



2022

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
PIONEER INMOBILIARIO II**

U

2

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

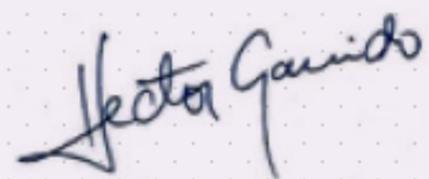
- Evolución de las cuotas del Fondo
- Contingencias
- Evolución del Patrimonio del Fondo durante el 2022
- Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2022
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2022
- Principales indicadores financieros

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 a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario 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 estuvo marcado por el proceso de fusión de los Fondos Inmobiliarios Pioneer I y II que se hizo oficialmente efectivo el pasado 23 de diciembre.

Los ingresos operativos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II mostraron un monto acumulado de RD\$206.25 MM impactado principalmente por la inclusión e impulso de mayores ingresos de arrendamientos luego de la fusión. Estos ingresos por arrendamiento reflejaron un incremento interanual pasando de RD\$170.7 millones a RD\$204.4 millones, implicando aumento del 19.8%. Esto último fue tomado en cuenta para la mejora de la calificación de riesgo que se situó de BBBfa (N) a BBB+fa.

Dado a la mejora económica observada durante el 2022, la tasa de ocupación de los inmuebles propiedad del Fondo mejoró sustancialmente; fortaleciendo, de este modo, la generación de los ingresos operativos.

Considerando lo anteriormente mencionado, el resultado neto del Fondo fue de RD\$182.0MM; reflejando un 4.9%

sobre el patrimonio al cierre, el cual fue aceptable en vista de que el año hubo una fuerte apreciación del peso dominicano frente al dólar estadounidense que afectó negativamente los resultados, debido a que los principales ingresos y activos estuvieron valorados en dicha divisa.

Para el 2023, Pioneer tiene en curso negociaciones para ampliar la cartera de activos inmobiliarios y tiene contemplado planes concretos para algunos de sus inmuebles que tendrán impacto relevante en la generación de ingresos operativos.

Reiteramos nuestro agradecimiento a nuestros inversionistas por el apoyo y confianza depositada en nuestra gestión.

Atentamente,
Angela Suazo

ACERCA DEL FONDO

DATOS GENERALES DEL FONDO

DENOMINACIÓN: Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

OBJETO DE INVERSIÓN Y POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FONDO

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

DE MANERA ESPECÍFICA EL FONDO PODRÁ INVERTIR EN LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS:

- Lograr apreciación del capital de los Aportantes adquiriendo directamente inmuebles de primera clase con alto potencial de apreciación.
- Adquirir inmuebles o invertir en contratos de usufructo o concesiones administrativas de inmuebles generadores de ingresos a través de alquileres, que permitan realizar distribuciones de efectivo trimestralmente.
- Proveer liquidez a los Aportantes en el tiempo más corto posible, dentro de la naturaleza de los activos adquiridos.

PLAZO VIGENCIA FONDO: Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión, hasta el 24 de octubre 2029.

REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS: SIVFIC-044

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

TOTAL DE CUOTAS EMITIDAS: 2,996,977

DATOS PROGRAMA DE EMISIÓN

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

FECHA INICIO COLOCACIÓN PRIMERA EMISIÓN: 24 de octubre del 2019

COMITÉ DE INVERSIONES

CARLOS A. SOSA CASTRO

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

LUIS MANUEL LEÓN

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

HERIBERTO SANTIAGO PURCELL THREAN

El señor Purcell posee basta formación en arquitectura y en derecho. Con más de 20 años de experiencia en la construcción y diseño de edificios comerciales, industriales y de viviendas. Dentro de sus principales desarrollos se pueden destacar la construcción y diseño de la plaza comercial Bella Vista Mall, de los Restaurantes O.Livia, Okazu, Made in China y O.dette, así como del Hotel Fiesta Beach Resort en el Cortecito, Higüey, entre otros. Por igual, el señor Purcell cuenta con experiencia en la industria de la hospitalidad enfocado en el desarrollo y administración de restaurantes y bares de lujo.

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

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

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

El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que, si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación.

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

Se podrá proceder a la distribución de hasta el cien por ciento (100%) de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, con una periodicidad de pago trimestral. Esto significa que la distribución de beneficios puede ser desde cero por ciento (0%), hasta cien por ciento (100%) de los

beneficios netos del Fondo. En caso de que el Comité de Inversiones determine la distribución, la misma tendrá como fecha de corte, el último día hábil de cada trimestre. Los beneficios serán distribuidos entre los aportantes que estén registrados en CEVALDOM como tenedores de las cuotas del Fondo al día hábil antes de la fecha de pago efectiva. El pago se realizará en el plazo de los primeros cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de corte. En casos de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán Enero-Marzo, Abril-Junio, Julio-Septiembre y Octubre-Diciembre de cada año.

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

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

El Comité de Inversión definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismo según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual del Comité correspondiente al tercer mes del trimestre de pago. La decisión del Comité se informará a la SIMV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

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

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

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

HECHOS RELEVANTES E IMPORTANTES EN EL FONDO

1. El 11 de enero del 2022 se notifica que el comité autorizó la distribución de beneficios retenidos a la fecha. Los beneficios operativos del trimestre fueron RD\$21,641, 713.22.
2. El 25 de enero se presenta el informe de calificación de riesgo por Feller Rate dominicana del fondo con calificación de BBfa(N), y se mantiene el año entero así.
3. Se presenta la rentabilidad del fondo al 31/12/21 fue de 11.82%, siendo mayor al indicador comparativo del benchmark, el PIB correspondiente a actividades inmobiliarios y de alquiler al semestre julio-diciembre 2021 publicado por el Banco Central el cual fue de 3.65%.
4. El 7 de julio de 2022 se notifica la aprobación de la distribución de beneficios operativos del fondo del trimestre abril-junio de 2022, por un monto final de \$19,988,250 y el monto a pagar por cuota fue de RD\$9.19.
5. Se presenta la rentabilidad del fondo al 30/06/22 fue de 3.35%, siendo inferior al indicador comparativo del benchmark, el PIB correspondiente a actividades inmobiliarios y de alquiler al semestre julio-diciembre 2021 publicado por el Banco Central el cual fue de 4.17%.
6. El 29 de julio 2022, el Sr. Jesús Ramos Menéndez, presento la renuncia del comité del fondo.
7. El 24 de agosto de 2022, el Sr. Heriberto Santiago Purcell Threan forma parte del comité de inversiones del fondo.
8. Distribución de beneficios al cierre del mes de septiembre de 2022 del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II por un monto de de \$19,988,250.00 y el monto por cuota fue RD\$9.19.
9. Celebración de Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II el 7 de de diciembre del 2022 donde se aprueban las siguientes resoluciones:
 - a. Aprueban los estados financieros auditados del Fondo.
 - b. Aprueban la fusion entre el Fondo y el Fondo Cerrado de Inversion Cerrado de Inversion Inmobiliaria Pioneer.
 - c. Se autoriza la transferencia por fusion de los activos y pasivos del Fondo Cerrado de Inversion Inmobiliaria Pioneer a este fondo, conforme fue presentado a la Asamblea.
 - d. Ratifican a los sres. Hector Garrido y Yamil Isaias en sus calidades de representantes legales de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversion, S.A para llevar a cabo la fusion entre los fondos inmobiliarios.
 - e. Libran acta de que tomaron conocimiento de las modificaciones realizadas al presupuesto de gastos y honorarios requeridos en el proceso de Fusion entre los fondos inmobiliarios y aprueban el presupuesto de gastos y honorarios tal y cual fue presentado en la asamblea.
 - f. Aprueban las modificaciones realizadas al Reglamento Interno y Folleto Informativo del fondo, relativas al indicador de comparacion de rendimiento del fondo.
 - g. Aprueban las modificaciones del fondo resultado de la adecuacion de la disposiciones establecidas en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversion, aprobado mediante Primera Resolucion del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de noviembre del 2019 R-CNMV-2019-28-MV; modificado por la Segunda Resolucion del Consejo Nacional de Mercado de Valores del 16 de julio de 2021 R-CNMV-2021-16MV y la Ley de Mercado de Valores Num. 249-17.
 - h. Autorizan a la Sociedad Administradora a ejecutar los cambios correspondientes al Reglamento Interno, el folleto informativo resumido del fondo fusionado y todos los documentos presentados a la Superintendencia en el proceso de inscripcion del Fondo en el Registro en lo que sea necesario, a fin de de que reflejen las modificaciones e inclusiones a los mismos aprobados por los Aportantes en la presente Asamblea.

MODIFICACIONES REGLAMENTO INTERNO Y FOLLETO RESUMIDO DEL FONDO

En el 2022, se celebró una asamblea general de aportantes extraordinaria, donde se aprobaron los siguientes cambios en el reglamento interno y prospecto de emisión del fondo:

- Modifica con del Indicador de comparación de rendimiento del Fondo Inmobiliario II
- Inclusión de las informaciones referentes al proceso de fusión entre los fondos inmobiliarios
- Adecuación del Fondo al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de inversión (R-CNMV-2019-28-MV) y a la segunda resolución del Consejo Nacional de Mercado de Valores de 16 de Julio del 2021 (R-CNMV-2021-16MV)

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

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

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana.
- Mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM.
- Gasto de calificación de riesgo anual, a Feller Rate.
- Gasto de honorarios al Representante Común de Aportantes Salas, Piantini & Asociados.
- Gasto por servicios de auditoría externa, a Deloitte RD, SRL.
- Gasto de mantenimiento y mejoras a los inmuebles
- Gasto de servicio custodia de títulos de propiedad a Secure Title Dominicana.
- Gasto de Tasación.
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

Durante el año 2022, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte, personas relacionadas a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

PRINCIPALES OBLIGACIONES FRENTE A TERCEROS Y PLAZOS DE VENCIMIENTO

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana. Obligación contraída durante la vigencia del Fondo y pagadera mensualmente.
- Pago por mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores. Obligación contraída durante la vigencia del Fondo y pagadera mensualmente.
- Pago de honorarios al Representante Común de Aportantes, Salas, Piantini & Asociados. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago por servicios de auditoría externa, a Deloitte RD, SRL. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago de servicios de administración de las propiedades con la empresa Kraccio Consulting. Obligación contraída anualmente y pagadera mensualmente.
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores. Obligación contraída anualmente y pagadera trimestral.

FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS
DURANTE EL 2022

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

TRIMESTRE	MONTO DE DISTRIBUCIÓN	FECHA DE PAGO
Enero - Marzo 2022	19,988,250.00	07 de Abril, 2022
Abril - Junio 2022	19,988,250.00	07 de Julio, 2022
Julio - Septiembre 2022	19,988,250.00	07 de Octubre, 2022
Octubre - Diciembre 2022	26,493,276.68	06 de Enero, 2023

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

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

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

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

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

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

COMISIONES

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Administradora cobra al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta tres por ciento (3.00%) anual del patrimonio del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. Dicha remuneración se devenga diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y se distribuyó de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyeran a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión será pagadera mensualmente según la proporción correspondiente devengada (Artículo 400 del Reglamento 664-12).

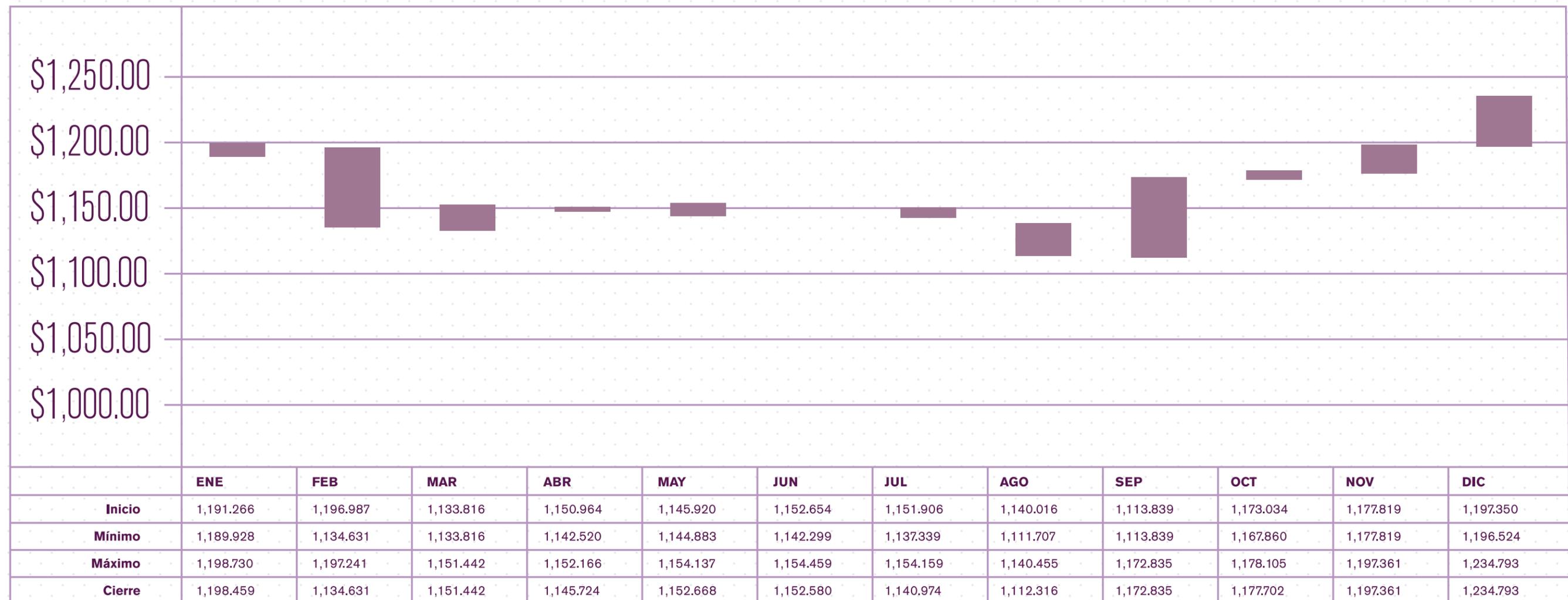
El cobro de la comisión se mantuvo en un uno punto veinticinco por ciento (1.25%) en el año 2022.

Al 31 de diciembre del 2022 el monto total pagado por el Fondo por este concepto fue de RD\$ 49,047,841.85

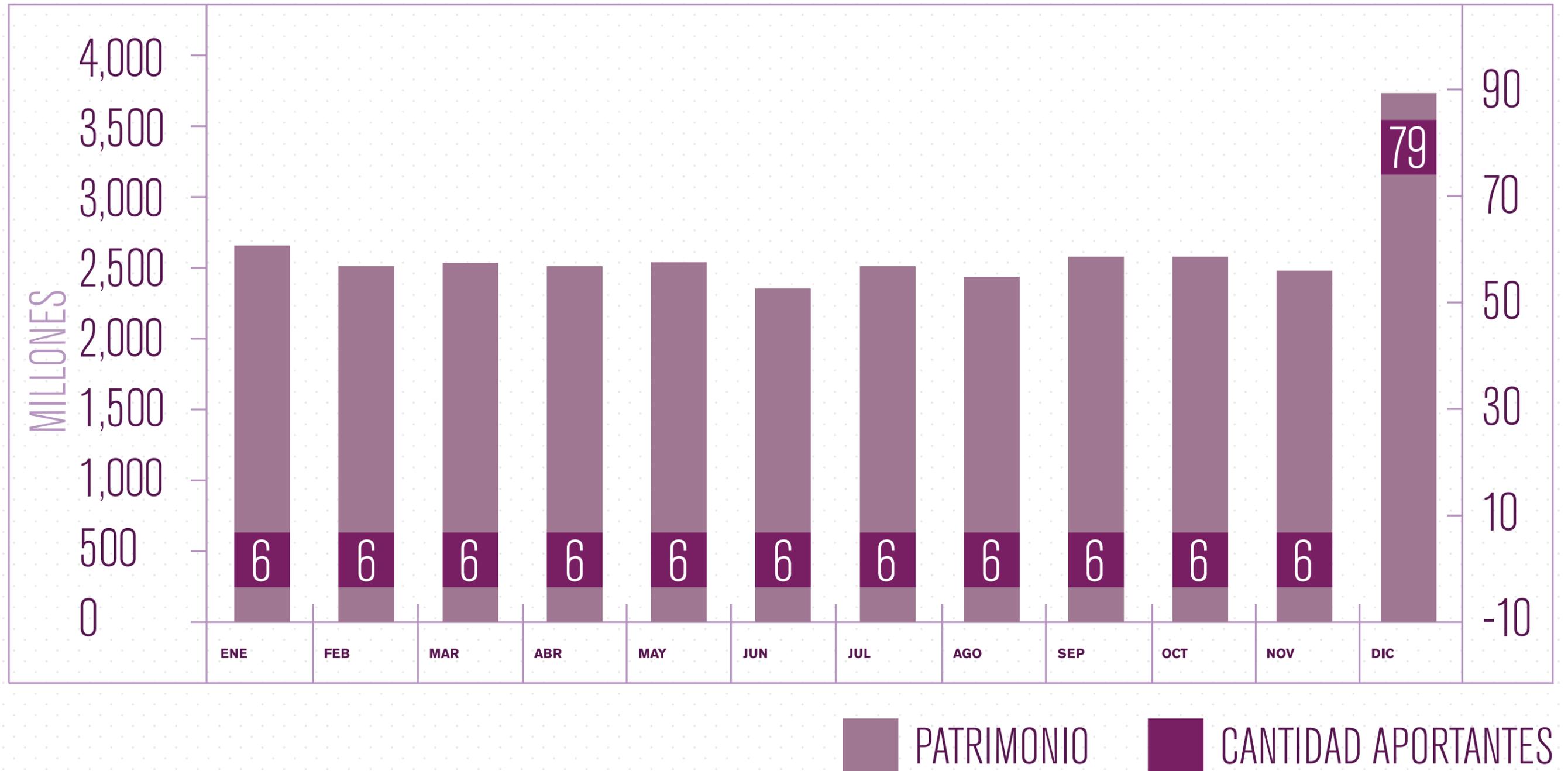
Excesos de Participación: No han ocurrido excesos de participación presentados al cierre del 31 de diciembre de 2022.

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO

NO HAN OCURRIDO CONTINGENCIAS
AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE 2022

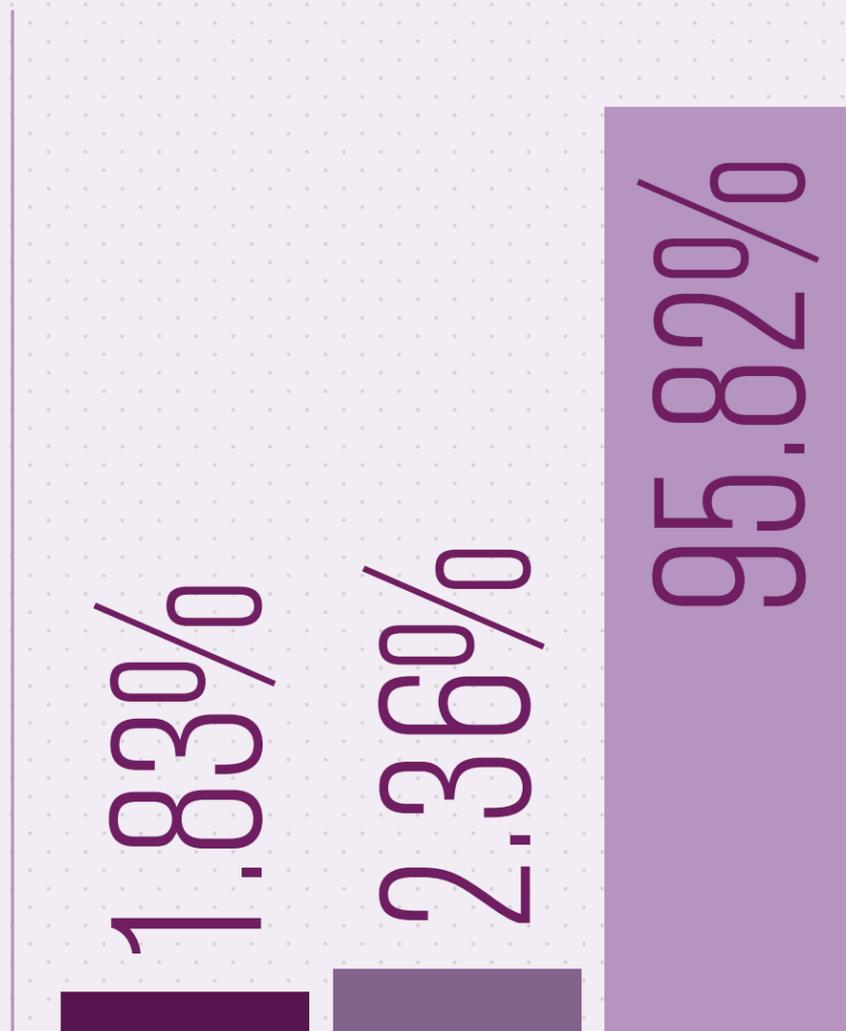


EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO (EN MILLONES DE RD\$)



COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA

POR TIPO DE ACTIVO

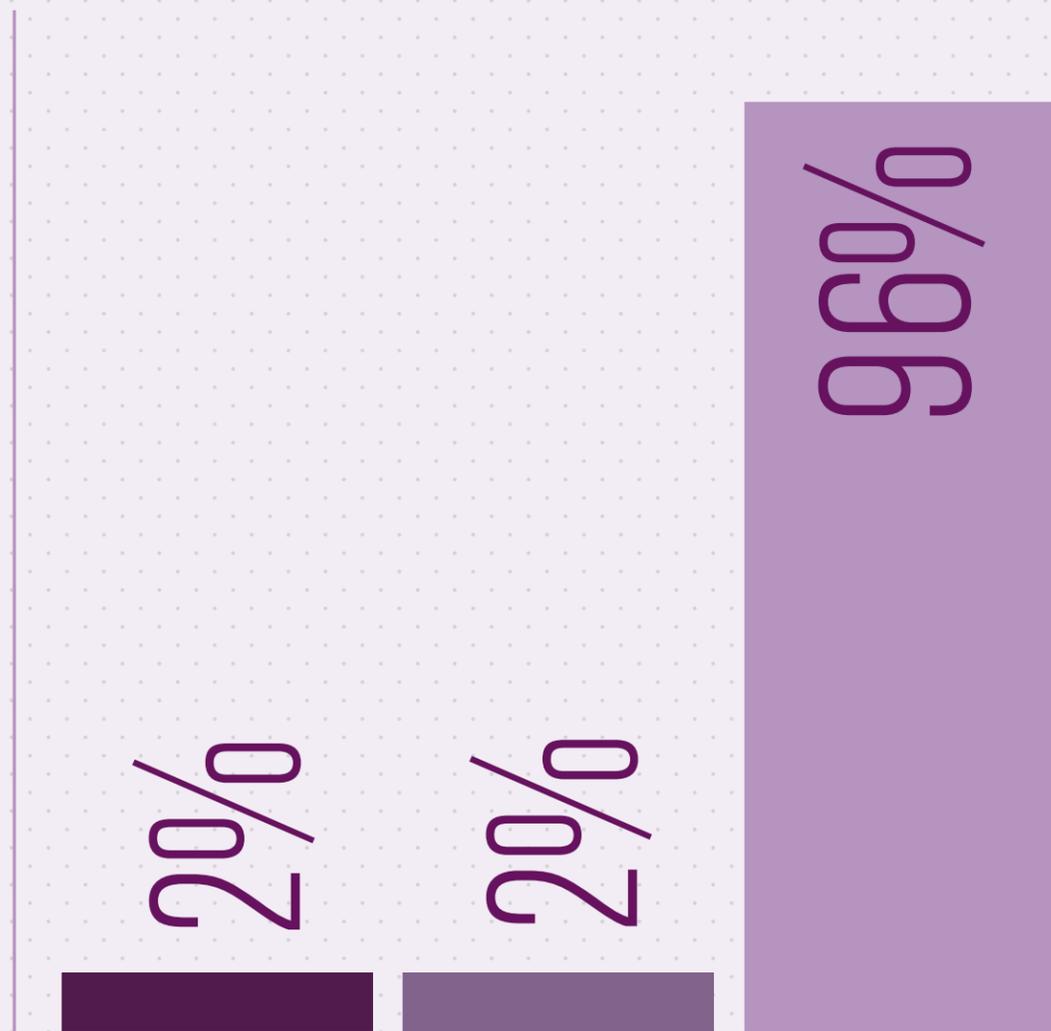


COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

AL 31 DE DICIEMBRE 2022

Certificados de Depósitos	56,804,082.81	1.83%
Mutuo de Valores	73,241,176.12	2.36%
Inversión en Bienes Inmuebles	2,978,349,742.58	95.82%
Total	3,108,395,001.51	100%

COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA POR SECTOR ECONÓMICO



COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO AL 31 DE DICIEMBRE 2022

Sector Financiero	2%
Sector Gubernamental	2%
Sector Inmobiliario	96%
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
10.60%	38.05%	24.46%	17.40%	6.76%

CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

Durante el 2022, no se transaron cuotas en el Mercado Secundario del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

INDICADORES FINANCIEROS

RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DEL FONDO

Los ingresos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II durante el periodo 2022 registraron RD\$206.25 MM y estuvo compuesto de la siguiente manera: ingresos por arrendamientos (RD\$204.39 MM), otros ingresos operacionales (RD\$209.1 M) y ingresos por intereses devengados (RD\$1.65 MM).

Estos ingresos reflejados implicaron un fuerte incremento con relación al período anterior 2021 (RD\$173.13 MM), atribuido a la inclusión de nuevos activos inmobiliarios fruto de la absorción del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer el pasado mes de diciembre.

Al cierre del año 2022, el Fondo tuvo los siguientes inmuebles: Downtown Mall Punta Cana (DTPC), con una ocupación de 82% (igual al año anterior), 5 sucursales del Scotiabank, 4 en Santo Domingo con una ocupación de 100%, y una en Puerto Plata con una ocupación de 63% (igual al año anterior), Nautilus con una ocupación 51.88% (superior al año anterior) y Equinox con una ocupación 100% (superior al año anterior).

Por otro lado, los gastos constataron RD\$97.94 MM, siendo la partida de mayor incidencia la de gastos operativas del Fondo (36.01%), seguido por comisión por administración (32.53%) y otros gastos (16.52%), gastos menores cartera colectiva (10.60%) y los restantes distribuidos en 4.34%.

Los gastos operativos del Fondo registraron un aumento de unos RD\$16.80MM como resultado del proceso de fusión e inclusión de nuevos activos; siendo los otros gastos (+RD\$8.97 MM) y los gastos menores cartera colectiva (+RD\$16.18 MM) los rubros de mayor impacto.

Igualmente, se registró un incremento en pérdida cambiaria neta por RD\$723.0 MM por la apreciación del peso dominicano durante el 2022.

A pesar de lo anteriormente mencionado, el beneficio neto del Fondo registró RD\$182.04 MM, implicando un fuerte incremento pasando de RD\$143.49 MM a RD\$182.04 MM (+26.87%); siendo el margen neto sobre los ingresos totales del período de 88.26%, superior al cierre del 2021 (61.59%). Este beneficio neto mostró un rendimiento sobre patrimonio de 4.92%, ligeramente inferior al 2021 (5.54%), por el aumento del patrimonio del Fondo producto del proceso de fusión.

Los activos del Fondo al cierre 2022 se situaron en RD\$3,780.75 MM, distribuido en su mayor parte de propiedades de inversión (93.52%) que incluye derecho de usufructo.

Por su parte, los pasivos totales del Fondo reflejaron RD\$80.10 MM, los cuales se distribuyeron de la siguiente manera: depósitos por pagar (RD\$52.61 MM), cuentas por pagar a proveedores (RD\$5.80 MM), y arrendamientos (RD\$14.56 millones). Al cierre del 2022, no mostró pasivos financieros; por lo que, el Fondo aún no ha utilizado su capacidad de endeudamiento. El indicador de apalancamiento al término del 2022 fue de 0.02x igual a lo registrado al mismo período 2021 (0.02x). Asimismo, el total de activos registró 47.20x sobre los pasivos totales del Fondo, manteniendo una elevada capacidad para cubrir sus obligaciones.

Por último, el patrimonio del Fondo fue de RD\$3,700.65 MM, y estuvo distribuido por los aportes de los inversionistas por RD\$3,183 MM y del resultado neto y acumulado por RD\$517.65 MM. Los aportes de inversionistas consistieron en un total de 2,996,977 cuotas de participación con un valor nominal de RD\$1,000.00. Al 31 de diciembre 2022, el valor cuota se colocó en RD\$1,234.79, para una rentabilidad a 365 días de 6.76% y desde el inicio de 10.60%.

FUSIÓN Y ABSORCIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO I

En fecha veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022) fue efectuada de manera satisfactoria la transferencia de los valores propiedad del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer al Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II mediante operaciones de cambio de titularidad realizado por CEVALDOM, S.A.

El traspaso de los valores fue realizado en atención al procedimiento autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante su primera resolución de fecha diecisiete (17) de octubre de dos mil veintidós (2022) y aprobado por las Asambleas Generales Extraordinarias de Aportantes de ambos Fondos, celebradas en fecha siete (7) de diciembre del dos mil veintidós (2022).

A raíz de lo anterior, se emitieron 821,977 cuotas de participación a favor del Fondo Absorbente. Esperamos que en el segundo semestre del 2023 culmine la fusión con la transferencia de los bienes inmuebles del Fondo Inmobiliario I a el Fondo Inmobiliario II.

DOWNTOWN MALL PUNTA CANA

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

El 2022 muestra la recuperación de la zona de Punta Cana ya con los locales comerciales creados por la entrega parcial del Body Shop lo que elevó la ocupación de 80% a 89% y se mantiene el posicionamiento de el inmueble en la zona como uno de los centros comerciales mejor valorados.



SUCURSALES DEL SCOTIABANK

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



EDIFICIO NAUTILUS

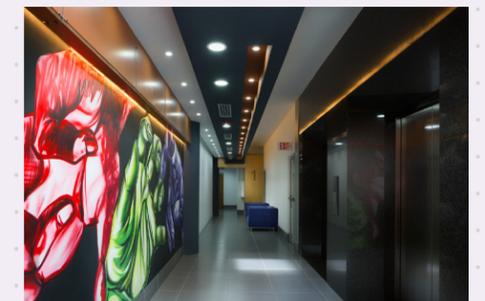
El edificio Nautilus es el primer inmueble adquirido por los fondos inmobiliarios de Pioneer, se encuentra en el boulevard Punta Cana. El inmueble fue muy afectado en la pandemia empezando el 2022 con una ocupación de 36%. En el 2022 se empezó una remodelación de los locales y de la fachada del inmueble para ser mas atractivo y actualizar el concepto de este, este inmueble fue adquirido por el fondo inmobiliario II gracias a la fusión ocurrida el 23 de diciembre 2022. El inmueble demostró la mejoría de la zona pasando del 36% al principio del año a un 92% al cerrar el 2022.



EDIFICIO EQUINOX

El edificio Equinox anteriormente Ginaka 2.0 corresponde a un edificio corporativo con ingeniería y estándares modernos, este edificio consta de cuatro niveles de parqueo soterrado y seis niveles de locales de oficinas con un área de aproximadamente 3,000 mts cuadrados destinado a uso empresarial. El inmueble esta ubicado en la Av. Nuñez de Cáceres casi esq. Rómulo Betancourt en Bella Vista, Santo Domingo. El inmueble fue adquirido por el fondo inmobiliario II consecuencia de la fusión del 23 de diciembre 2022 donde absorbió el fondo inmobiliario I.

En 2022 se logro colocar en alquiler el primer piso de la torre a Multipagos Express (UEPA Tickets) alquilando el edificio completo en el mes de Julio 2022.



SUCURSAL SCOTIABANK PIANTINI

Ubicación: Avenida Abraham Lincoln No. 756, Piantini, Santo Domingo

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

Ocupación: 100%



SUCURSAL SCOTIABANK ROMULO BETANCOURT

Ubicación: Avenida Rómulo Betancourt esq. Avenida Privada, Santo Domingo

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

Ocupación: 100%



SUCURSAL SCOTIABANK MAXIMO GOMEZ

Ubicación: Avenida Máximo Gómez esq. Calle Santiago, Gazcue, Santo Domingo

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

Ocupación: 100%



SUCURSAL SCOTIABANK AVE. VENEZUELA

Ubicación: Avenida Venezuela esq. Calle Club Rotario, Santo Domingo

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

Ocupación: 100%



SUCURSAL SCOTIABANK PUERTO PLATA

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

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

Ocupación: 63%



DOWNTOWN MALL PUNTA CANA

Ubicación: Avenida Barceló Km.8, Bávaro, La Altagracia

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

Ocupación: 86%

Principales Inquilinos actuales:

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



EDIFICIO NAUTILUS PUNTA CANA

Ubicación: Inicio del Boulevard Punta Cana-Macao

Descripción: Edificio comercial de 3 niveles con basto estacionamiento cuenta con aproximadamente 2,600 mts cuadrados alquilables.

Ocupación: 94%

Principales Inquilinos actuales:

- TUI Destination Services
- Connect Travel Partners
- CETI
- Allied Rent a Car



EDIFICIO EQUINOX SANTO DOMINGO

Ubicación: Av. Núñez de Cáceres frente a Downtown Center

Descripción: Edificio corporativo de 6 niveles con estacionamiento soterrado que cuenta con aproximadamente 3,000 mts cuadrados alquilables.

Ocupación: 100%

Principales Inquilinos actuales:

- Embajada de Alemania
- Embajada de Holanda
- Embajada de Italia
- ODAC
- Multipagos Express



ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario 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 - 29



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 Pioneer Inmobiliario II

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Base para la opinión

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

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 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. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

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

Asunto clave de auditoría (continuación)

Propiedades de inversión

El Fondo mantiene propiedades de inversión, cuyos importes se determinan utilizando valoraciones realizadas por tasadores independientes. El importe en libros de las propiedades de inversión se incluye en la nota 8 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos activos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas y los importes determinados son razonables al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

- Realizamos la conciliación de los auxiliares de las propiedades de inversión a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Revisamos los informes de tasación de las propiedades de inversión considerando la metodología, los supuestos, comparables, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2022.
- Realizamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2022, considerando los precios determinados en los informes de tasación a esa fecha.

Otra información incluida en la memoria anual del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

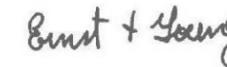
Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo con relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

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

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 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



24 de abril de 2023
Torre Empresarial Reyna II,
Suite 900, Piso 9,
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	143,380,113	113,336,696
Cuentas por cobrar	4 y 6	11,877,680	13,303,874
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4 y 7	73,241,176	-
Total activos corrientes		228,498,969	126,640,570
Propiedades de inversión			
Anticipos para compra de propiedades	4 y 9	557,519,395	497,129,310
Depósitos y fianzas		4,565,249	4,655,622
Total activos		3,780,745,499	2,638,870,529
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar a proveedores	4 y 10	4,850,370	1,890,818
Acumulaciones por pagar	4	8,080,465	5,541,125
Anticipos recibidos	2.3.10 y 4	14,555,045	-
Total pasivos corrientes		27,485,880	7,431,943
Depósitos por pagar	4 y 11	52,612,586	40,880,083
Total pasivos		80,098,466	48,312,026
Compromisos y contingencias	13		
Valor neto del Fondo:	12		
Aportes iniciales		3,182,995,091	2,174,990,752
Resultados acumulados		517,651,942	415,567,751
Total valor neto del Fondo		3,700,647,033	2,590,558,503
Total pasivos y valor neto del Fondo		3,780,745,499	2,638,870,529

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2022	2021
Ingresos por arrendamientos	8 y 13	204,491,774	171,412,640
Otros ingresos operacionales		111,847	1,062,534
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	73,516,762	60,496,949
		<u>278,120,383</u>	<u>232,972,123</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	10	(31,855,866)	(31,027,314)
Gastos administrativos de inmuebles	8	(9,003,452)	(8,854,161)
Gastos por servicios profesionales		(6,360,821)	(5,117,103)
Otros gastos operativos	13	(50,721,981)	(36,140,713)
Total gastos operacionales		(97,942,120)	(81,139,291)
Ingresos financieros	5	1,645,885	650,296
Ganancia (pérdida) en cambio de moneda extranjera, neta		213,043	(8,997,225)
		<u>1,858,928</u>	<u>(8,346,929)</u>
Utilidad neta		182,037,191	143,485,903

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	<u>Aportes Iniciales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 1ro. de enero de 2021	2,174,990,752	352,034,848	2,527,025,600
Utilidad neta	-	143,485,903	143,485,903
Dividendos decretados (nota 12)	-	(79,953,000)	(79,953,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	2,174,990,752	415,567,751	2,590,558,503
Aportes recibidos (nota 15)	1,008,004,339	-	1,008,004,339
Utilidad neta	-	182,037,191	182,037,191
Dividendos decretados (nota 12)	-	(79,953,000)	(79,953,000)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	<u>3,182,995,091</u>	<u>517,651,942</u>	<u>3,700,647,033</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:		
Utilidad neta	182,037,191	143,485,903
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	8 (73,516,762)	(60,496,949)
Pérdida en cambio no realizada producto de los anticipos para compra de propiedades	9,254,040	8,454,660
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en activos:		
Cuentas por cobrar	(432,115)	2,192,418
Depósitos y fianzas	90,373	79,178
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores	2,044,993	304,338
Acumulaciones por pagar	(5,332,826)	3,138,226
Anticipos recibidos	1,601,266	(94)
Depósitos por pagar	1,020,032	1,475,643
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>116,766,192</u>	<u>98,633,323</u>
Actividades de inversión:		
Instrumentos financieros a valor razonable	(73,241,176)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(4,411,244)
Efectivo recibido producto de la fusión	15 66,471,401	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(6,769,775)</u>	<u>(4,411,244)</u>
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	12 (79,953,000)	(79,953,000)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>(79,953,000)</u>	<u>(79,953,000)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	30,043,417	14,269,079
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	113,336,696	99,067,617
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>143,380,113</u>	<u>113,336,696</u>
Transacciones no monetarias:	15	
Cuentas por cobrar	1,209,289	-
Propiedades de inversión	901,256,353	-
Anticipos para compra de terrenos	69,644,125	-
Cuentas por pagar a proveedores	(914,559)	-
Acumulaciones por pagar	(2,793,486)	-
Depósitos por pagar	(10,712,473)	-
Anticipos recibidos	(16,156,311)	-
Aportes recibidos	<u>(941,532,938)</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 19 de septiembre de 2019. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV1910-CP001, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 3,182,995 (2021: 2,175,000) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de octubre de 2019, y la misma fue completada el 31 de octubre de 2019. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de octubre de 2029. El Fondo en el mes de abril 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 objetivo de inversión del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas en la República Dominicana considerados de alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo puede invertir en valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales negociados en el país con calificación de riesgo BBB o superior y en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras nacionales con riesgo de crédito BBB o superior.

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

1. Información corporativa (continuación)

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 24 de abril de 2022. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

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

2.1 Base de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 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 en la nota 2.3. 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.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables

2.3.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el peso dominicano. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 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 año en la cuenta de ganancia (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.

2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

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

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

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

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

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

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.4 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

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

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

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

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.

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.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de las respectivas facturas o documentos. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas por el Fondo al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas por cobrar declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.6 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 de resultados.

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 por arrendamiento

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

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

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

Ingresos financieros

Los ingresos 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 Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.8 Propiedades de inversión

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

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

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

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

2.3.9 Depósitos

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

2.3.10 Anticipos recibidos

Corresponden a pagos recibidos por adelantado de los arrendamientos de locales comerciales, los cuales se aplican mensualmente como ingresos por arrendamientos según las condiciones pactadas en los contratos de arrendamientos.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.11 Anticipos para compra de propiedades

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

2.3.12 Impuesto sobre la renta

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

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

2.3.13 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

Arrendamientos operativos – El Fondo como arrendadora

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

3. Cambios futuros en políticas contables

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

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

- 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.

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\$ 2,537,790	1,944,511
Cuentas por cobrar	211,979	217,487
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,307,129	-
Anticipos para compra de propiedades	8,700,000	8,700,000
	<u>12,756,898</u>	<u>10,861,998</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores	(57,363)	(9,143)
Acumulaciones por pagar	(106,761)	(5,268)
Anticipos recibidos	(259,763)	-
Depósitos por pagar	(898,236)	(683,115)
	<u>(1,322,123)</u>	<u>(697,526)</u>
Posición monetaria neta activa	US\$ <u>11,434,775</u>	<u>10,164,472</u>

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos		
Cuentas corrientes (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	1,182,395	2,224,790
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	5,657,017	58,152,447
Denominadas en dólares estadounidenses	79,736,618	10,083,888
Equivalentes de efectivo (b):		
Denominadas en dólares estadounidenses	56,804,083	42,875,571
	<u>143,380,113</u>	<u>113,336,696</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.

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a certificados de depósitos cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales que oscilan entre 5.15% y 5.25% (2021: 0.4% y 0.9%). Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por interés de equivalentes de efectivo por un importe de RD\$1,231,452 (2021: RD\$437,981), los cuales se incluyen en el renglón de ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

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 en bancos.

6. Cuentas por cobrar

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arrendamientos por cobrar (a) (nota 8)	11,877,680	13,303,849
Otras cuentas por cobrar	-	25
	<u>11,877,680</u>	<u>13,303,874</u>

a) Corresponden a cuentas por cobrar por concepto de alquiler de locales comerciales, así como las facturaciones de mantenimiento a inquilinos, las cuales no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, generan intereses por mora de 2% hasta 5% mensual. El plazo otorgado para el pago de las cuentas por cobrar es de cinco (5) a treinta (30) días a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

6. Cuentas por cobrar (continuación)

El resumen de las cuentas por cobrar de acuerdo con su vencimiento se presenta a continuación:

	No Vencidas	Entre 1 a 30 días	Entre 31 a 60 días	Entre 61 a de 120 días	Más de 121 días	Total
2022	10,583,933	1,273,304	786,093	188,366	245,981	11,877,680
2021	8,699,631	2,155,333	864,148	1,584,762	-	13,303,874

7. 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Títulos/valores de deuda (a):		
Ministerio de Hacienda de República Dominicana	73,241,176	-
	<u>73,241,176</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%, con vencimiento en febrero y marzo de 2023.

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	73,241,176	-	73,241,176	-
	<u>73,241,176</u>	<u>-</u>	<u>73,241,176</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 importe incluye el saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto es de RD\$379,073. Asimismo, se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos y edificios	2,966,045,093	2,004,356,114
Equipos (a)	12,304,649	1,677,669
Sub-total	2,978,349,742	2,006,033,783
En proceso (b)	11,812,144	4,411,244
	<u>2,990,161,886</u>	<u>2,010,445,027</u>

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

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a remodelaciones, adecuaciones y otros para el mejoramiento de las propiedades de inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del período	2,010,445,027	1,945,536,834
Adiciones (a)	906,200,097	4,411,244
Ganancias por cambio en el valor razonable	73,516,762	60,496,949
	<u>2,990,161,886</u>	<u>2,010,445,027</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023, corresponden principalmente a las edificaciones recibidas producto de la fusión realizada a finales del año 2022 (nota 15).

Medición de los valores razonables

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable determinados con base en tasaciones practicadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por tasadores independientes con amplia experiencia y capacidad profesional reconocida en el país. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua. Todas las propiedades de inversión del Fondo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Durante los años terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante el año y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Propiedades de inversión (continuación)

		<u>2022</u>			
	<u>Tasadores</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Técnica de valoración</u>	<u>Principal supuesto</u>	<u>Relación de datos no observables con el valor razonable</u>
Propiedad Avenida Máximo Gómez (a)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	89,488,867	Precios comparables	US\$900 x Mts ²	
Propiedad Avenida Abraham Lincoln (b)	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	487,044,909	Precios comparables	US\$2,400 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	177,901,918	Precios comparables	US\$572 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	93,573,607	Precios comparables	US\$1,291 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	59,730,219	Precios comparables	US\$789 x Mts ²	
Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	1,175,553,458	Precios comparables	US\$2,090 x Mts ²	
Propiedad Ave. Núñez de Cáceres (g)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	619,490,898	Precios comparables	US\$ 3,475 x Mts ²	
Plaza Comercial Nautilus, A Pioneer Property (h)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	<u>275,565,866</u>	Precios comparables	US\$ 2,015 x Mts ²	
		<u>2,978,349,742</u>			

		<u>2021</u>			
		<u>Valor Razonable</u>	<u>Técnica de valoración</u>	<u>Principal supuesto</u>	<u>Relación de datos no observables con el valor razonable</u>
Propiedad Avenida Máximo Gómez (a)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	90,220,970	Precios comparables	US\$890 x Mts ²	
Sucursal Avenida Abraham Lincoln (b)	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	458,218,656	Precios comparables	US\$1,300 – US\$2,450 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	179,720,817	Precios comparables	US\$562 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	91,835,497	Precios comparables	US\$1,252 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	59,141,246	Precios comparables	US\$773x Mts ²	
Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	<u>1,126,896,597</u>	Precios comparables	US\$2,100 x Mts ²	
		<u>2,006,033,783</u>			

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Propiedades de inversión (continuación)

- (a) Corresponde a edificación ubicada en Avenida Máximo Gómez esquina calle Santiago, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,777 metros cuadrados (mt²).
- (b) Corresponde a edificación ubicada la Avenida Abraham Lincoln No. 756, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 3,916 metros cuadrados (mt²).
- (c) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida 27 de Febrero No. 9 esquina Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 4,686 metros cuadrados (mt²).
- (d) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt esquina Privada, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,427 metros cuadrados (mt²).
- (e) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Venezuela esquina calle Club Rotario, en Santo Domingo Este, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,338 metros cuadrados (mt²).
- (f) Corresponde al Centro Comercial Downtown Mall Punta Cana, ubicado en la zona de Punta Cana, en la provincia La Altagracia, República Dominicana. El centro comercial cuenta con una superficie de 43,005.15 metros cuadrados (mt²) de los cuales se han comercializado 13,898.94 metros cuadrados (mt²), con 60 locales comerciales.
- (g) Corresponde a la edificación ubicada en la Ave. Núñez de Cáceres, No. 11, casi esq. Ave. Rómulo Betancourt, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con un área de terreno de 1,233.22 mt², con un área aproximada de construcción de 6,349.42 mt² destinado a uso comercial.
- (h) Corresponde al edificio comercial ubicado en la Calle la Javilla, No. 18, en el Boulevard Turístico de Punta Cana, próximo al Aeropuerto de Punta Cana, en la provincia La Altagracia, República Dominicana. El edificio comercial cuenta con un área de terreno de 1,201.32 mt², con un área aproximada de construcción de 3,226.83 mt² destinado a uso comercial.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por arrendamientos por un importe de RD\$204,491,774 (2021: RD\$171,412,640), los cuales se incluyen como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2022, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de RD\$11,877,680 (2021: RD\$13,303,849), en el estado de situación financiera que se acompañan.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por administración de estas inversiones por un importe de RD\$9,003,452 (2021: RD\$8,854,161), los cuales se incluyen como gastos administrativos de inmuebles en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

9. Anticipos para compra de terrenos

Corresponden desembolsos realizados para la adquisición de terrenos ubicados en el Centro Comercial Downtown Mall Punta Cana ubicado en la zona de Punta Cana (US\$8,700,000) y un inmueble en la Torre Corporativa OV, ubicado en la ciudad de Santo Domingo (US\$1,250,000) por un importe total de US\$9,950,000, equivalentes a RD\$557,519,395 (2021:US\$8,700,000, equivalentes a RD\$497,129,310). Estos anticipos equivalen aproximadamente al 35% del valor total de las propiedades. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo se encuentra en el proceso de traspaso de los títulos de estas propiedades a su nombre.

10. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisión por pagar administradora (a)	380,115	266,102
Otras cuentas por pagar	<u>4,470,255</u>	<u>1,624,716</u>
	<u>4,850,370</u>	<u>1,890,818</u>

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 3% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$31,855,866 (2021: RD\$31,027,314), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

11. Depósitos por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

12. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo está compuesto por aproximadamente 3,182,995 (31 de diciembre de 2021: 2,175,000) cuotas con un valor de aproximadamente RD\$1,000, para un total de RD\$3,182,995,091 (31 de diciembre de 2021: RD\$2,174,990,752).

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

12. Valor neto del Fondo (continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cantidad		
Saldo inicial	2,175,000	2,175,000
Cuotas emitidas durante el período	<u>1,007,995</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>3,182,995</u>	<u>2,175,000</u>
Valores nominales		
Saldo inicial	2,174,990,752	2,174,990,752
Cuotas emitidas durante el período (nota 15)	<u>1,008,004,339</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>3,182,995,091</u>	<u>2,174,990,752</u>

Dividendos decretados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo declaró y pagó dividendos a sus aportantes por valor de RD\$79,953,000 (2021: RD\$79,953,000). El dividendo declarado por cuota es de RD\$26.68 (2021: RD\$36.76).

Al 31 diciembre de 2022, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,234 (2021: RD\$1,191).

13. Compromisos y contingencias

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

Contratos de alquileres

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, los ingresos por este concepto ascendieron a RD\$204,491,774 (2021: RD\$171,412,640), los cuales se presentan como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan.

Compromisos

- b) El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$848,246, (2021: RD\$782,997), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2022 y 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

13. Compromisos y contingencias (continuación)

Compromisos (continuación)

- c) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$39,977 (2021: RD\$39,977), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.
- d) El Fondo mantiene un contrato de servicio de operación y supervisión de la Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana, el cual establece el pago por concepto de arrendamiento, metros cuadrados a facturar y mantenimiento. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el gasto por este concepto ascendió a RD\$22,244,961 (2021: RD\$15,537,825). los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.

Adicionalmente, durante el año 2022, el Fondo incurrió en gastos de mantenimiento por locales desocupados por un importe de RD\$17,146,070 (2021: RD\$12,208,115), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en el estado de resultados que se acompaña.

Contingencias

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

14. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Fondo, comprenden las cuentas por pagar, depósitos por pagar, anticipos recibidos y acumulaciones por pagar. 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, cuentas por cobrar e instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados 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 Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo crediticio

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

	Variación en el Tipo de Cambio US\$	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2022	+5%	32,034,522
	-5%	(32,034,522)
31 de diciembre de 2021	+5%	32,611,146
	-5%	(32,611,146)

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo de liquidez

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

	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 a proveedores	-	4,850,370	-	-	4,850,370
Anticipos recibidos	-	14,555,045	-	-	14,555,045
Depósitos por pagar	-	-	-	52,612,586	52,612,586
	-	19,405,415	-	52,612,586	72,018,001
	2021				Total
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar a proveedores	-	1,890,818	-	-	1,890,818
Anticipos recibidos	-	5,541,127	-	-	5,541,127
Depósitos por pagar	-	-	-	40,880,083	40,880,083
	-	7,431,945	-	40,880,083	48,312,028

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene esos instrumentos.

Manejo del Fondo

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

15. Combinación de negocio

Mediante el Acta de Asamblea de fecha 7 de diciembre de 2022, el Fondo decidió fusionar la operación del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, a su operación (ambos Administrados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.). En dicha fusión, el Fondo procedió a recibir e incluir en sus libros los activos y pasivos, tomando como fecha efectiva el 23 de diciembre de 2022, cuya contrapartida por los activos netos recibido fue contabilizada como aportes recibidos. A continuación, presentamos un resumen de los activos netos adquiridos:

Activos:

Efectivo y equivalentes de efectivo	66,471,401
Cuentas por cobrar	1,209,289
Propiedades de inversión	901,256,353
Anticipos para compra de terrenos	69,644,125
	<u>1,038,581,168</u>

Pasivos:

Cuentas por pagar a proveedores	(914,559)
Acumulaciones por pagar	(2,793,486)
Depósitos por pagar	(10,712,473)
Anticipos recibidos	(16,156,311)
	<u>(30,576,829)</u>
Aportes recibidos	1,008,004,339
Efectivo y equivalentes de efectivo	(66,471,401)
Aportes recibidos no monetarios	<u>941,532,938</u>

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

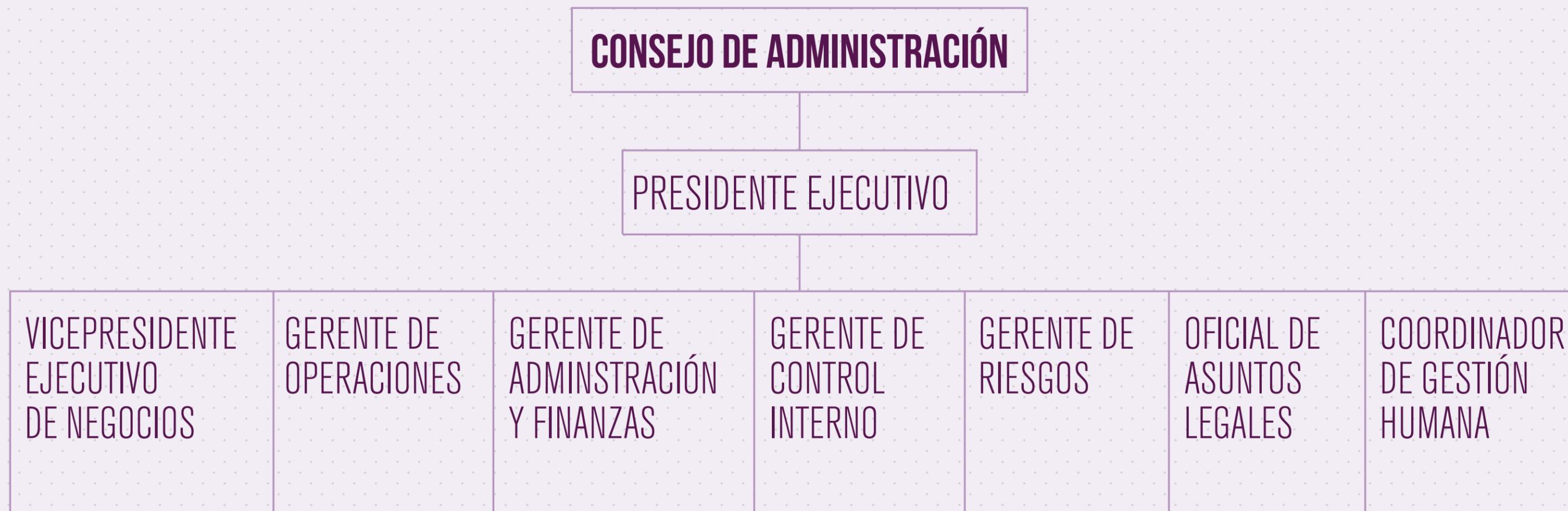
DATOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS

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