



2021

U

1

**FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE
SOCIEDADES CON IMPACTO SOCIAL PIONEER**

SIVFIC-047- RNC: 1-32-04499-1 PIONEER SOCIEDAD ADMINITRADORA DE FONDOS DE INVERSIONES, S.A.

CONTENIDO

01 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

02 MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

03 ACERCA DEL FONDO

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

04 DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

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

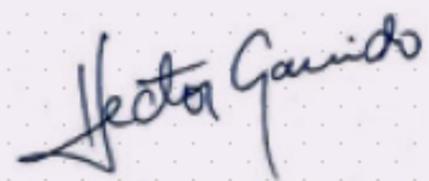
- Evolución de las cuotas del Fondo
- Contingencias
- Evolución del Patrimonio del Fondo durante el 2022
- Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2022
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2022
- Principales indicadores financieros

05 ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

- Datos Generales
- Capital autorizado, suscrito y pagado
- Estructura Accionaria
- Consejo de Administración
- Estados Financieros del Fondo
- Organigrama
- Nuestro Equipo

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente, respecto al Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer durante el año 2021. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia y de acuerdo a la normativa del mercado de valores.



HÉCTOR GARRIDO
Presidente



YAMIL ISAÍAS
Vicepresidente Ejecutivo





MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

En el 2022, el Fondo de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer cumplió tres años de operación; aunque continúa pendiente su adecuación del portafolio, debido al reto que ha supuesto la selección de inversiones de alto impacto y acordes a los objetivos ODS (Objetivo de Desarrollo Sostenible) que actualmente es reducido en el mercado local. Sin embargo, Pioneer proyecta una perspectiva positiva de crecimiento de oportunidades de inversión, dado al entendimiento alcanzado por parte de grupos económicos en materia de sostenibilidad.

A pesar de lo anteriormente mencionado, el año 2022 concluyó con inversiones en el sector de construcción de viviendas de interés social por un monto ascendente de RD\$637.6 millones y evaluando tres proyectos adicionales que pudieran estar materializándose durante el 2023.

El portafolio del Fondo cerró el período 2022 con una distribución de 72% en préstamos largo plazo para el sector vivienda y un 28% en certificados de depósitos.

El rendimiento del Fondo mostró un resultado al cierre de año de 2.98%. Este retorno bajo es atribuido a que el fondo se encuentra en su fase inicial y se espera que aumente a cifras de dos dígitos una vez las estrategias de inversión se ejecuten satisfactoriamente.

Agradecemos a nuestros inversionistas su soporte y confianza brindados, y esperamos continuar aplicando y gestionando la estrategia de inversión pautada para el año 2023 con el fin de consolidar la cartera de inversiones y de alcanzar el mayor impacto social posible aunado con resultados financieros razonables acorde con el contexto actual.

Atentamente,
Angela Suazo

ACERCA DEL FONDO

DATOS GENERALES DEL FONDO

DENOMINACIÓN: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

OBJETO DE INVERSIÓN Y POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FONDO

El objetivo de inversión es la generación de ingresos a corto plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el RMV y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana, y cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto el sector financiero. Así mismo, podrá invertir en sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen bajo las modalidades societarias de sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, excepto en el sector financiero. Las inversiones deben de tener un impacto social directo por su actividad económica o que en su actividad económica apliquen modelos de negocios y procesos que a su vez tengan un impacto social sobre la sostenibilidad de dicha actividad, mejorando la eficiencia en el uso de recursos, reduciendo el impacto negativo en el medio ambiente, mejorando la seguridad de la comunidad en la que operan o mejorando los niveles de salud y educación de dicha comunidad.

El Fondo invertirá al menos el sesenta por ciento (60%) de sus activos en el objeto de inversión descrito. Además, el Fondo podrá invertir en los valores representativos de deuda denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo BBB o superior, emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro inscritos en el Registro del Mercado de Valores y negociados a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros mecanismos de negociación aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores. El Fondo también podrá invertir en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior.

Así mismo el Fondo podrá invertir hasta cuarenta por ciento (40%) de sus activos en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos y cuotas de fondos cerrados de inversión, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.

El Fondo podrá invertir hasta cien por ciento (100%) de los activos del Fondo en pesos dominicanos o hasta el treinta por ciento (30%) del portafolio de inversiones en dólares estadounidenses.

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

- Generar ingresos provenientes de las inversiones en sociedades anónimas o de responsabilidad limitada domiciliadas en la República Dominicana y no inscritas en el RMV, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero.
- Generar un impacto social positivo que aporte al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. En ocasiones el rendimiento financiero podría ser menor a la expectativa de mercado para promover la generación del impacto social.

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

- En valores representativos de deuda o capital de empresas domiciliadas en la República Dominicana, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero, según los criterios descritos en este Reglamento Interno a través préstamos a

largo plazo, deuda subordinada, cuotas preferidas, cuotas sociales, acciones preferidas o comunes, con el propósito de generar ingresos y creación de valor a mediano y largo plazo a través de los mismos. Se incluyen, las sociedades anónimas, sociedades anónimas simplificadas, sociedades de responsabilidad limitada, las entidades sin fines de lucro, los fideicomisos del sector público y privado.

- En valores representativos de deuda o capital de empresas extranjeras domiciliadas en la República Dominicana debidamente constituidas en su país de origen, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero, según los criterios descritos en este Reglamento Interno a través préstamos a largo plazo, deuda subordinada, cuotas preferidas, cuotas sociales, acciones preferidas o comunes, con el propósito de generar ingresos y creación de valor a mediano y largo plazo a través de los mismos. Se incluyen, las sociedades anónimas, sociedades anónimas simplificadas, sociedades de responsabilidad limitada, las entidades sin fines de lucro, los fideicomisos del sector público y privado.

- En valores de fideicomiso de oferta pública emitidos por sociedades fiduciarias, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados en el mercado de valores bursátil a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.

- En fondos de inversión abiertos administrados por sociedades administradoras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo igual o superior a BBB.

- En fondos de inversión cerrados administrados por sociedades administradoras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados en el mercado de valores bursátil a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo igual o superior a BBB.

- En valores de renta fija y de renta variable emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o empresas descentralizadas denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses e inscritos en el RMV de la SIMV. Esto incluye pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana, del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, entre otros.

- En valores de renta fija y de renta variable emitidos por empresas nacionales y extranjeras, inscritos en el RMV de la SIMV y negociados en el mercado de valores bursátil a través de los mecanismos aprobados por la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo, igual o superior a BBB.

- En valores de renta fija y de renta variable emitidos por organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro, inscritos en el RMV de la SIMV denominados en Pesos Dominicanos o en Dólares Estadounidenses con calificación de riesgo de Grado de Inversión o superior, es decir, igual o superior a BBB, que significa una buena calidad crediticia y la existencia de una baja expectativa de riesgo crediticio.

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

PLAZO DURACIÓN FONDO: Quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión, hasta cuatro (4) de mayo de dos mil treinta y seis (2036).

REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS: SIVFIC-047

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

NÚMERO DE CUOTAS EMITIDAS: 87,100

FECHA DE PRIMERA EMISIÓN: 4 de mayo del 2021

COMITÉ DE INVERSIONES

JOSÉ ANTONIO BIENVENIDO ARMENTEROS SÁNCHEZ

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

RAÚL AGUAYO SALADÍN

El señor Aguayo es egresado del Instituto Tecnológico de Santo Domingo, de la carrera de Ingeniería Eléctrica, graduado Summa Cum Laude. Posee un EMBA de Barna Business School, obteniendo un premio al mejor proyecto sostenible del programa, Conuco Solar. Cuenta con aproximadamente diez (10) años de experiencia en el mercado laboral, desde el área de Producción. Su experiencia en el área de Operaciones, le ha permitido trabajar en desarrollo de nuevos productos, así como su comercialización.

SARA VICTORIA GONZÁLEZ

Socia fundadora de Blusoul Consulting, firma de consultoría en la República Dominicana, pionera en temas de finanzas climáticas y de desarrollo sostenible. Licenciada en Derecho, especializada en temas de legislación climática y mecanismos de financiamiento. Ha participado y liderado la formulación de instrumentos jurídicos de legislación climática nacional. Ha representado al país en convenciones sobre derecho internacional climático llevando temas como educación y creación de capacidades y participando en negociaciones del mercado internacional de carbono.

REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES

DATOS RELATIVOS DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES

El Representante Común de Aportantes velará por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo. Este ha sido designado por la Administradora a través de contrato firmado entre ésta y el Representante designado. No obstante esta designación, el Representante Común de los Aportantes podrá ser relevado de sus funciones por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes. Esta función será remunerada con cargo al Fondo y se registrará por las Normas de carácter general aprobadas por la SIV.



Salas, Piantini & Asociados

Calle Pablo Casals No. 9

Piantini, Santo Domingo

Número de Registro: SVAE-015

RNC: 1-01-80789-1

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

DATOS DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

ÁNGELA SUAZO

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

DATOS RELATIVOS AL CUSTODIO DE VALORES



CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores

Calle Rafael Augusto Sánchez No.86

Roble Corporate Center

Numero Registro SIV: SVDCV-001

RNC: 1-30-03478-8

Teléfono: (809) 227-0100

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual tomando como corte el último día hábil del año, y se pagarán hasta veinte (20) días hábiles posteriores a la fecha de corte. Los aportantes que recibirán los beneficios serán aquellos que se encuentren en el listado de CEVALDOM al día hábil anterior a la fecha de pago que se establezca.

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, o, de acuerdo con lo instruido por el Comité de Inversiones, pueden ser distribuidos a los aportantes.

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.

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

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

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

Ejemplo:

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

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

Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos recibidos de las inversiones privadas que realizará el Fondo y los intereses generados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizadas con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración y la Comisión por desempeño cobrados por la Sociedad Administradora 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

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

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

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

EXCESOS DE INVERSIÓN

En el año 2022, no se sostuvieron excesos de inversión para el presente Fondo.

HECHOS RELEVANTES

1. El 5 de enero de 2022, se comunica que el 29 de diciembre del 2021 se optó por la no distribución de beneficios al cierre del 2021.
 2. El 25 de enero del 2022 se emite el informe de enero por Feller Rate Calificadora del fondo con calificación de BBBfa(n), y se mantiene así el año entero.
 3. El 22 de febrero de 2022 se comunica que, al 31 de diciembre de 2021, la rentabilidad fue de -0.6434% , siendo inferior al benchmark de 8% según el Reglamento Interno del Fondo.
 4. El 26 de Julio del 2022 se remite el Aviso de Colocación Primaria del Segundo Tramo del Programa Única de Cuotas de Participación del Fondo por un monto de 82,000 cuotas de participación.
 5. El 12 de agosto del 2022, se informa que el Sr. Jose Antonio Bienvenido Armenteros Sánchez formara parte del comité de inversiones del fondo tras la renuncia del Sr. Marcos Troncoso.
 6. El 17 de agosto fueron adjudicados las 82,000 cuotas de participación correspondiente al segundo tramo, equivalentes a RD\$824,587.20 previo al cierre del periodo de colocación del fondo, el cual culminaba el 17 de agosto 2022.
- A partir del 1ero de septiembre del 2022 se aprueba el cobro del dos por ciento (2%) por concepto de comisión por administración al Fondo.

COMISIONES

COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta dos por ciento (2.0%) anual del patrimonio neto del Fondo bajo administración (no incluye ITBIS). El monto de los activos totales se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base de cálculo será el patrimonio pre-cierre del día T. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión será pagadera mensualmente según la proporción correspondiente devengada (Artículo 400 del Reglamento 664-12).

El monto total pagado por concepto de comisión por administración en el 2022 fue de RD\$5,773,228.15

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

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

- Los servicios de administración de cartera, asesoría de inversión o servicios de intermediación de valores.
- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana.
- Pago por custodia de valores, por mantenimiento de emisiones, por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores.
- Pago de calificación de riesgo anual a Feller Rate.
- Pago por servicios de auditoría externa a Ernst & Young.
- Pago de los honorarios y gastos de compensación al Representante de la Masa de Aportantes.
- Estudios de mercado o económicos, investigaciones y debidas diligencias destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión.
- Servicios de administración, seguimiento y monitoreo de las inversiones realizadas por el Fondo.
- Gastos anuales correspondientes a citar o convocar las Asambleas Generales de Aportantes, así como la organización de dichas Asambleas Anuales
- Gastos por servicios legales al Fondo para revisión de transacciones de inversión y redacción de documentos correspondientes.
- Gastos de mercadeo y publicidad del Fondo.
- Diseño, impresión y publicación del Prospecto, Reglamento y periódicos.
- Honorarios y gastos legales.
- Intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de financiamiento.
- Gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo.
- Todo tipo de impuestos, aranceles o gravámenes.

Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como contrapartes personas relacionadas a la Sociedad Administradora: Durante el año 2022, el Fondo no realizó operaciones teniendo como contrapartes a personas relacionadas a la Sociedad Administradora.

PRINCIPALES OBLIGACIONES FRENTE A TERCEROS Y PLAZOS DE VENCIMIENTO

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago por custodia de valores, por mantenimiento de emisiones, por pago de intereses/dividendos a CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate (Obligación contraída anualmente)
- Pago por servicios de auditoría externa, a Ernst & Young (Obligación contraída anualmente).
- Pago al Representante de la Masa de Aportantes (Obligación contraída anualmente).
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (Obligación contraída anualmente).

FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS DURANTE EL 2022.

No hubo distribución de dividendos durante el 2022.

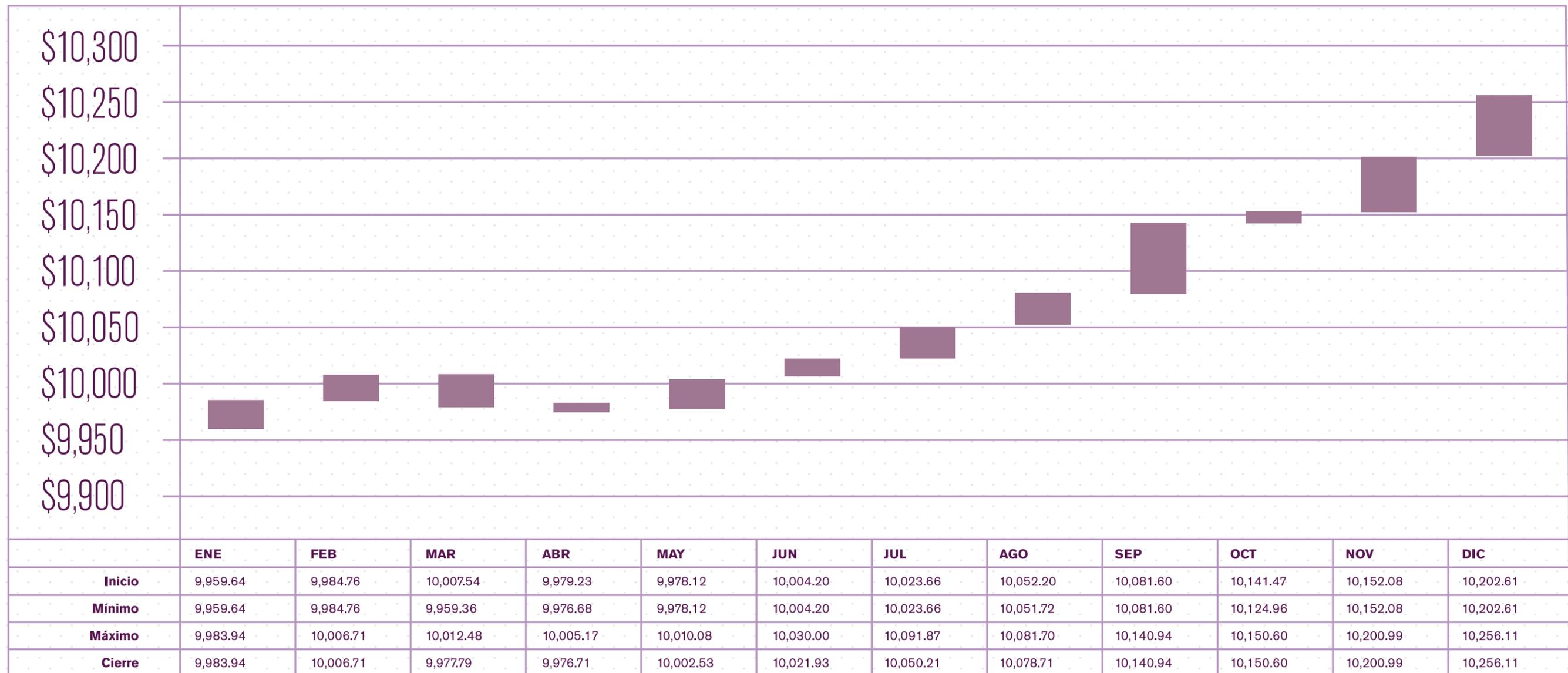
VARIABLES EXÓGENAS QUE PUEDEN AFECTAR EN EL FUTURO SIGNIFICATIVAMENTE LOS PRINCIPALES INGRESOS O GASTOS DEL FONDO

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

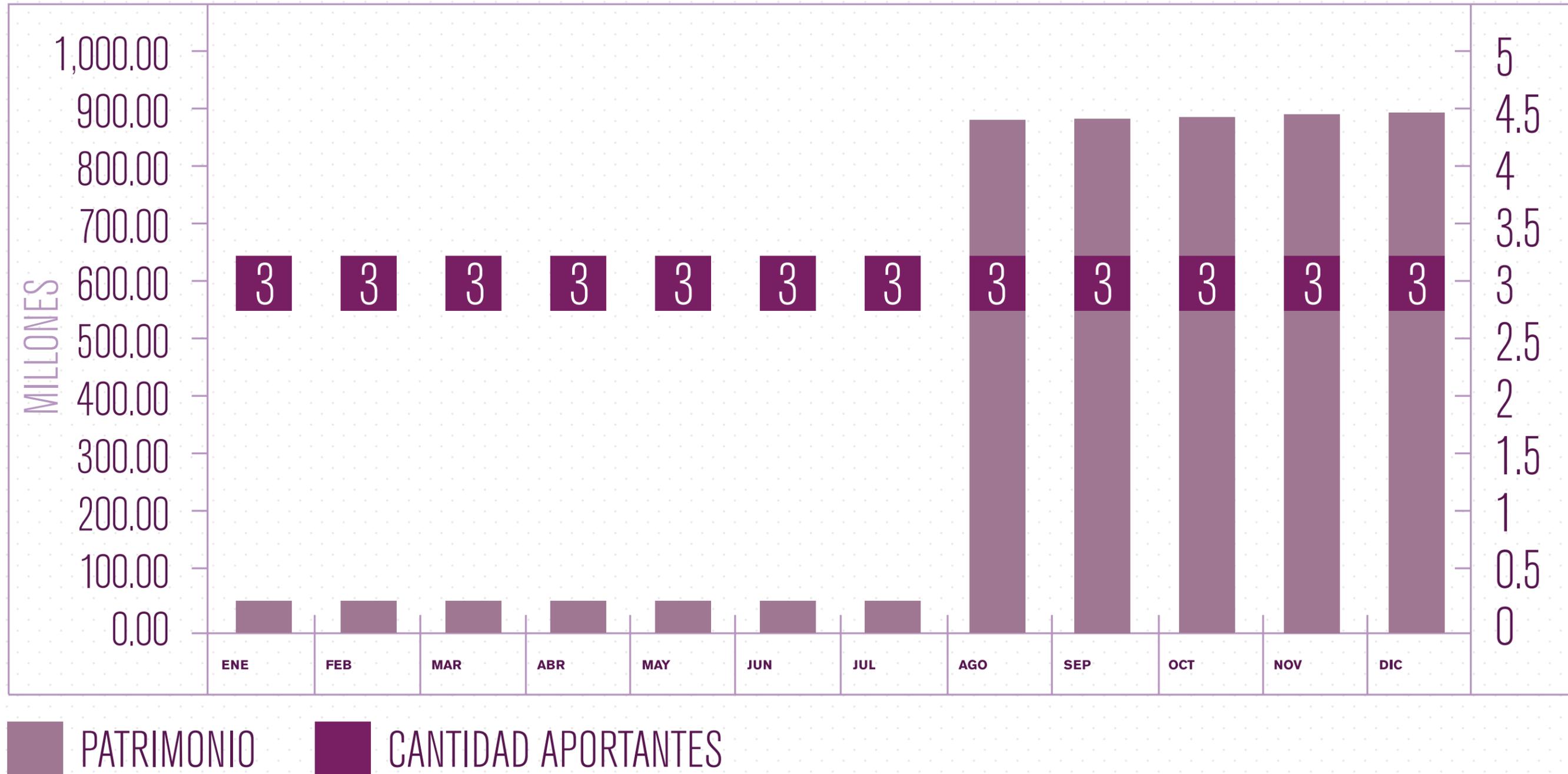
Las tasas de interés del mercado también afectarán el resultado del Fondo. Un aumento en la tasa de interés provocaría una desaceleración de la economía y tendría repercusiones en el comportamiento de los activos de los portafolios, debido a que los instrumentos existentes en el mercado serían ahora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

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO

NO HAN OCURRIDO CONTINGENCIAS
AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE 2022

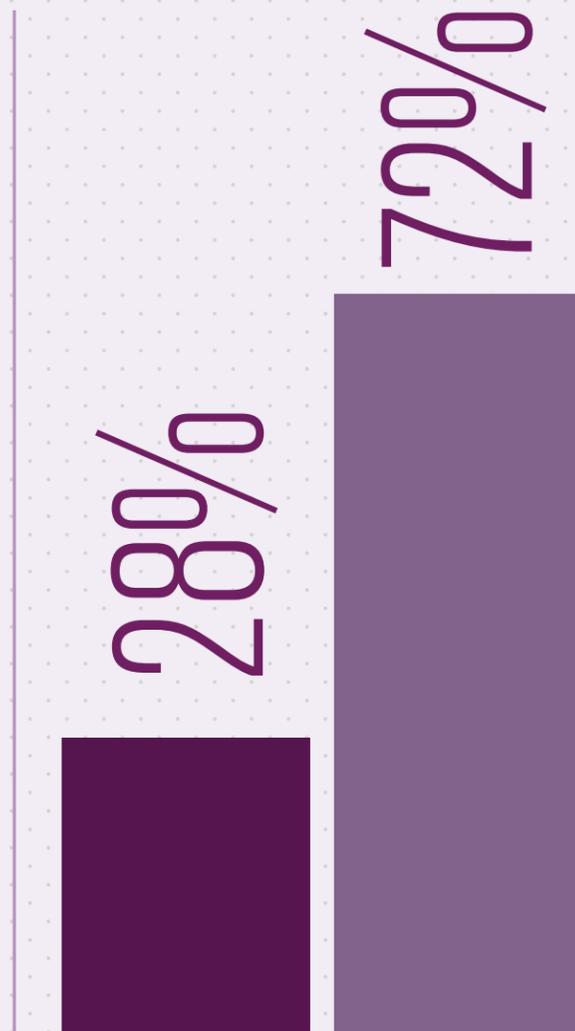


EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO (EN MILLONES DE RD\$)



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

POR TIPO DE ACTIVO



COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

Certificado de Depósito	246,109,594.87	28%
Prestamo Largo Plazo	637,645,987.65	72%
Total	883,755,582.52	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
1.56%	6.38%	4.56%	4.60%	2.98%

CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

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

INDICADORES FINANCIEROS

RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DEL FONDO

Desde su inicio en el 2021 hasta el cierre de diciembre 2022, el Fondo de Inversión Cerrado de Impacto Social Pioneer ha emitido un total de 87,100 cuotas para un nominal de RD\$871,000,000.00.

Los ingresos operacionales del Fondo provienen la inversión en intereses de certificados financieros e intereses de préstamos de largo plazo. Al 31 de diciembre 2022, los ingresos operacionales del Fondo se situaron los RD\$31 MM.

Por otro lado, los gastos operativos del fondo registraron RD\$13.10 MM. Los gastos operativos consistieron en comisión por administración (45.20%) y gastos de colocación y estructuración (31.30%).

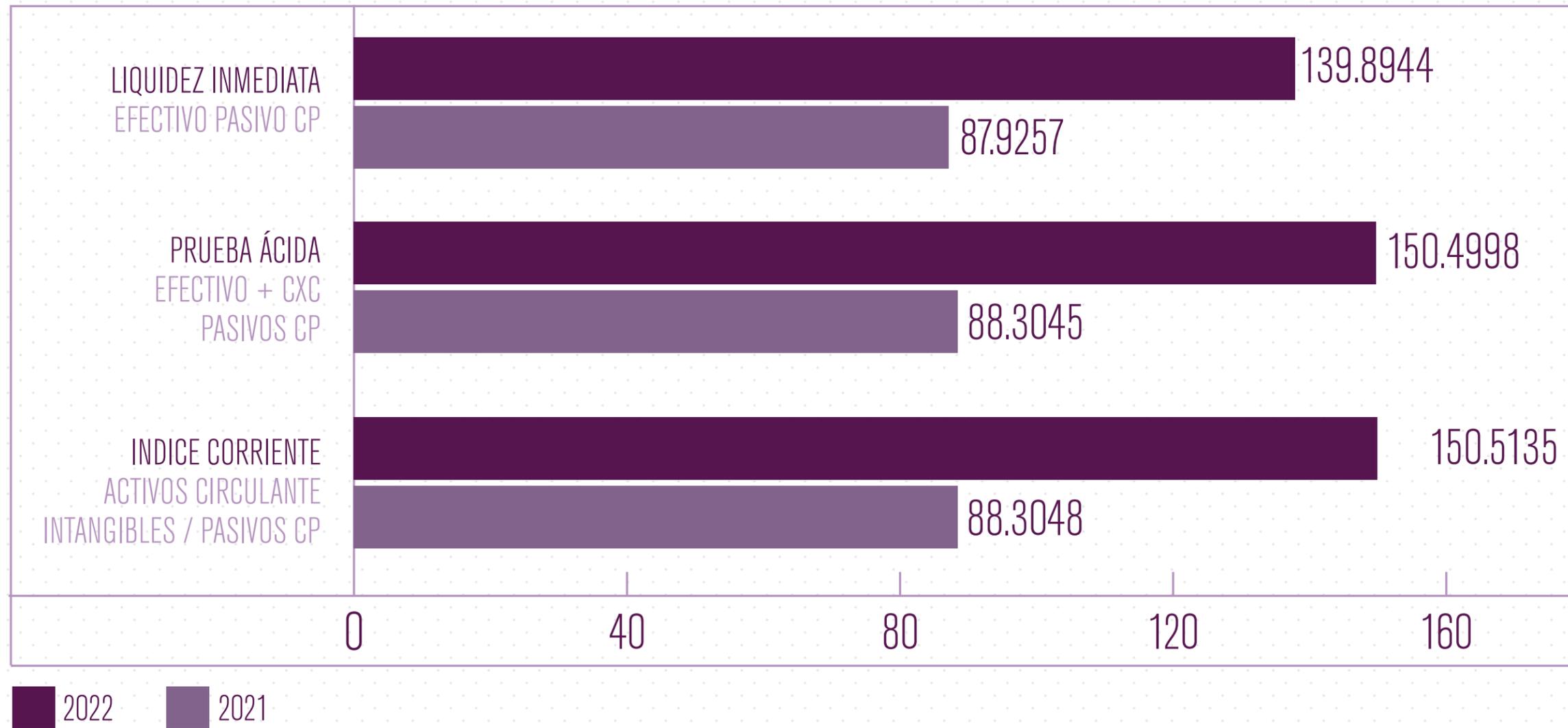
El resultado neto fue de RD\$17.87 MM, para un margen neto de 57.66%.

Los activos del Fondo reflejaron en efectivo en caja y bancos (28.29%), rendimientos por cobrar (2.15%), otras cuentas por cobrar (0.003%), y instrumentos de deuda a costo amortizado (69.56%).

Por otro lado, los pasivos constataron en el período por un monto de RD\$1.81 MM, los mismos corresponden a cuentas por pagar de honorarios profesionales, comisión por pagar administradora y otras cuentas por pagar. La posición de liquidez del Fondo fue muy holgada; solo con el efectivo cubrió 139.89x los pasivos corrientes. Asimismo, mantuvo un bajo nivel de apalancamiento, de 0.002x. Al cierre del 2022, la empresa no tuvo pasivos financieros.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

(EN MILLONES DE RD\$)



El patrimonio de la empresa estuvo compuesto por aportes de los inversionistas por RD\$871 MM, que corresponden a un total de 87,100 cuotas, y resultados acumulados por RD\$17.09 MM. El rendimiento sobre patrimonio al 2022 fue de 2.0%, mientras que el rendimiento sobre los activos fue de 2.0%.

QUINTAS PALMERA

En el mes de julio el Fondo de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer llevó a cabo su primera inversión en un proyecto del sector real. Se adquirió el derecho de las primeras 5 etapas de un proyecto residencial de 504 apartamentos que cuenta con la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), Quintas Palmera en Santiago de los Caballeros.

Con un compromiso de inversión de RD\$159 MM, se espera culminar este proyecto a finales del año 2023.

Para el cierre del 2022 se habían entregado dos primeras etapas y se proyecta que para septiembre 2023 se entreguen los 3 restantes. Para el fondo, este compromiso de inversión fue de RD\$159 MM.



CASA SAMÁN

A inicios del mes de septiembre del 2022 se adquirió el terreno de poco más de 68,000 mt² en La República de Colombia por un valor de US\$9,025,000. Desde el momento de su compra se iniciaron los trabajos de conceptualización, diseño y planificación financiera para la ejecución de un proyecto mixto, 616 apartamentos residenciales divididos en 19 bloques de edificio y un área comercial que le brindará diferentes servicios tanto a los residentes como a la zona (este último será adquirido por el fondo inmobiliario).

Para el 2023 el fondo tiene un compromiso de inversión de capital de US\$5,000,000 que será utilizado para la construcción de la parte residencial del proyecto que tiene proyectado una duración de tres años.



ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Estados Financieros

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades
con Impacto Social Pioneer

(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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
Estados Financieros
CONTENIDO

	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera.....	5
Estado de Resultados.....	6
Estado de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estado de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 22



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 los Aportantes

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer (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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a 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 el 31 de diciembre de 2022. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Asunto clave de auditoría (continuación)

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.

El Fondo mantiene instrumentos de deuda a costo amortizado, los cuales se mantienen en el marco del modelo de negocio del Fondo cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs"). El importe en libros de los instrumentos de deuda a costo amortizado se incluye en la nota 6 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen la existencia de deterioro en estos activos al 31 de diciembre de 2022.

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

- Realizamos la revisión de los contratos entre las partes con la finalidad de evaluar las condiciones pactadas con relación a los saldos según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Solicitamos a la Administración del Fondo el análisis y evaluación del riesgo crediticio de la entidad sujeta al financiamiento para evaluar la recuperabilidad del activo financiero al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos Financieros".
- Enviamos a confirmar el saldo registrado según libros de capital e intereses al 31 de diciembre de 2022.
- Realizamos el recálculo de los intereses generados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, considerando la tasa de interés y condiciones pactadas versus los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

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.

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

Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del gobierno corporativo sobre los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha, 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, ya sea 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 NIA's, 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.

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

No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.

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

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

Emit + Young

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

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(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	5	253,094,036	50,576,285
Rendimientos por cobrar	5 y 6	19,187,036	218,075
Otras cuentas por cobrar		24,771	-
Total activos corrientes		<u>272,305,843</u>	<u>50,794,360</u>
Instrumentos de deuda a costo amortizado	6	<u>622,239,458</u>	<u>-</u>
Total activos		<u>894,545,301</u>	<u>50,794,360</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 7	<u>1,809,179</u>	<u>575,216</u>
Total pasivos		<u>1,809,179</u>	<u>575,216</u>
Compromisos y contingencia	9		
Valor neto del Fondo	8		
Aportes iniciales		871,000,000	51,000,000
Valor pagado en exceso en los aportes iniciales		4,642,308	-
Resultados acumulados		<u>17,093,814</u>	<u>(780,856)</u>
Total valor neto del Fondo		<u>892,736,122</u>	<u>50,219,144</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>894,545,301</u>	<u>50,794,360</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período de ocho (8) meses iniciado el 1ro. de mayo y terminado el 31 de diciembre de 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2022	2021
Ingresos financieros	5 y 6	31,000,909	930,253
Otros gastos operacionales:			
Gastos por servicios profesionales		(1,675,354)	(884,900)
Gastos colocación y estructuración	7	(4,100,000)	(637,500)
Comisión por administración	7	(5,920,053)	-
Otros gastos operativos	9	<u>(1,402,452)</u>	<u>(188,709)</u>
Total gastos operacionales		<u>(13,097,859)</u>	<u>(1,711,109)</u>
Pérdida en cambio de moneda extranjera, neta		<u>(28,380)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>17,874,670</u>	<u>(780,856)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período de ocho (8) meses iniciado el 1ro. de mayo y terminado el 31 de diciembre de 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso en los Aportes Iniciales	Resultados Acumulados	Total Valor Neto del Fondo
Saldo al 1ro. de mayo de 2021	-	-	-	-
Aportes recibidos (nota 8)	51,000,000	-	-	51,000,000
Pérdida neta	-	-	(780,856)	(780,856)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	51,000,000	-	(780,856)	50,219,144
Aportes recibidos (nota 8)	820,000,000	4,642,308	-	824,642,308
Utilidad neta	-	-	17,874,670	17,874,670
Saldo al 31 de diciembre de 2022	871,000,000	4,642,308	17,093,814	892,736,122

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período de ocho (8) meses iniciado el 1ro. de mayo y terminado el 31 de diciembre de 2021
(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		17,874,670	(780,856)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Rendimientos por cobrar		(18,968,961)	(218,075)
Otras cuentas por cobrar		(24,771)	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado		(622,239,458)	-
Aumento (disminución) en pasivos:		-	-
Cuentas por pagar		1,233,963	575,216
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(622,124,557)	(423,715)
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos	8	820,000,000	51,000,000
Valor recibido en exceso en los aportes iniciales	8	4,642,308	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		824,642,308	51,000,000
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		202,517,751	50,576,285
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		50,576,285	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		253,094,036	50,576,285

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

(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 que operó en la República Dominicana y la primera en registrar un fondo de inversión de oferta pública en el Registro Nacional 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 dominicano. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley 249-17) y sus reglamentos y normas, sus fondos de inversión están regulados por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

El enfoque del Fondo será invertir en entidades que tengan un impacto social directo por su actividad económica o apliquen modelos de negocios y procesos que tengan impacto social sobre la sostenibilidad de dicha actividad; mejorando la eficiencia en el uso de recursos, reduciendo el impacto negativo en el medio ambiente, mejorando niveles de la salud y educación, entre otros.

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y al de otros fondos que esta administre 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-001, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 11 de diciembre de 2012. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2001-CP0022, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue Alpha Sociedad de Valores, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 87,100 (2021: 5,100) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo fue el 4 de mayo de 2021 y posteriormente una segunda colocación el 27 de julio de 2022. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 4 de mayo de 2036. El Fondo en junio 2022 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N), que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la plaza Patio del Norte, Suite 304, en la avenida Erick L. Eckman No.33, en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración del Fondo para su emisión el 21 de abril de 2023. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

(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

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 en la sección 2.3 más adelante. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

2.2 Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

Las siguientes enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del 1ro. de enero de 2022. Estas enmiendas, las cuales se resumen seguidamente, no han causado ningún efecto importante en los estados financieros del Fondo.

- 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 vigencia.

2.3 Resumen de las principales políticas contables

2.3.1 Saldo 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 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.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

(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)

2.3.2 Clasificación corrientes y no corrientes

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

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

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

Un pasivo es clasificado como corrientes 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 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.

2.3.4 Instrumentos financieros

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

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

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

(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 (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

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

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

(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)

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

(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)

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

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

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

2.3.6 Pasivos financieros

Cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición, así como las comisiones o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización a tasa de interés efectiva se incluye como parte del renglón de gastos financieros en los estados separados de resultados integrales.

Los pasivos financieros son dados de baja por el Fondo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fondo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(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)

2.3.7 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos financieros

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

2.3.8 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se establece 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 deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables de retenciones, según las normas tributarias.

2.3.9 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(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:

- Modificación a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables.
- Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de estados financieros y al documento de práctica No. 2 y realización de juicios de materialidad o importancia relativa.

4. Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2022 el 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, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Activos:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,184	-
<i>Pasivos:</i>		
Cuentas por pagar	(18,291)	(10,000)
Posición monetaria neta, pasiva	US\$ (17,107)	(10,000)

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	10,698,602	1,076,285
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en dólares estadounidenses	66,346	-
Equivalentes de efectivo: (b)		
Denominados en pesos dominicanos	242,329,088	49,500,000
	<u>253,094,036</u>	<u>50,576,285</u>

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

5. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

(a) Al 31 de diciembre de 2022, el efectivo depositado en cuentas corrientes en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$861,827 (período 2021: RD\$712,178), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a certificados de depósitos en pesos dominicanos cuyos vencimientos son igual o inferior a tres (3) meses a la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales que oscilan entre 12% y 13% (2021: 2% y 3%). Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$14,732,553 (período 2021: RD\$218,075), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2022, el rendimiento por cobrar asciende a RD\$3,780,507 (2021: RD\$218,075), los cuales se incluyen en los estados de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2022, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, así como tampoco restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

6. Instrumentos de deuda a costo amortizado

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
En fecha 15 de julio de 2022 y 5 de agosto de 2022, el Fondo firmó dos (2) contratos de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por un importe original de RD\$41,000,000 y RD\$70,000,000, respectivamente, con el objetivo de invertir en el Fideicomiso Proyecto Quintas Palmera, un proyecto inmobiliario en la ciudad de Santiago que se encuentra en proceso. Estas facilidades devengan una tasa de interés de 8% anual. El vencimiento de estos financiamientos será en fecha 15 de julio de 2025 y 5 de agosto de 2025, respectivamente.	111,000,000	-

Continúa

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(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. Instrumentos de deuda a costo amortizado (continuación)

Viene de la página anterior

2022 2021

En fecha 9 de septiembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por un importe original de RD\$436,000,000, con el objetivo de que esta adquiera un terreno para desarrollo de un proyecto inmobiliario que iniciará a principios del año 2023. Posteriormente en los meses de septiembre, octubre y diciembre el Fondo realizó desembolsó adicionalmente importes por RD\$15,000,000, RD\$10,000,000 y RD\$50,239,458, respectivamente, para el pago de impuesto, levantamiento y otros, asociados a la adquisición del terreno. Estos préstamos devengan un interés anual de 8%, cuya garantía es el terreno adquirido por la Compañía. El vencimiento de estos financiamientos será en los meses de septiembre, octubre y diciembre de 2025, respectivamente.

	511,239,458	-
Total	<u>622,239,458</u>	<u>-</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2023	-	-
2024	-	-
2025 en adelante	<u>622,239,458</u>	-
	<u>622,239,458</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de intereses por cobrar de los instrumentos de deudas a costo amortizado asciende aproximadamente a RD\$15,406,529 los cuales se incluyen como parte del rubro de rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompaña.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto de los instrumentos de deudas a costo amortizado por un importe de RD\$15,406,529, los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

7. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios profesionales	1,596,265	571,400
Comisión por pagar administradora (a)	146,825	-
Otras cuentas por pagar (b)	66,089	3,816
	<u>1,809,179</u>	<u>575,216</u>

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)
Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

7. Cuentas por pagar (continuación)

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 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\$5,920,053, los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en el estado de resultados que se acompaña.
- (b) Corresponde a la comisión por colocación al puesto de bolsa según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17). Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$4,100,000 (período 2021: RD\$637,500), los cuales se presentan en el rubro de gastos colocación y estructuración en los estados de resultados que se acompañan.

8. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo está compuesto por 87,564 (2021: 5,100) cuotas de un valor nominal de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$893,307,521.80 (2021: 51,000,000).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	5,100	-
Cuotas emitidas durante el período	82,000	5,100
Saldo final	<u>87,100</u>	<u>5,100</u>
<u>Valores</u>		
Saldo inicial	51,000,000	-
Cuotas emitidas durante el período	824,642,308	51,000,000
Saldo final	<u>875,642,308</u>	<u>51,000,000</u>

Valor pagado en exceso en los aportes iniciales

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

Al 31 diciembre de 2022, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende aproximadamente a RD\$10,250 (2021: RD\$9,846).

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer
(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. Compromisos y contingencia

El resumen del compromisos y contingencia del Fondo es como sigue:

Compromisos

- (a) El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$555,708 (período 2021: RD\$62,092), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en el estado de resultados que se acompaña.
- (b) 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 a la Superintendencia del Mercado de Valores de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento y supervisión. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$113,155 (período 2021: RD\$11,496), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Contingencia

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

10. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

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

El principal pasivo financiero del Fondo, comprende las cuentas por pagar. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo en bancos, rendimientos por cobrar e instrumentos de deudas a costo amortizado que surgen directamente de sus operaciones.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo crediticio

El Fondo negocia únicamente con terceras partes con historiales de crédito reconocido. Es política del Fondo que todos los que deseen negociar términos de crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito y análisis de la situación financiera. Respecto a los riesgos de crédito de otros activos financieros, el cual comprende efectivo en bancos, la máxima exposición del Fondo a raíz de fallos de la contraparte sería el valor registrado de estos activos. El Fondo solo negocia con entidades financieras de reconocida solvencia económica.

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

Riesgo de tipo de cambio

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

	Variación en el Tipo de Cambio US\$	Efecto en la Utilidad neta
31 de diciembre de 2022	+5%	(47,926)
	-5%	47,926
31 de diciembre de 2021	+5%	(28,570)
	-5%	28,570

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

10. 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	-	1,809,179	-	-	1,809,179
	-	1,809,179	-	-	1,809,179
	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	-	575,216	-	-	575,216
	-	575,216	-	-	575,216

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

Riesgo de interés

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

Manejo del Fondo

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

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

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

NOMBRE

Pioneer Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

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

RNC

1-30-22934-1

TELÉFONO

Principal: 809 549-3797

PÁGINA WEB

www.pioneerfunds.do

EMAIL

info@pioneerfunds.do

DATOS DE LA SOCIEDAD

Pioneer es la primera Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en operar en la República Dominicana. La empresa promoverá Fondos de inversión con diferentes estrategias que van desde activos financieros locales e internacionales hasta activos físicos con el fin de crear una familia de Fondos que satisfaga la demanda y necesidades del mercado local. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (19-00) y sus reglamentos y normas y nuestros Fondos de inversión están regulados por la Superintendencia de Valores y la Bolsa de Valores de la República Dominicana.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A fue constituida el 14 de octubre del 2005 como una sociedad anónima que se rige por las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, por la Ley de Mercado de Valores, No. 249-17, su Reglamento de Aplicación No. 729-04 y disposiciones complementarias. Posee el número de Registro SIV: SVAF-003 y el Registro Nacional de Contribuyente :1-30-22934-1.

Capital Social y Capital Suscrito y Pagado:

La sociedad posee un Capital Social de RD\$95,738,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$30,000,000.00

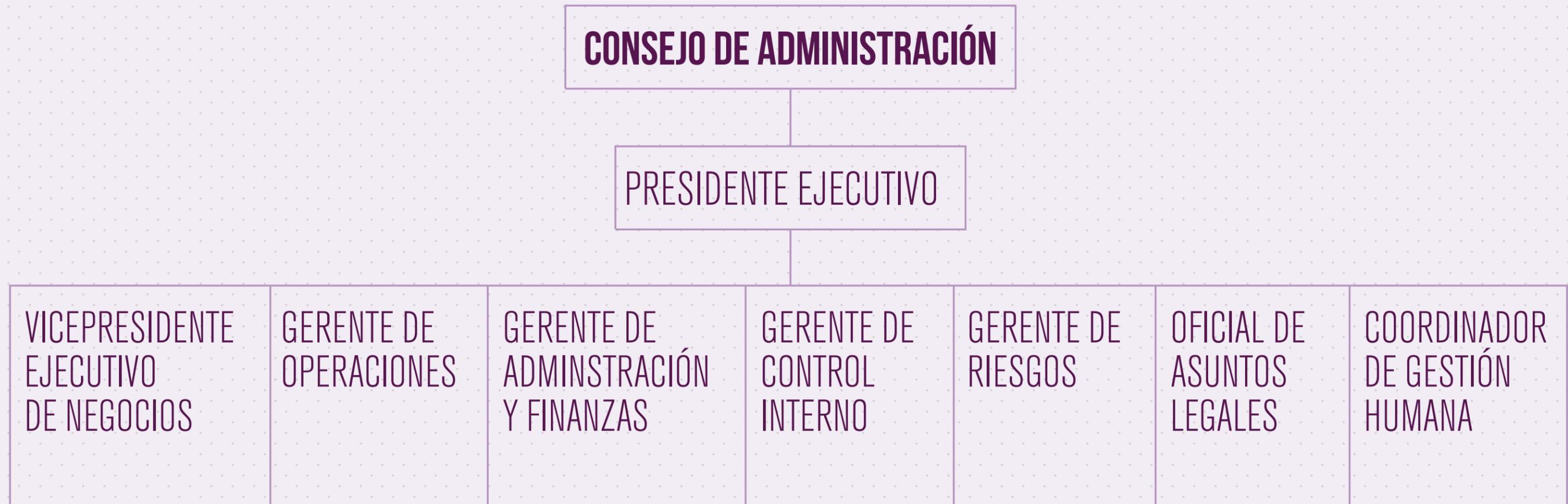
DATOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS

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

DETALLE DE LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

	PIONEER HOLDING COMPANY, INC.	GRUPO ESTIVA, INC.	CORAL SANDS PROPERTIES, INC.
Participación	30%	35%	35%
Representante	Yamil Isaías	José Diez Cabral	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
Jurisdicción	Panamá	Panamá	Islas Vírgenes Británicas
Capital suscrito y pagado	US\$ 10,000	US\$10,000	US\$255,755
Objeto social	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
Consejo de Administración	Yamil Isaías, Presidente Héctor Garrido, Secretario/Tesorero	José Diez Cabral, Presidente / Tesorero Rosanna Cabrera, Directora Carlos A. Sosa, Director / Secretario	Luis Manuel León Herbert, Presidente Lidia Josefina León Cabral, Vicepresidente Mercedes Isabel María León Bisonó, Tesorera Eduardo José Brugal Portela, Secretario Fernando Óscar Peña León, Vocal Raúl Alfonso Aguayo Saladín, Vocal Stella Margarita León Nouel, Vocal
Accionistas, participación	Yamil Isaías, Dominicano, 50% Héctor Garrido, Dominicano, 50%	José Diez Cabral, Dominicano, 50% Luis Rodríguez, Dominicano, 50%	Henla, S. A., 100%

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD



MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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



INDICADORES FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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



PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

WWW.PIONEERFUNDS.DO

(809) 549 3797

INFO@PIONEERFUNDS.DO

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

MEMORIA ANUAL 2022 FCDSISP

2022
1