



Pioneer[®] Investment
Funds

Fondo de Inversión Cerrado
Pioneer Inmobiliario II 2023

SIVFIC-044 RNC: 1-32-01412-1
Pioneer Sociedad Administradora
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
- Datos del Programa de Emisión
- 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
- Evolución del Patrimonio del Fondo durante el 2023
- Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2023

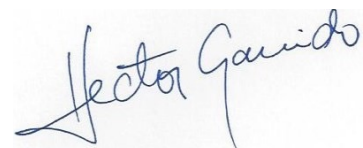
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2023
- Principales indicadores financieros
- Inversiones del Fondo
- Estados Financieros Auditados

05 Acerca de la Administradora

- Datos Generales
- Capital autorizado, suscrito y pagado
- Fondos administrados
- Estructura Accionaria
- Consejo de Administración
- Organigrama
- Nuestro Equipo
- Indicadores Financieros

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente, respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II durante el año 2023. 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 de la República Dominicana.



Héctor Garrido
Presidente Ejecutivo



Yamil Isaías
Vicepresidente Ejecutivo

Mensaje del Administradora del Fondo

Al cierre del primer año posterior a la fusión estratégica entre el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario Pioneer (Fondo absorbido) y el presente Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, los resultados del mismo han demostrado la solidez de este portafolio con ingresos operativos acumulados de RD\$309.13 millones, impulsados por un notable aumento del 42.97% en los ingresos por arrendamientos, alcanzando la cifra de RD\$292.22 millones. Un crecimiento que refleja la oportuna decisión de consolidación y reducción de costos a la que nos abocamos.

En consonancia con lo anterior, es importante mencionar que, pasado un año de la fusión operativa con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario Pioneer, nos encontramos en la recta final para concluir los temas legales propios de procesos de esta índole, más tratándose de un proceso sin precedente alguno por ser la primera fusión de Fondos de Inversión Cerrados en el país.

Por otro lado, Downtown Mall Punta Cana, uno de nuestros activos destacados, ha experimentado un aumento en su tasa de ocupación, pasando del 82% al 100% durante el año. Este incremento se traduce en una generación de ingresos operativos aún más robusta.

Por otro lado, el Fondo registró una mayor generación de ingresos operativos, en virtud del aumento de la tasa de ocupación del Downtown Mall Punta Cana pasando de 82% a 92%; reflejando una mayor la generación de los ingresos operativos.

Considerando lo anteriormente mencionado, el beneficio neto del Fondo fue de RD\$506.55 MM; constatando un 11.85% sobre el patrimonio al cierre, superior al observado en el 2022 (4.92%), atribuido principalmente a una mayor ganancia cambiaria en activos monetarios que registró a la fecha una suma ascendente de RD\$662.19 MM.

Cabe destacar que, con la visión de seguir diversificando la cartera inmobiliaria del Fondo y generar ingresos adicionales, en el 2023 fueron adquiridas tres naves industriales ubicadas en Zona Franca San Isidro, las cuales se encuentran en proceso de negociación con posibles inquilinos y se estima estarán siendo ocupadas en su totalidad para el cierre del año 2024.

Reiteramos nuestro firme compromiso en implementar estrategias de diversificación del portafolio de inversión de Fondo, en miras de minimizar riesgos, maximizar el rendimiento y aportar estabilidad al mismo.

Gracias a todos nuestros inversionistas por su continuo apoyo y confianza en nuestra gestión.



Atentamente,
Angela Suazo

Acerca del Fondo

Datos Generales del Fondo

Denominación: Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

Objeto de Inversión del Fondo:

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre bienes inmuebles, en la República Dominicana. De igual forma el Fondo podrá invertir en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia. Asimismo, el Fondo podrá invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros; valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y denominados en pesos dominicanos y en dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo de duración del Fondo: 10 años a partir de la fecha de emisión del primer tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo, es decir, hasta el 24 de octubre 2029.

Registro del Mercado de Valores: SIVFIC-044

Valor nominal de las cuotas: RD\$1,000.00

Cantidad de cuotas emitidas: 3,140,712

Monto autorizado del programa de emisiones: RD\$15,000,000,000.00 equivalente a 15,000,000 cuotas de participación

Fecha de emisión del primer tramo: 24 de octubre del 2019

Comité de Inversiones

Carlos A. Sosa Castro

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

Luis Manuel León

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

Heriberto Santiago Purcell Threan

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

Representante de la masa de Aportantes

El Representante de la Masa de Aportantes velará por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo, y se regirá por los lineamientos establecidos en la Ley 249-17 sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, sus reglamentos de aplicación, así como cualquier otro documento emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional del Mercado de Valores, para dichos fines. Dicho representante es designado inicialmente por la Sociedad Administradora, mediante la suscripción de un contrato servicios, no obstante, el Representante de la Masa de Aportantes podrá ser relevado de sus funciones por decisión de la Asamblea General de Aportantes del Fondo.

Información del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo Cerrado Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer:



Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.

Calle Pablo Casals No. 7, Piantini, Santo Domingo

Número de Registro SIMV: SVAE-015

RNC: 1-01-80789-1

Teléfono: 809-412-0416

Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. es una firma de Auditoría y Consultoría Financiera y Fiscal, debidamente registrada en la Superintendencia del Mercado 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.

Administrador del Fondo

Ángela Suazo

Egresada de la carrera de Mercadeo y Administración de Empresas en la Universidad APEC (UNAPEC), con formación posgraduada en Finanzas Corporativas en la Universidad APEC (UNAPEC) y certificada en administración de portafolios y fondos de inversión por la Pontificia Universidad Católica Madre Maestra (PUCMM). Ha laborado para el sector financiero y el mercado de valores por más de 20 años. Desde el 2011 forma parte de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Custodio de Valores

CEVALDOM, S.A

Calle Rafael Augusto Sánchez No.86
Roble Corporate Center, Piso 3, Piantini

Número Registro SIMV: 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 trimestral, calculado sobre los beneficios acumulados en el trimestre transcurrido, tomando como fecha de registro de la distribución de los beneficios el día de la fecha de pago de los mismos. En caso de que se realicen pagos de rendimientos se realizará dentro de los primeros 10 días hábiles, posteriores a la fecha del corte del trimestre. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes con derecho a recibir los beneficios distribuidos será la del cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución del trimestre en cuestión. En caso de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán: enero – marzo, abril – junio, julio – septiembre y octubre – diciembre.

En los casos que no exista o la distribución sea parcial, los aportantes reconocen que el Comité de Inversiones podrá instruir a la Administradora a distribuir o retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos tanto del período como de períodos anteriores serán reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones de mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los aportantes, de acuerdo con lo que disponga el Comité de inversiones.

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 Inversiones considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión al momento de liquidación de dichos activos.

Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales; en primer lugar, por las rentas recibidas del alquiler de los bienes inmobiliarios y los intereses generados por los instrumentos 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 cobrada por la Sociedad Administración, y los gastos de administración de las propiedades o inmuebles descritos en el Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno.

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

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 generaron 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 Inversiones 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 alquileres, intereses devengados, o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación.

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos según las condiciones descritas anteriormente (generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión mensual de dicho Comité correspondiente al tercer mes del trimestre del pago.

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

- Si no se generaron beneficios el Fondo y no pagará distribución
- Si se generaron beneficios y el Comité de Inversiones decidió distribuir parcial o totalmente dividendos
- Si se generaron beneficios y el Comité de Inversiones decidió retener los beneficios y su reinversión.

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

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

Correspondiente al Trimestre de	Fecha de Pago	Monto RD\$
octubre – diciembre 2022	06 enero 2023	RD\$ 26,493,276.68
enero – marzo 2023	05 abril 2023	RD\$ 26,476,202.16
abril – junio 2023	05 julio 2023	RD\$ 26,476,202.16
julio – septiembre 2023	06 octubre 2023	RD\$ 26,476,202.16

Descripción de las Operaciones del Fondo

Descripción de las Operaciones del Fondo

Excesos de inversión

En el año 2023 el Fondo no tuvo excesos en los límites de inversión.

Hechos Relevantes

1. Distribución de beneficios al cierre del mes de diciembre de 2023
2. Resolución Asamblea Fusión
3. Informe calificación – febrero 2023, emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo del Fondo
4. Inicio período de colocación tercer tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo
5. Terminación período de colocación tercer tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo
6. Adquisición Nave Zona Franca San Isidro
7. Distribución de beneficios al cierre del mes de marzo de 2023
8. Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo a ser celebrada en fecha 24 de abril de 2023
9. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período octubre – marzo 2023
10. Benchmark marzo 2023
11. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período octubre – junio 2023
12. Distribución de beneficios al cierre del mes de septiembre de 2023
13. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período octubre – septiembre 2023
14. Informe calificación – julio 2023, emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo del Fondo

Comisiones

Comisión por Administración

La Sociedad Administradora conforme al Reglamento Interno del Fondo, podrá cobrar una comisión por administración de hasta tres por ciento (3.00%) anual del activo administrado del Fondo bajo administración. En ese sentido, durante el 2023 la Sociedad Administradora cobró una comisión por administración de un uno punto veinticinco por ciento (1.25%) anual del activo administrado del Fondo (sin incluir ITBIS).

El monto de los activos totales se calculó diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base de cálculo fue el activo administrado del día anterior del Fondo. Dicha remuneración se devengó diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y se distribuyó de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyeran a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión fue pagada mensualmente según la proporción correspondiente devengada.

El monto total pagado por concepto de comisión por administración en el 2023 fue de RD\$49,483,714.36

Comisión por éxito o desempeño

La Sociedad Administradora no cobrará al Fondo una comisión por éxito o desempeño, conforme lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo

Origen de los principales ingresos y gastos del Fondo

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

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.
- Mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM.
- Gasto de calificación de riesgo anual, a Feller Rate.
- Gasto de honorarios al Representante Común de Aportantes Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.
- Gasto por servicios de auditoría externa, a Deloitte RD, SRL.
- Gasto de mantenimiento y mejoras a los inmuebles
- Gasto de servicio custodia de títulos de propiedad a Secure Title Dominicana.
- Gasto de Tasación.
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- 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 2023, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte, personas relacionadas a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Principales obligaciones frente a terceros y plazos de vencimiento:

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa y Mercado Valores de la República Dominicana. Obligación contraída durante la vigencia del Fondo y pagadera mensualmente.
- Pago por mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, S.A. Depósito Centralizado de Valores. Obligación contraída durante la vigencia del Fondo y pagadera mensualmente.
- Pago de honorarios al Representante de la Masa de Aportantes, Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago por servicios de auditoría externa, a Ernst & Young. Obligación contraída y pagadera anualmente.
- Pago de servicios de administración de las propiedades con la empresa Kraccio Consulting, EG Services y Visanto Properties Management. Obligación contraída anualmente y pagadera mensualmente.
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores. Obligación contraída anualmente y pagadera trimestral.

Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo:

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

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

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

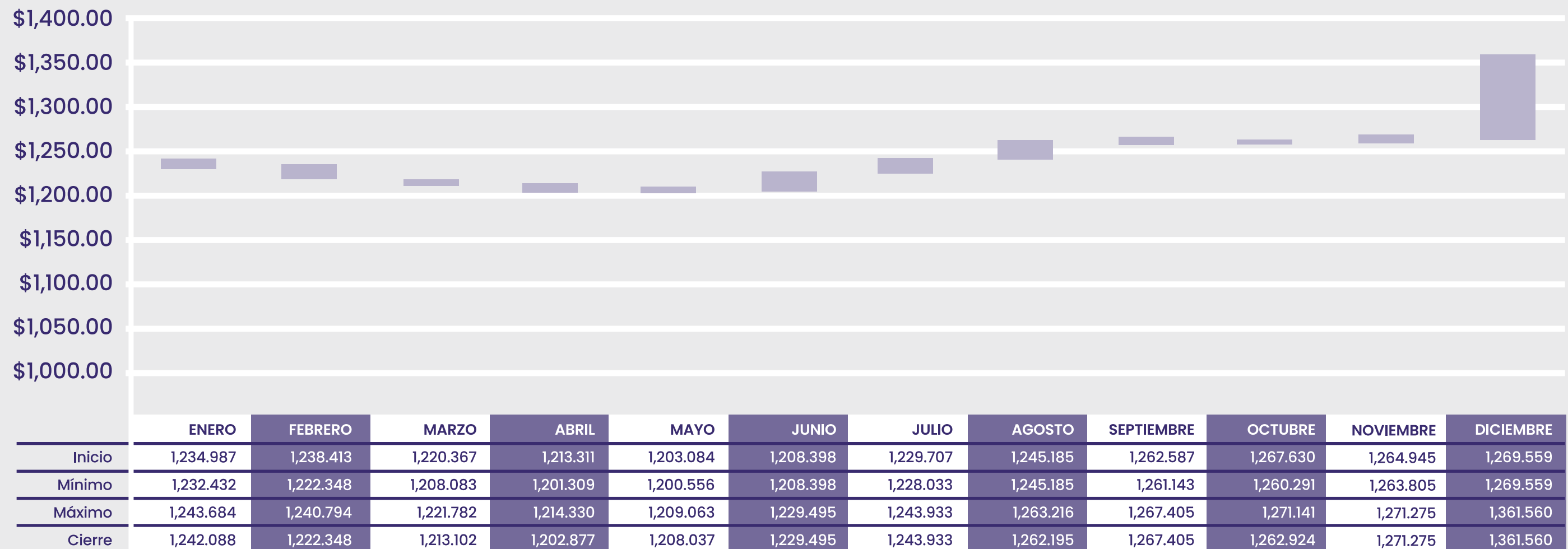
Otros factores que afectan los ingresos y gastos del fondo son:

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

Excesos de Participación: No han ocurrido excesos de participación presentados al cierre del 31 de diciembre de 2023.

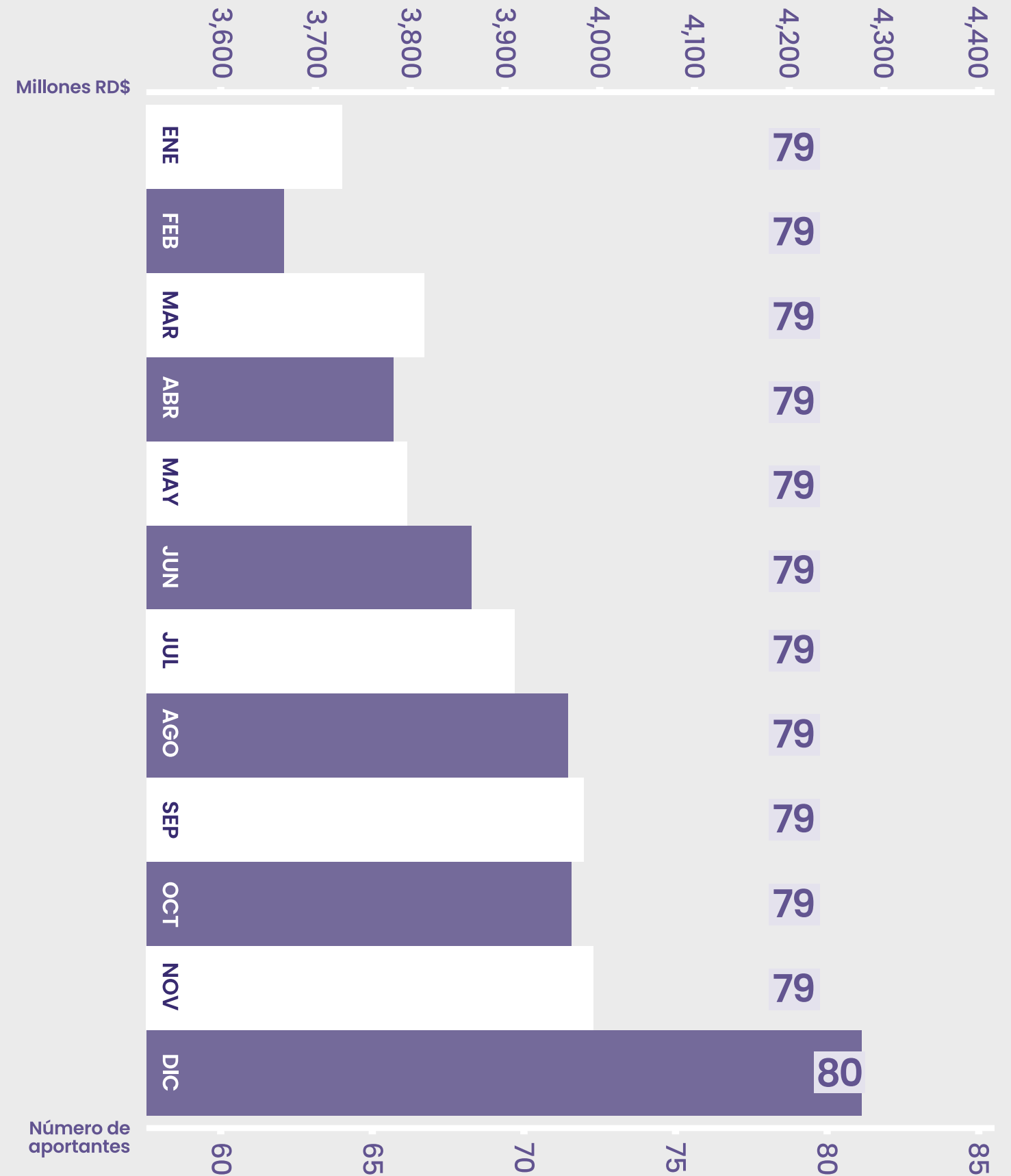
Evolución de las cuotas del Fondo

Contingencias: No han ocurrido contingencias al cierre del 31 de diciembre de 2023



Evolución de del Patrimonio

(En millones de RD\$)



Composición General de la Cartera

(Al 31 de diciembre 2023)

COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO

Inversión en Bienes Inmuebles	4,077,358,759.11	95.31%
Certificados de Depósitos	200,497,594.24	4.69%
TOTAL	4,277,856,353.35	100%

95%

5%

Inversión en Bienes Inmuebles

Certificados de Depósitos

Composición General de la Cartera de Sector Financiero (Al 31 de diciembre 2023)

POR SECTOR ECONÓMICO

95%

5%

Sector Inmobiliario

-

Rentabilidad Anualizada

(incluyendo dividendos)

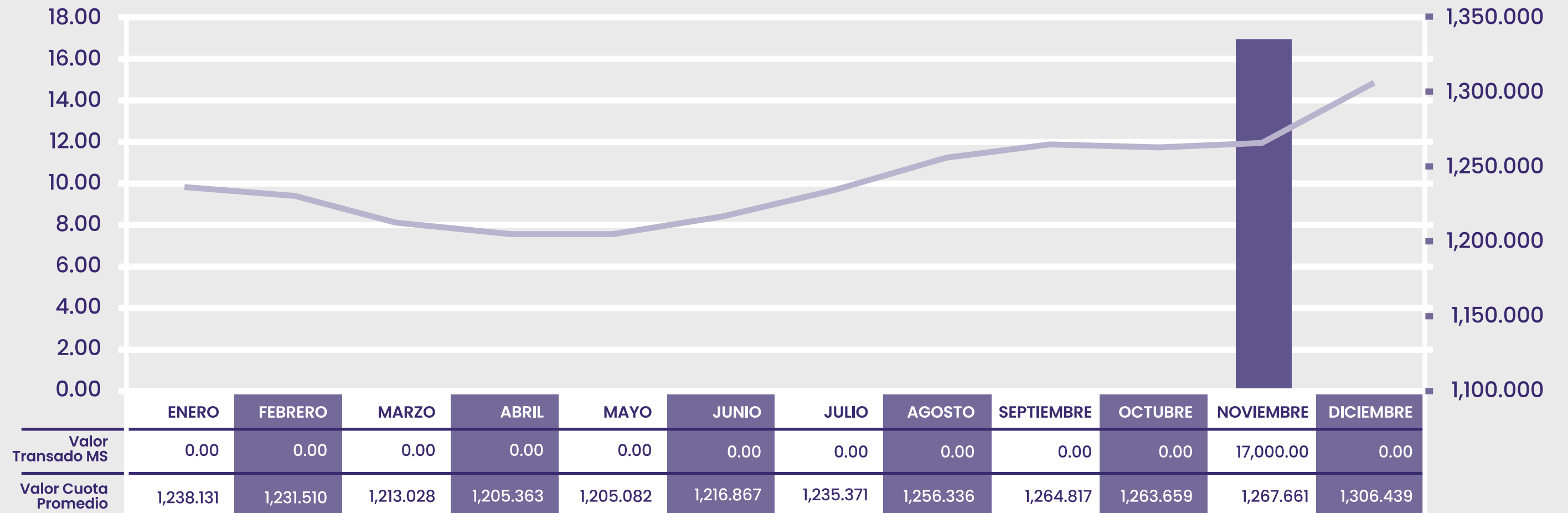
	Desde su Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
Tasa de Rendimiento (Se consideran dividendos repartidos hasta la fecha)	11.91%	88.17%	32.35%	24.03%	13.03%

Cuotas Transadas en el Mercado Secundario



Contingencias: No han ocurrido contingencias al cierre del 31 de diciembre de 2023

Miles de RD\$



Indicadores Financieros

Resumen de Indicadores Financieros del Fondo

Los ingresos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II durante el periodo 2023 ascendieron a la suma de RD\$565.84 MM, compuesto de la forma siguiente: i) ingresos por arrendamientos por la suma de RD\$292.65 MM; ii) otros ingresos operacionales por la suma de RD\$7.72 MM; y iii) y ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por la suma de RD\$265.48 MM.

Estos ingresos registrados implicaron un incremento con relación a los ingresos del período anterior (+RD\$287.72 MM), atribuido principalmente al aumento de los ingresos por arrendamientos inmobiliarios (+43.11%) por el aumento de la ocupación del Downtown Mall Punta Cana que pasó de 82% a un 100% al término del 2023.

Por otro lado, en el 2023 los gastos ascendieron a la suma de RD\$157.75 MM, siendo la partida de mayor incidencia la de gastos de activos inmobiliarios la cual representó un 52.98% de los gastos, seguido por la comisión por administración que representó 31.37%, los gastos por servicios profesionales que representaron un 8.41% y los gastos administrativos de inmuebles fue de 7.23%.

Los gastos del Fondo registraron RD\$62.76 MM, implicando un aumento interanual de 64.22% con respecto al 2022 (RD\$38.22 MM), atribuido principalmente por los incrementos en los gastos de comisión por administración por incremento del patrimonio fruto de la fusión de Fondos a finales del 2022 e inclusión de nuevos activos durante el 2023.

Igualmente, se reflejó un aumento en ganancia cambiaria neta por RD\$89.69 MM por la depreciación del peso dominicano observada en el 2023.

Como resultado de las operaciones del Fondo durante el año, el beneficio neto fue de RD\$506.55 MM, implicando una mejoría importante pasando de RD\$182.04 MM a RD\$506.55 MM (+178.27%); siendo el margen neto sobre los ingresos totales del período de 89.52%, superior al cierre del 2022 (65.45%). Este beneficio neto reflejó un rendimiento sobre patrimonio de 11.85%, superior al 2022 (4.92%), por el aumento del beneficio neto del Fondo.

Los activos del Fondo al cierre 2023 se situaron en RD\$4,359.94 MM, distribuido en su mayor parte en propiedades de inversión (93.95%) incluyendo el derecho de usufructo.

Por su parte, los pasivos totales del Fondo mostraron el monto de RD\$83.67 MM, los cuales se distribuyeron principalmente de la siguiente manera: depósitos por pagar (RD\$55.11 MM), pago de arrendamientos recibidos por adelantado (RD\$15.25 MM), acumulaciones por pagar (RD\$10.04 MM) y cuentas por pagar (RD\$3.26 MM). Al cierre del 2023, no reflejaron pasivos financieros; por lo que, el Fondo aún no ha utilizado su capacidad de endeudamiento. El indicador de apalancamiento al término del 2023 fue de 0.02x igual a lo registrado al mismo período 2022 (0.02x). Asimismo, el total de activos registró 52.11x sobre los pasivos totales del Fondo, manteniendo una holgada capacidad para cubrir sus obligaciones.

Por último, el patrimonio del Fondo fue de RD\$4,276.27 MM, y estuvo distribuido por los aportes de los inversionistas por RD\$3,357.99 MM y resultados acumulados por RD\$918.28 MM. Los aportes de inversionistas consistieron en un total de 3,140,712 cuotas de participación con un valor nominal de RD\$1,000.00. Al 31 de diciembre 2023, el valor cuota se colocó en RD\$1,361.56, para una rentabilidad a 365 días de 13.03% y desde el inicio de 11.91%.

Inversiones del Fondo

Downtown Mall Punta Cana

El Downtown Mall PC se ha destacado por ser un inmueble ejemplo del posible desarrollo de la zona de Bávaro, Punta Cana, la intención del fondo es seguir innovando y probando la factibilidad de la zona con su inversión en el área comercial de la zona. A finales del 2022 el inmueble fue azotado por un huracán que afectó sus facilidades, es por esto que, durante el 2023 la administración del inmueble procedió con la reparación de los daños causados.

Asimismo, cabe destacar que en el 2023 hubo un crecimiento y recuperación de la zona de Punta Cana, lo que permitió la entrega de locales y kioscos que se encontraban disponibles en el Mall. En tal virtud, la ocupación total del Mall paso de un 89% a un 100%, lo que mantiene nuestro posicionamiento en la zona.

Sucursales del Scotiabank

Dentro de los activos del Fondo se encuentran 5 sucursales del Scotiabank, ubicadas en el Distrito Nacional, Santo Domingo Este y Puerto Plata, lo cual permitió diversificar las zonas en las que el Fondo invierte. Estos inmuebles fueron adquiridos directamente al Scotiabank, y como parte del acuerdo de adquisición, debíamos asegurar que los mismos fueron alquilados al referido Banco.

El inquilino de estas sucursales se ha mantenido honrando su compromiso con el Fondo de manera satisfactoria, sin presentar inconveniente alguno.

Edificio Nautilus

La ocupación del edificio Nautilus, ubicado en la zona de Punta Cana, tuvo una recaída en el 2023 pasando de un 92% al cierre del 2022 a 52% al cierre del 2023, esta desocupación se presentó por temas particulares de algunos inquilinos, que no estaban relacionados con la administración del edificio. No obstante, se espera una recuperación escalonada de la ocupación de inmueble, ya que se realizó un cambio en la administración y nos encontramos finalizando los trabajos de remodelación del inmueble para brindarle un estilo más moderno.

Edificio Equinox

El edificio corporativo Equinox, anteriormente Ginaka 2.0, ubicado la avenida Núñez de Cáceres casi esq. Rómulo Betancourt en Bella Vista, Santo Domingo, fue adquirido por el Fondo a raíz del proceso de fusión con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario Pioneer.

El inmueble por sus modernas características de infraestructura y seguridad ha servido como sede de importantes delegaciones extranjeras en el país. Actualmente el Fondo mantiene una ocupación de un 100% de sus locales.

Naves Industriales Zona Franca San Isidro

En miras de continuar diversificando las inversiones del Fondo, así como suplir la demanda de espacios industriales en el país, durante el primer trimestre del 2023 se concretizó la adquisición de 3 naves industriales, interconectadas entre sí, ubicadas en la Zona Franca San Isidro.

Una vez concluido el proceso de adquisición, las naves fueron adecuadas para su arrendamiento. Al cierre del 2023, fue firmada carta de intención con un potencial inquilino para el alquiler de una de las naves, con el cual se espera concluir la negociación en el transcurso del primer semestre del 2024.

Sucursal Scotiabank Piantini



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

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

Ocupación: 100%

Sucursal Scotiabank Rómulo Betancourt



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

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

Ocupación: 100%

Sucursal Scotiabank Máximo Gómez



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

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

Ocupación: 100%

Sucursal Scotiabank Avenida Venezuela



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

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

Ocupación: 100%

Sucursal Scotiabank Puerto Plata



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

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

Ocupación: 63%

Downtown Mall Punta Cana



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

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

Ocupación: 100%

Edificio Nautilus Punta Cana



Ubicación: Inicio del Boulevard Punta Cana-Macao

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

Ocupación: 52%

Edificio Equinox Santo Domingo



Ubicación: Av. Núñez de Cáceres frente a Downtown Center,

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

Ocupación: 100%

Naves Industriales Zona Franca San Isidro



Ubicación: Urb. El Doral Autopista de San Isidro, Zona Franca Industrial San Isidro

Descripción: Edificio Industrial con tres Divisiones con estacionamiento para 30 personas, que cuenta con aproximadamente 8,000mts cuadrados alquilables.

Ocupación: 0%

Estados Financieros Auditados

31 de diciembre 2023
(Conjuntamente con el informe
de Auditores Independientes)

	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros:	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 29



Ernst & Young, S. R. L.
RNC No. 1-31-20492-9
Torre Empresarial Reyna II
Suite 900, piso 9
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana.

Tel: (809) 472-3973
Fax: (809) 381-4047

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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, incluyendo un resumen de la información sobre políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Base para la opinión

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

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2023. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

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

Asunto clave de auditoría (continuación)

Propiedades de inversión

El Fondo mantiene propiedades de inversión, cuyos importes se determinan utilizando valoraciones realizadas por tasadores independientes. El importe en libros de las propiedades de inversión se incluye en la nota 8 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos activos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas y los importes determinados son razonables al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

- Revisamos la conciliación de los auxiliares de las propiedades de inversión a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2023.
- Revisamos los informes de tasación de las propiedades de inversión considerando la metodología, los supuestos, comparables, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2023.
- Revisamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023, considerando los precios determinados en los informes de tasación a esa fecha.

Otra información incluida en la memoria anual del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 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

Ernst + Young

18 de abril de 2024
Torre Empresarial Reyna II,
Suite 900, Piso 9,
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	235,218,749	143,380,113
Cuentas por cobrar	4 y 6	22,581,037	11,877,680
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4 y 7	-	73,241,176
Total activos corrientes		<u>257,799,786</u>	<u>228,498,969</u>
Propiedades de inversión			
Anticipos para compra de terreno	4 y 9	576,140,820	557,519,395
Depósitos y fianzas		5,791,262	4,565,249
Total activos		<u>4,359,936,092</u>	<u>3,780,745,499</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 10	3,263,691	4,850,370
Acumulaciones por pagar	4	10,042,746	8,080,465
Anticipos recibidos	2.3.10 y 4	15,247,505	14,555,045
Total pasivos corrientes		<u>28,553,942</u>	<u>27,485,880</u>
Depósitos por pagar			
Total pasivos	4 y 11	<u>55,114,342</u>	<u>52,612,586</u>
Compromisos y contingencias			
	13		
Valor neto del Fondo:			
Aportes iniciales	12	3,357,989,522	3,182,995,091
Resultados acumulados		918,278,286	517,651,942
Total valor neto del Fondo		<u>4,276,267,808</u>	<u>3,700,647,033</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>4,359,936,092</u>	<u>3,780,745,499</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	8 y 13	292,650,500	204,491,774
Otros ingresos operacionales		7,715,729	111,847
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	265,475,868	73,516,762
		<u>565,842,097</u>	<u>278,120,383</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	10	(49,483,714)	(31,855,866)
Gastos administrativos de inmuebles	8	(11,411,079)	(9,003,452)
Gastos por servicios profesionales		(13,274,220)	(6,360,821)
Otros gastos operativos	13	(83,578,340)	(50,721,981)
Total gastos operacionales		<u>(157,747,353)</u>	<u>(97,942,120)</u>
Ingresos financieros	5	8,759,124	1,645,885
Ganancia en cambio de moneda extranjera, neta		89,694,360	213,043
		<u>98,453,484</u>	<u>1,858,928</u>
Utilidad neta		<u>506,548,228</u>	<u>182,037,191</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Aportes Iniciales	Resultados Acumulados	Total Valor Neto del Fondo
Saldo al 1ro. de enero de 2022	2,174,990,752	415,567,751	2,590,558,503
Aportes recibidos (nota 15)	1,008,004,339	-	1,008,004,339
Utilidad neta	-	182,037,191	182,037,191
Dividendos decretados (nota 12)	-	(79,953,000)	(79,953,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>3,182,995,091</u>	<u>517,651,942</u>	<u>3,700,647,033</u>
Aportes recibidos (nota 15)	174,994,431	-	174,994,431
Utilidad neta	-	506,548,228	506,548,228
Dividendos decretados (nota 12)	-	(105,921,884)	(105,921,884)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>3,357,989,522</u>	<u>918,278,286</u>	<u>4,276,267,808</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2023	2022
Actividades de operación:			
Utilidad neta		506,548,228	182,037,191
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	(265,475,868)	(73,516,762)
Pérdida (ganancia) en cambio no realizada producto de los anticipos para compra de terreno		(18,621,425)	9,254,040
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar		(10,703,357)	(432,115)
Depósitos y fianzas		(1,226,013)	90,373
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar		(1,586,679)	2,044,993
Acumulaciones por pagar		1,962,281	(5,332,826)
Anticipos recibidos		692,460	1,601,266
Depósitos por pagar		2,501,756	1,020,032
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>214,091,383</u>	<u>116,766,192</u>
Actividades de inversión:			
Disposición (adquisición) Instrumentos financieros a valor razonable		(191,325,294)	(73,241,176)
Efectivo recibido producto de la fusión	15	-	66,471,401
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(191,325,294)</u>	<u>(6,769,775)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos en el año		174,994,431	-
Dividendos pagados	12	(105,921,884)	(79,953,000)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>69,072,547</u>	<u>(79,953,000)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		91,838,636	30,043,417
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		143,380,113	113,336,696
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>235,218,749</u>	<u>143,380,113</u>
Transacciones no monetarias:	15		
Cuentas por cobrar		-	1,209,289
Propiedades de inversión		-	901,256,353
Anticipos para compra de terrenos		-	69,644,125
Cuentas por pagar		-	(914,559)
Acumulaciones por pagar		-	(2,793,486)
Depósitos por pagar		-	(10,712,473)
Anticipos recibidos		-	(16,156,311)
Aportes recibidos		-	(941,532,938)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

1. Información corporativa

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 19 de septiembre de 2019. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV1910-CP001, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 3,357,989 (2022: 3,182,995) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de octubre de 2019, y la misma fue completada el 31 de octubre de 2019. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de octubre de 2029. El Fondo en el mes de julio 2023 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBB+fa, que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.

El objetivo de inversión del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas en la República Dominicana considerados de alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo puede invertir en valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales negociados en el país con calificación de riesgo BBB o superior y en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras nacionales con riesgo de crédito BBB o superior.

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

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 18 de abril de 2024. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales

2.1 Base de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 2023, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2023, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. El resumen de las mismas al 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

- NIC 8; Modificaciones definición de estimaciones contables.
- NIC 1 y NIIF 2; Modificaciones revelación de políticas contables.

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

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales

2.3.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el peso dominicano. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$57.90 (2022: RD\$56.03) 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 2023.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

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

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

El Fondo clasifica el resto de sus pasivos como 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 estas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

2.3.4 Instrumentos financieros

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales

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 de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

Reconocimiento y medición inicial de los 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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de las respectivas facturas o documentos. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas por el Fondo al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas por cobrar declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.6 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

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

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

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

Ingresos financieros

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

2.3.7 Propiedades de inversión

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.7 Propiedades de inversión (continuación)

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

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

2.3.8 Depósitos

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

2.3.9 Anticipos recibidos

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

2.3.10 Anticipos para compra de terreno

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

2.3.11 Impuesto sobre la renta

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.12 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

Arrendamientos operativos – El Fondo como arrendadora

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

3. Cambios futuros en políticas contables.

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones y modificaciones emitidas, pero que aún no están vigentes al 31 de diciembre de 2023, 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:

Normas, interpretaciones o enmiendas	Entrada en vigor
Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes	Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos que inicien a partir del 1ro. de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva. La Administración se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones en sus prácticas actuales y si alguno de sus pasivos de existentes pudiera requerir una renegociación.
Acuerdos de Financiamiento de Proveedores – Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7	Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1ro. de enero de 2024.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

4. Saldos en moneda extranjera

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	3,925,093	2,537,790
Cuentas por cobrar		408,124	211,979
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		-	1,307,129
Anticipos para compra de terreno		9,950,000	8,700,000
		<u>14,283,217</u>	<u>12,756,898</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar		(27,320)	(57,363)
Acumulaciones por pagar		(113,889)	(106,761)
Anticipos recibidos		(263,326)	(259,763)
Depósitos por pagar		(896,961)	(898,236)
		<u>(1,301,496)</u>	<u>(1,322,123)</u>
Posición monetaria neta activa	US\$	<u>12,981,721</u>	<u>11,434,775</u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo en bancos (a)			
Denominadas en pesos dominicanos		7,941,713	1,182,395
Denominadas en pesos dominicanos		4,950,566	5,657,017
Denominadas en dólares estadounidenses		21,828,875	79,736,618
Equivalentes de efectivo (b):			
Denominadas en dólares estadounidenses		200,497,595	56,804,083
		<u>235,218,749</u>	<u>143,380,113</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes.

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a certificados de depósitos cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales que oscilan entre 5.45% y 5.80% (2022: 5.15% y 5.25%). Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por interés de equivalentes de efectivo por un importe de RD\$7,926,420 (2022: RD\$1,231,452), los cuales se incluyen en el renglón de ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2023, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, ni existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

6. Cuentas por cobrar

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arrendamientos por cobrar (a) (nota 8)	22,542,906	11,877,680
Otras cuentas por cobrar	38,131	-
	<u>22,581,037</u>	<u>11,877,680</u>

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

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

	No Vencidas	Entre 1 a 30 días	Entre 31 a 60 días	Entre 61 a de 120 días	Más de 121 días	Total
2023	11,153,723	2,263,878	-	9,163,436	-	22,581,037
2022	10,583,933	73,307	786,093	188,366	245,981	11,877,680

7. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Títulos/valores de deuda (a):		
Ministerio de Hacienda de República Dominicana	-	73,241,176
	<u>-</u>	<u>73,241,176</u>

(a) Corresponden a inversiones de títulos/valores de renta fija emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses que generan intereses a tasa anuales de 5.83%, con vencimiento en febrero y marzo de 2023.

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

7. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)

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

	2022			
	Valor Razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Títulos / valores de deuda	73,241,176	-	73,241,176	-
	<u>73,241,176</u>	<u>-</u>	<u>73,241,176</u>	<u>-</u>

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hubo transferencias entre los niveles y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante los años terminados en esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2022, el importe incluye el saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto era de RD\$379,073 los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña por el año terminado en esa misma fecha.

8. Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión, es como sigue:

	2023	2022
Terrenos y edificios	3,488,236,256	2,966,045,093
Equipos (a)	12,981,683	12,304,649
Sub-total	3,501,217,939	2,978,349,742
En proceso (b)	18,986,285	11,812,144
	<u>3,520,204,224</u>	<u>2,990,161,886</u>

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

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a remodelaciones, adecuaciones y otros para el mejoramiento de las propiedades de inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión, es como sigue:

	2023	2022
Saldo al inicio del período	2,990,161,886	2,010,445,027
Adiciones (a)	264,566,470	906,200,097
Ganancias por cambio en el valor razonable	265,475,868	73,516,762
	<u>3,520,204,224</u>	<u>2,990,161,886</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable determinados con base en tasaciones practicadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, por tasadores independientes con amplia experiencia y capacidad profesional reconocida en el país. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua. Todas las propiedades de inversión del Fondo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Durante los años terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante el año y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

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

	Tasadores	2023			Relación de datos no observables con el valor razonable
		Valor Razonable	Técnica de valoración	Principal supuesto	
Propiedad Avenida Máximo Gómez (a)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	105,736,085	Precios comparables	US\$900 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Propiedad Avenida Abraham Lincoln (b)	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	599,809,380	Precios comparables	US\$2,400 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	186,549,244	Precios comparables	US\$572 x Mts ²	
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	99,015,157	Precios comparables	US\$1,291 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	62,785,047	Precios comparables	US\$789 x Mts ²	
Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	1,250,138,477	Precios comparables	US\$2,090 x Mts ²	
Propiedad Ave. Núñez de Cáceres (g)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	644,527,171	Precios comparables	US\$ 3,475 x Mts ²	
Plaza Comercial Nautilus, A Pioneer Property (h)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	288,090,908	Precios comparables	US\$ 2,015 x Mts ²	
Propiedad Zona Franca San Isidro (i)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	264,566,470	Precios comparables	US\$ 218 x Mts ²	
		<u>3,501,217,939</u>			

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Propiedades de inversión (continuación)

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

- (a) Corresponde a edificación ubicada en Avenida Máximo Gómez esquina calle Santiago, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,777 metros cuadrados (mt²).
- (b) Corresponde a edificación ubicada la Avenida Abraham Lincoln No. 756, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 3,916 metros cuadrados (mt²).
- (c) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida 27 de Febrero No. 9 esquina Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 4,686 metros cuadrados (mt²).
- (d) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt esquina Privada, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,427 metros cuadrados (mt²).
- (e) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Venezuela esquina calle Club Rotario, en Santo Domingo Este, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,338 metros cuadrados (mt²).

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Propiedades de inversión (continuación)

- (f) Corresponde al Centro Comercial Downtown Mall Punta Cana, ubicado en la zona de Punta Cana, en la provincia La Altagracia, República Dominicana. El centro comercial cuenta con una superficie de 43,005.15 metros cuadrados (mt²) de los cuales se han comercializado 13,898.94 metros cuadrados (mt²), con 60 locales comerciales.
- (g) Corresponde a la edificación ubicada en la Ave. Núñez de Cáceres, No. 11, casi esq. Ave. Rómulo Betancourt, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con un área de terreno de 1,233.22 mt², con un área aproximada de construcción de 6,349.42 mt² destinado a uso comercial.
- (h) Corresponde al edificio comercial ubicado en la Calle la Javilla, No. 18, en el Boulevard Turístico de Punta Cana, próximo al Aeropuerto de Punta Cana, en la provincia La Altagracia, República Dominicana. El edificio comercial cuenta con un área de terreno de 1,201.32 mt², con un área aproximada de construcción de 3,226.83 mt² destinado a uso comercial.
- (i) Corresponde al edificio nave industrial ubicado en la Calle A, Urbanización El Doral, Autopista San Isidro, en la Zona Franca Industrial de San Isidro, Santo Domingo Este. La propiedad cuenta con un área de terreno de 13,826.17 mt², con un área aproximada de nave industrial y anexo de 9,460 mt² destinado a uso comercial.

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

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por arrendamientos por un importe de RD\$292,650,500 (2022: RD\$204,491,774), los cuales se incluyen como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2023, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de RD\$22,542,906 (2022: RD\$11,877,680), en el estado de situación financiera que se acompañan.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por administración de estas inversiones (propiedades) por un importe de RD\$11,411,079 (2022: RD\$9,003,452), los cuales se incluyen como gastos administrativos de inmuebles en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

9. Anticipos para compra de terrenos

Corresponden desembolsos realizados para la adquisición de terrenos ubicados en el Centro Comercial Downtown Mall Punta Cana ubicado en la zona de Punta Cana (US\$8,700,000) y un inmueble en la Torre Corporativa OV, ubicado en la ciudad de Santo Domingo (US\$1,250,000) por un importe total de US\$9,950,000, equivalentes a RD\$576,140,820 (2022: US\$9,950,000, equivalentes a RD\$557,519,395). Estos anticipos equivalen aproximadamente al 35% del valor total de las propiedades. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo Downtown Mall Punta Cana se encuentra en el proceso de traspaso de los títulos de estas propiedades a su nombre.

10. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisión por pagar administradora (a)	596,514	380,115
Otras cuentas por pagar	<u>2,667,177</u>	<u>4,470,255</u>
	<u>3,263,691</u>	<u>4,850,370</u>

(a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 3% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$49,483,714 (2022: RD\$31,855,866), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

11. Depósitos por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

12. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

La agrupación de los aportes del Fondo, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	3,182,995	2,175,000
Cuotas emitidas durante el período	<u>174,994</u>	<u>1,007,995</u>
Saldo final	<u>3,357,989</u>	<u>3,182,995</u>

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

12. Valor neto del Fondo (continuación)

Aportes iniciales (continuación)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Valores nominales</u>		
Saldo inicial	3,182,995,091	2,174,990,752
Cuotas emitidas durante el período (nota 15)	<u>174,994,431</u>	<u>1,008,004,339</u>
Saldo final	<u>3,357,989,522</u>	<u>3,182,995,091</u>

Dividendos decretados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo declaró y pagó dividendos a sus aportantes por valor de RD\$105,921,884 (2022: RD\$79,953,000). El dividendo declarado por cuota es de RD\$33.73 (2022: RD\$26.68).

Al 31 de diciembre de 2023, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,361 (2022: RD\$1,234).

13. Compromisos y contingencias

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

Compromisos

- El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$1,391,536, (2022: RD\$848,246), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.
- El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$52,961 (2022: RD\$39,977), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.
- El Fondo mantiene un contrato de servicio de operación y supervisión de la Plaza Comercial Downtown Mall Punta Cana, el cual establece el pago por concepto de arrendamiento, metros cuadrados a facturar y mantenimiento. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el gasto por este concepto ascendió a RD\$ 16,423,037 (2022: RD\$17,146,070). los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

13. Compromisos y contingencias (continuación)

Compromisos (continuación)

Adicionalmente, durante el año 2023, el Fondo incurrió en gastos de mantenimiento por locales desocupados por un importe de RD\$ 11,367,285 (2022: RD\$ 8,544,081), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en el estado de resultados que se acompaña.

Contingencias

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

14. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Fondo, comprenden las cuentas por pagar, depósitos por pagar, anticipos recibidos y acumulaciones por pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados que surgen directamente de sus operaciones.

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

Riesgo crediticio

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo crediticio (continuación)

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

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

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

La calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro se pueden evaluar en función de la calificación crediticia ("rating") otorgada por organismos externos a la Compañía, como sigue:

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Calificación crediticia – Fitch Rating, Feller Rate y Pacific Credit Rating		
AA+	147,789,409	80,801,078
A-	-	28,292,740
F1	87,429,340	34,286,295
	<u>235,218,749</u>	<u>143,380,113</u>

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 2023	+5%	37,584,417
	-5%	(37,584,417)
31 de diciembre de 2022	+5%	32,034,522
	-5%	(32,034,522)

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

Riesgo de liquidez

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

	2023				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	-	3,263,691	-	-	3,263,691
Anticipos recibidos	-	15,247,505	-	-	15,247,505
Depósitos por pagar	-	-	-	55,114,342	55,114,342
	-	18,511,196	-	55,114,342	73,625,538
	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	-	4,850,370	-	-	4,850,370
Anticipos recibidos	-	14,555,045	-	-	14,555,045
Depósitos por pagar	-	-	-	52,612,586	52,612,586
	-	19,405,415	-	52,612,586	72,018,001

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

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene esos instrumentos.

Manejo del Fondo

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

15. Combinación de negocio

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

Activos:

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

Pasivos:

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

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



Nombre: Pioneer Sociedad 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 Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A fue constituida el 14 de octubre del 2005 como una sociedad anónima, cuyo objeto exclusivo es la administración de 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. La sociedad 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, sus Reglamento de Aplicación y disposiciones complementarias. Registrada en el Registro del Mercado de Valores con el número SVAF-003 y en 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 2023	Cantidad de aportantes
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	15,000,000,000.00	RD\$ 9,770,459,203.59	14
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II	15,000,000,000.00	RD\$ 4,276,267,808.46	80
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II	15,000,000,000.00	RD\$11,191,607,336.55	1
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer	2,500,000,000.00	RD\$ 950,292,151.26	6
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer II	15,000,000,000.00	N/A	N/A

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, <i>Presidente</i> Héctor Garrido, <i>Secretario/Tesorero</i>	José Diez Cabral, <i>Presidente / Tesorero</i> Rosanna Cabrera, <i>Directora</i>	Luis Manuel León Herbert, <i>Presidente</i> Lidia Josefina León Cabral, <i>Vicepresidente</i> Mercedes Isabel María León Bisonó, <i>Tesorera</i> Eduardo José Brugal Portela, <i>Secretario</i> Fernando Óscar Peña León, <i>Vocal</i> Raúl Alfonso Aguayo Saladín, <i>Vocal</i> Stella Margarita León Nouel, <i>Vocal</i>
Accionistas, Participación	Yamil Isaías, <i>Dominicano, 50%</i> Héctor Garrido, <i>Dominicano, 50%</i>	Carlos A. Sosa, <i>Director / Secretario</i> José Diez Cabral, <i>Dominicano, 50%</i> Luis Rodríguez, <i>Dominicano, 50%</i>	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 Vocal

Yamil Ernesto Isaías García Vocal

Juan Carlos González Pimentel Vocal

Indicadores Financieros

Indicadores	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En miles de RD\$							
Ingresos Netos	42,157.70	49,914.10	88,921.80	183,192.40	235,475.70	272,764.80	953,224.35
Gastos Operativos	-46,377.40	-44,635.60	-55,419.60	-71,801.90	-95,770.25	-108,928.10	-120,863.59
Resultados Operativos	-4,219.70	5,278.50	33,502.10	111,390.50	139,705.45	163,836.70	832,360.76
Gastos Financieros	-16,371.90	-13,061.70	-13,109.80	-20,319.00	-25,237.61	-33,250.67	-416.48
Otros Ingresos	8,946.40	6,697.90	6,866.30	12,245.80	16,747.60	27,715.12	30.31
Impuestos	-482.5	-707.5	-5,628.60	-27,027.10	-34,901.90	-43,592.67	-224,760.50
Resultados Neto Periodo	-12,127.70	-1,792.80	21,630.10	76,290.20	96,313.54	114,708.49	607,214.09
Liquidez	2.10	1.90	2.00	2.60	1.39	1.55	3.28
Endeudamiento	1.82	1.96	0.93	0.28	0.24	0.35	0.36
ROA	-24.63%	-3.29%	24.80%	53.00%	44.61%	56.94%	69.48%
ROE	-69.41%	-9.73%	47.90%	68.10%	55.25%	77.08%	94.41%
IAP	1.32%	1.12%	0.90%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

Al 31 de diciembre de 2023, Pioneer administró un total de activos ascendente a la suma de RD\$27,041 MM, distribuido en 5 fondos operativos bajo administración, lo cual implicó un aumento de un 31.36% con respecto al 2022. El referido nivel alcanzado se le atribuyó a la colocación de 316,351 nuevas cuotas de participación, correspondiente a los Fondos de Inversión denominados: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (172,616) y Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (143,735), así como a los resultados obtenidos por los Fondos administrados.

Los activos administrados por Pioneer constataron un 11.27% del mercado de fondos de inversión de la República Dominicana, lo cual la posicionó como la cuarta Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en el país, así como la tercera Sociedad Administradora de Fondos por fondos cerrados bajo administración.

En el 2023, Pioneer reflejó ingresos por comisión por administración por la suma de RD\$285.10 MM, lo cual implicó un incremento de 8.57% con respecto al año 2022, atribuido al incremento de los activos administrados. Asimismo, la Sociedad mostró un registro por comisión por desempeño por la suma total de RD\$658.07 millones; cobrada al Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer y al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, por la tasa de rentabilidad de los Fondos superar el indicador comparativo de rendimiento (benchmark), dispuesto en sus respectivos Reglamentos Internos.

Por otro lado, los gastos operativos de la Sociedad ascendieron a la suma de RD\$120.86 MM, implicando un aumento de un 10.96%, debido, principalmente, al incremento de los gastos de personal.

Adicionalmente, el resultado neto de la Sociedad fue de RD\$607.21 MM, siendo un 5.29x mayor al resultado al cierre del 2022. Por su parte, el margen neto al cierre del 2023 fue de 63.70%, superior al margen neto obtenido al cierre del 2022 que fue de un 42.06%. Este comportamiento se explica por cobro de comisión por desempeño. Por tanto, el beneficio neto al cierre 2023 representó un 94.41% sobre el patrimonio total de la Sociedad.

Los activos de Pioneer al cierre del 2023 estuvieron integrados mayormente por activos corrientes ascendentes a la suma de RD\$755.89 MM, lo cual ocupó el 86.49% del total de activos. Cabe destacar que, los principales rubros de los activos no corrientes fueron inversiones y mobiliario y equipos con un monto total ascendente a RD\$118.08 MM. Por igual, durante el período 2023 hubo un nivel de liquidez de 3.28x, superior al período 2022 el cual fue de 1.55x. Asimismo, los activos totales reflejaron 3.79x sobre los pasivos totales de la Sociedad, por lo que, la Administradora mostró una capacidad holgada frente a sus compromisos financieros.

Finalmente, el indicador de endeudamiento (pasivos totales / patrimonio) reflejó un bajo nivel al registrar 0.36x, relativamente igual en comparación con el año 2022 que fue de 0.35x.



Pioneer[®] Investment
Funds

www.pioneerfunds.do
info@pioneerfunds.do