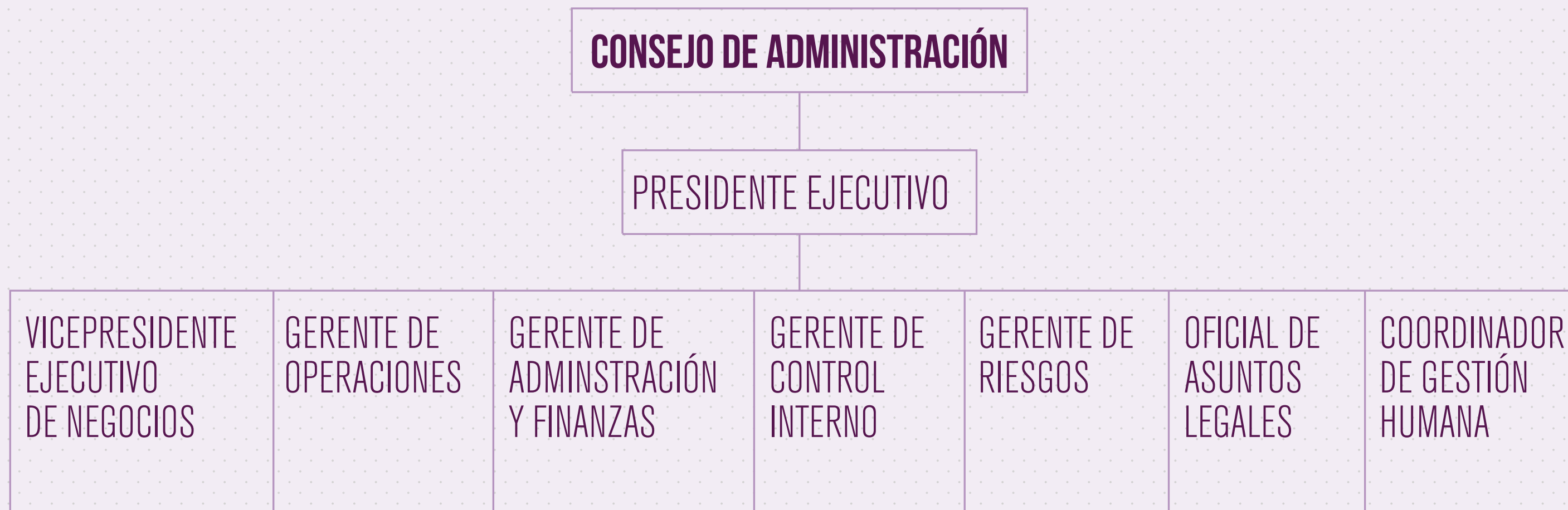
DATOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS

FONDO	MONTO AUTORIZADO PATRIMONIO RD\$	PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE 2022	CANTIDAD DE APORTANTES
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija	611,225,000.00	RD\$ 796,521,150.07	24
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	15,000,000,000.00	RD\$ 8,581,410,585.36	14
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II	15,000,000,000.00	RD\$ 3,700,647,033.45	79
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II	15,000,000,000.00	RD\$ 6,562,594,661.61	1
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer	2,500,000,000.00	RD\$ 893,307,521.80	6

DETALLE DE LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

	PIONEER HOLDING COMPANY, INC.	GRUPO ESTIVA, INC.	CORAL SANDS PROPERTIES, INC.
Participación	30%	35%	35%
Representante	Yamil Isaías	José Diez Cabral	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
Jurisdicción	Panamá	Panamá	Islas Vírgenes 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, Presidente Héctor Garrido, Secretario/Tesorero	José Diez Cabral, Presidente / Tesorero Rosanna Cabrera, Directora Carlos A. Sosa, Director / Secretario	Luis Manuel León Herbert, Presidente Lidia Josefina León Cabral, Vicepresidente Mercedes Isabel María León Bisonó, Tesorera Eduardo José Brugal Portela, Secretario Fernando Óscar Peña León, Vocal Raúl Alfonso Aguayo Saladín, Vocal Stella Margarita León Nouel, Vocal
Accionistas, participación	Yamil Isaías, Dominicano, 50% Héctor Garrido, Dominicano, 50%	José Diez Cabral, Dominicano, 50% Luis Rodríguez, Dominicano, 50%	Henla, S. A., 100%

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD



MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

José Manuel Diez Cabral - Presidente
Luis Manuel León Herbert - Vicepresidente
Héctor Daniel Garrido Mejía - Secretario
Carlos Alberto Sosa Castro - Tesorero
Maribel Cristina Pérez Núñez - Miembro
Yamil Ernesto Isaías García - Miembro
Juan Carlos González Pimentel - Miembro



INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
En miles de RD\$							
Ingresos Netos	33,210.50	42,157.70	49,914.10	88,921.80	183,192.40	235,475.70	272,764.80
Gastos Operativos	-41,587.10	-46,377.40	-44,635.60	-55,419.60	-71,801.90	-95,770.25	-108,928.10
Resultados Operativos	-8,376.60	-4,219.70	5,278.50	33,502.10	111,390.50	139,705.45	163,836.70
Gastos Financieros	-7,337.50	-16,371.90	-13,061.70	-13,109.80	-20,319.00	-25,237.61	-33,250.67
Otros Ingresos	5,352.50	8,946.40	6,697.90	6,866.30	12,245.80	16,747.60	27,715.12
Impuestos	-435.4	-482.5	-707.5	-5,628.60	-27,027.10	-34,901.90	-43,592.67
Resultados Neto Periodo	-10,796.90	-12,127.70	-1,792.80	21,630.10	76,290.20	96,313.54	114,708.49
Liquidez	2.00	2.10	1.90	2.00	2.60	1.39	1.55
Endeudamiento	1.34	1.82	1.96	0.93	0.28	0.24	0.35
ROA	-24.05%	-24.63%	-3.29%	24.80%	53.00%	44.61%	56.94%
ROE	-56.25%	-69.41%	-9.73%	47.90%	68.10%	55.25%	77.08%
IAP	1.23%	1.32%	1.12%	0.90%	N.A.	N.A.	N.A.

Al 31 de diciembre de 2022, Pioneer SAFI administró cinco fondos de inversión, para un total de activos administrados de RD\$20,586 MM, implicando un aumento de 6.13% con respecto al 2021. Dicho nivel alcanzado fue atribuido a la colocación de un total de 100,164 nuevas cuotas de los siguientes fondos administrados: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (18,164) y Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Impacto Social Pioneer (82,000).

Los activos administrados por Pioneer SAFI registraron un 13.76% del mercado de fondos de inversión en República Dominicana, y la posicionan como la tercera mayor Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del país, y la tercera mayor por fondos cerrados bajo administración.

En el 2022, la SAFI mostró ingresos por comisión por administración por RD\$262.59 MM, el cual significó un aumento de 12.04% con respecto al año 2021, atribuido al incremento en activos administrados. Asimismo, la empresa reflejó otros ingresos por un total de RD\$27.72 MM, debido principalmente por el diferencial cambiario neto registrado en el período (RD\$27.62 MM).

Por otro lado, los gastos operativos reflejaron la suma de RD\$108.93 MM, implicando un incremento de 13.74%, atribuido principalmente al aumento de gastos de personal.

El resultado neto de la empresa fue de RD\$114.71 MM, siendo un 1.19x mayor al resultado del cierre 2021. El margen neto fue de 43.68%, superior al 2021 (41.710%). Este comportamiento fue inducido por el aumento de los ingresos operativos en el 2022. El beneficio neto al 2022 representó un 77.08% sobre el patrimonio total.

Los activos de la SAFI al 2022 estuvo integrado mayormente por activos no corrientes (RD\$119.88 millones) y ocupó el 59.51% del total. Cabe destacar que los principales rubros de los activos no corrientes fueron otras inversiones e inversiones en depósitos con un monto total ascendente de RD\$99.66 millones. En el período 2022, tuvo un nivel de liquidez de 1.55x, ligeramente superior al período 2021 (1.39x). Asimismo, los activos totales reflejaron 3.83x sobre los pasivos totales de la empresa; por lo que, la Administradora mostró una capacidad holgada frente a sus compromisos financieros.

Por otra parte, el indicador de endeudamiento (pasivos totales / patrimonio) constató un bajo nivel al registrar 0.35x.



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

MEMORIA ANUAL 2022 FICDSP II

2022
1