



**Pioneer**<sup>®</sup> Investment  
Funds

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer 2023

SIVFIC-047 RNC: 1-32-04499-1  
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

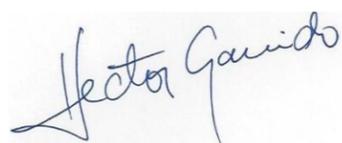
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2023
- Principales indicadores financieros
- Inversiones del Fondo
- Estados Financieros Auditados

## 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 al Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer 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 Administrador del Fondo

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer cumplió cuatro años en su fase operativa, dirigiendo sus iniciativas al fortalecimiento y desarrollo de nuestro país, impactando en sectores de vulnerabilidad o exposición social donde colaboremos para la creación de un mejor modelo de sociedad, enfocando sus inversiones en proyectos habitacionales de interés social acordes a los Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS). Al cierre del período, el Fondo posee dentro de su portafolio de inversiones tres proyectos habitacionales ubicados en Santiago, Santo Domingo Oeste e Higüey, asimismo su Comité de Inversiones se encuentra evaluando la participación del Fondo en dos posibles proyectos.

La cartera de inversiones del Fondo concluyó el período con una distribución de 99% en préstamos largo plazo para el sector vivienda y un 1% en certificados de depósitos.

El Fondo ha apoyado proyectos inmobiliarios que después de un análisis técnico y financiero, no solamente generarán una rentabilidad financiera adecuada para lo esperado dentro del portafolio, sino que el modelo de vivienda, materiales, uso de aguas y recursos naturales; concentración habitacional, entre otros indicadores, operan a favor de un modelo de sociedad más avanzado.

Durante el 2023, se concluyó, del proyecto denominado Quintas Palmera ubicado en la provincia de Santiago, la venta de sus 504 Unidades, manteniendo el proyecto índices adecuados de cobrabilidad y ejecución de la construcción. Al cierre de diciembre del 2023, la última etapa del proyecto se encuentra en un 82% de avance físico.

Por su parte, del proyecto denominado Casa Samán durante el 2023 se inició su desarrollo y la promoción y venta de sus unidades. La primera etapa del proyecto se reservó en su totalidad (64 unidades), para la segunda etapa existen 101 unidades bloqueadas a espera de la apertura de las ventas.

De igual manera, durante el 2023 se incluyó al portafolio de inversiones el proyecto denominado Pravalta, un proyecto que busca el desarrollo residencial económico bajo parámetros de urbanización preestablecidos por las regulaciones actuales, en la provincia de Higüey, actualmente el proyecto se encuentra siendo desarrollado conforme al cronograma de trabajo establecido por la Sociedad Administradora.

El rendimiento del Fondo al cierre fue de 6.38%, mayor al observado en el 2022 el cual fue de 2.98%. Esta mejora interanual fue atribuida a los diversos desembolsos de préstamos registrados durante el 2023 para financiar los distintos proyectos que componen el portafolio actual del Fondo.

Agradecemos a nuestros inversionistas la confianza brindada, esperando seguir gestionando la estrategia de inversión pautada para el año 2024, tal y como ha sido trazada, con el fin de continuar aportando a la reducción de la brecha habitacional en el país.



Atentamente,  
**Angela Suazo**

# Acerca del Fondo

## Datos Generales del Fondo

**Denominación:** Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

---

### Objeto de Inversión del Fondo:

El objetivo de inversión es la generación de ingresos a corto plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV) y se encuentran constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, domiciliadas en la República Dominicana, y cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto el sector financiero. Así mismo, podrá invertir en sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen bajo las modalidades societarias de sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, excepto en el sector financiero. El Fondo invertirá al menos el sesenta por ciento (60%) de sus activos en el objeto de inversión descrito.

El enfoque del Fondo será invertir en sociedades que tengan un impacto social directo por su actividad económica o que en su actividad económica apliquen modelos de negocios y procesos que a su vez tengan un impacto social sobre la sostenibilidad de dicha actividad, mejorando la eficiencia en el uso de recursos, reduciendo el impacto negativo en el medio ambiente, mejorando la seguridad de la comunidad en la que operan o mejorando los niveles de salud y educación de dicha comunidad. En ocasiones el rendimiento financiero podría ser menor a la expectativa de mercado para promover la generación del impacto social.

Así mismo el Fondo podrá invertir hasta el cuarenta por ciento (40%) de sus activos en valores de oferta pública inscritos en el RMV emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismo multilaterales y emisores corporati-

vos, valores de fideicomisos y cuotas de fondos cerrados de inversión, con calificación igual o superior a BBB, así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades de intermediación financiera del Sistema Financiero Nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de igual o superior a BBB.

El Fondo podrá invertir hasta cien por ciento (100%) de los activos del Fondo en pesos dominicanos o hasta el treinta por ciento (30%) de sus activos en dólares de los estados unidos de américa.

---

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

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

---

**Plazo de duración del Fondo:** 15 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 4 de mayo de 2036.

---

**Registro del Mercado de Valores:** SIVFIC-047

**Valor nominal de las cuotas:** RD\$10,000.00

**Cantidad de cuotas emitidas:** 87,100

**Monto autorizado del programa de emisiones:** RD\$2,500,000,000.00

**Fecha de emisión del primer tramo:** 4 de mayo del 2021

# Comité de Inversiones

## José Antonio Bienvenido Armenteros

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

## Raúl Aguayo Saladin

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

## Sara Victoria González

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

# Representante 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 anual tomando como corte el último día hábil del año, y se pagarían hasta veinte (20) días hábiles posteriores a la fecha de corte. Los aportantes que recibirán los beneficios serán aquellos que se encuentren en el listado de CEVALDOM al día hábil anterior a la fecha de pago que se establezca.

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la Cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla 10.1 de este Reglamento Interno del Fondo.

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

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

**Durante el año 2023 el Fondo no distribuyó beneficios a sus aportantes.**

# Descripción de las Operaciones del Fondo

# Descripción de las Operaciones del Fondo

## Excesos de inversión

Durante este periodo las operaciones del fondo se encuentran dentro del plazo de adecuación establecido en la política de exceso de inversión descrita en el reglamento interno.

## Hechos Relevantes

Durante el año 2023 fueron publicados en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores, Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana y de Pioneer, los hechos relevantes siguientes:

1. 12 de enero de 2023 – No distribución de beneficios al cierre del mes de diciembre de 2022.
2. 19 de enero del 2023 – Indicador comparativo de rendimiento (benchmark) del Fondo.
3. 6 de febrero de 2023 – Informe de calificación Febrero 2023, emitido por la Feller Rate Calificadora de Riesgo.
4. 7 de febrero de 2023 – Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo (Octubre – Diciembre 2022).
5. 11 de mayo de 2023 – Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo (Enero – Marzo 2023).
6. 31 de julio de 2023 – Informe de calificación Julio 2023, emitido por la Feller Rate Calificadora de Riesgo.
7. 7 de agosto de 2023 – Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo (Abril – Junio 2023).
8. 7 de noviembre de 2023 – Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo (Julio – Septiembre 2023).

# Comisiones

## Comisión por Administración

---

La Sociedad Administradora conforme al Reglamento Interno del Fondo, podrá cobrar una comisión por administración de hasta dos por ciento (2.00%) anual del patrimonio neto del Fondo bajo administración. En ese sentido, durante el 2023 la Sociedad Administradora cobró una comisión por administración de un dos por ciento (2.00%) anual del patrimonio neto 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 patrimonio pre-cierre del día T. 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 \$18,408,940.95**

# Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo

## Origen de los principales ingresos y gastos del Fondo

---

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

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

## Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como contrapartes personas relacionadas a la Sociedad Administradora:

Durante el año 2023 el Fondo no realizó operaciones teniendo como contrapartes a personas relacionadas a la Sociedad Administradora.

## Principales obligaciones frente a terceros y plazos de vencimiento:

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

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

## Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como contrapartes personas relacionadas a la Sociedad Administradora

---

Durante el año 2023 el Fondo no realizó operaciones teniendo como contrapartes a personas relacionadas a la Sociedad Administradora.

## Principales obligaciones frente a terceros y plazos de vencimiento

---

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

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

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

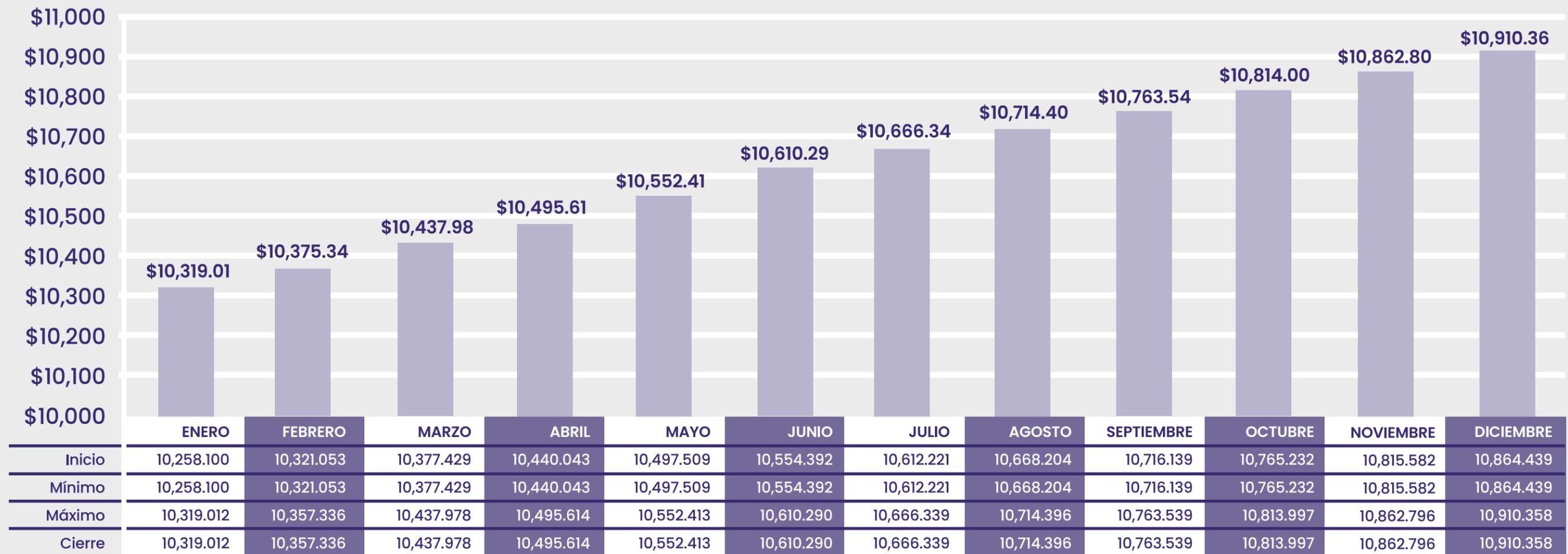
---

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

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

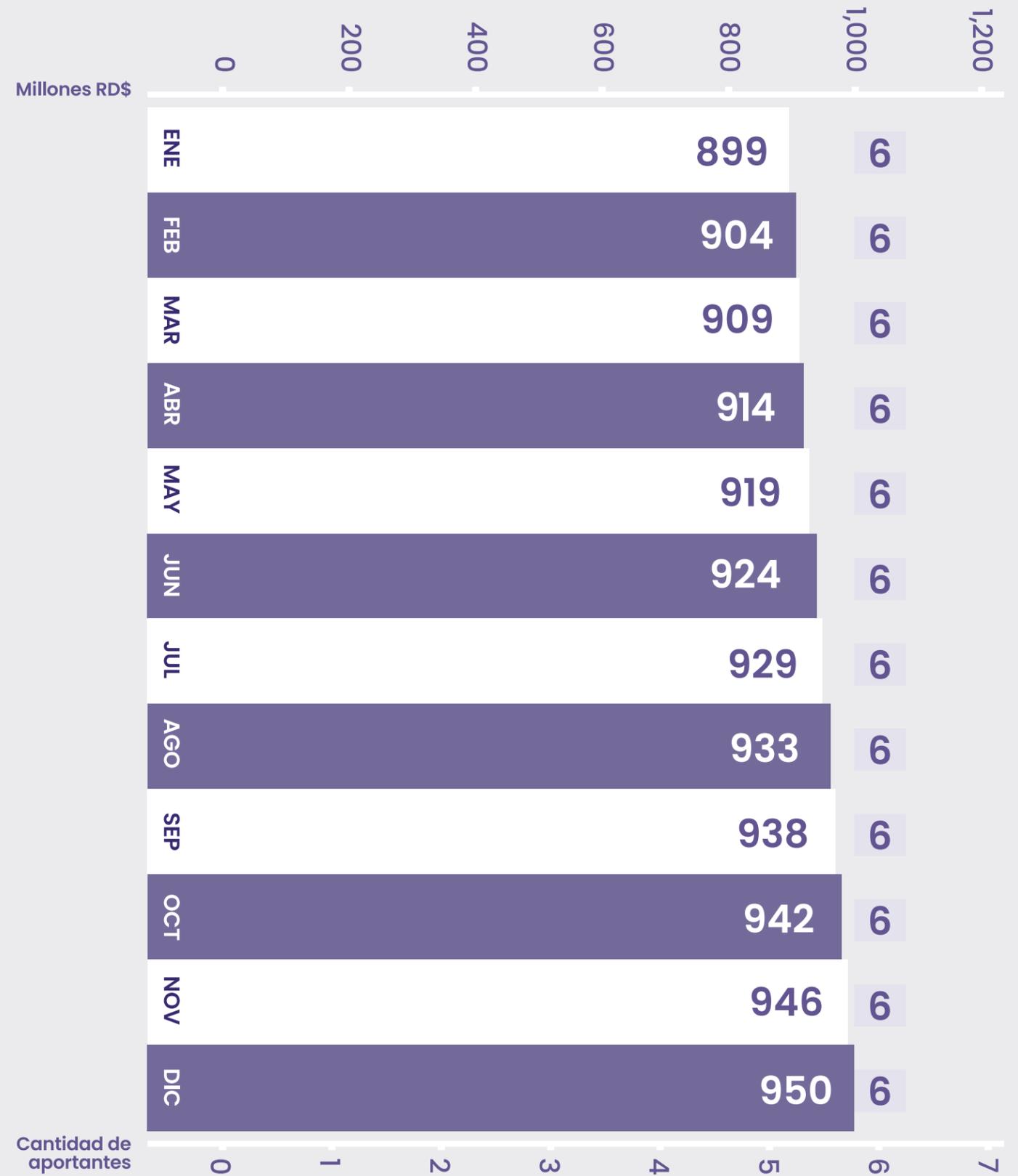
# Evolución de las cuotas del Fondo

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)

Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

### POR TIPO DE ACTIVO

Prestamos a Largo Plazo	936,120,382.18	99%
Certificados de Depósitos	14,173,568.87	1%
<b>TOTAL</b>	<b>950,293,951.05</b>	<b>100%</b>

99%

1%

Prestamos a Largo Plazo

Certificados de Depósitos

# Composición General de la Cartera

(Al 31 de diciembre 2023)

Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

## POR TIPO DE SECTOR

99%

1%

Financiero

Vivienda

# Rentabilidad Anualizada

(incluyendo dividendos)

	Desde su Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
<b>Tasa de Rendimiento</b> (Se consideran dividendos repartidos hasta la fecha)	<b>3.44%</b>	<b>5.14%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.58%</b>	<b>6.38%</b>

## Cuotas Transadas en el Mercado Secundario

Durante 2023, no se realizaron transacciones de cuotas en el mercado secundario.

# Indicadores Financieros

## Resumen de Indicadores Financieros del Fondo

Desde su inicio en el 2021 hasta el cierre de diciembre 2023, el Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer ha emitido un total de 87,100 cuotas para un nominal de RD\$871,000,000.00.

Los ingresos operacionales del Fondo surgieron de la inversión en intereses de certificados financieros e intereses de préstamos de largo plazo. Al 31 de diciembre 2023, los ingresos operacionales del Fondo cerraron en RD\$79.08 MM.

Por otro lado, los gastos operativos del fondo reflejaron RD\$22.08 MM. Los gastos operativos estuvieron distribuidos principalmente por comisión por administración (83.65%) y gastos operativos del Fondo (16.35%). Estos últimos gastos están compuestos por gastos por servicios profesionales y otros gastos operativos. El resultado neto fue de RD\$56.98 MM, para un margen neto de 72.06%.

Los activos del Fondo reflejaron en efectivo y equivalentes de efectivo (1.68%), instrumentos de deuda (90.79%), y intereses por cobrar (7.53%).

Por otro lado, los pasivos constataron en el período por un monto de RD\$2.46 MM, los mismos corresponden a cuentas por pagar a proveedores del Fondo como RD\$208,248.62 y 4 días de la comisión por administración a pagar a Pioneer. La posición de liquidez del Fondo se mantuvo en nivel favorable; solo con el efectivo cubrió 6.53x los pasivos corrientes. Asimismo, mantuvo un bajo nivel de apalancamiento, de 0.003x. Al cierre del 2023, la empresa no tuvo pasivos financieros.



El patrimonio de la empresa estuvo compuesto por capital pagado en inversión por RD\$875.64 MM y resultados acumulados por RD\$74.08 MM. El rendimiento sobre patrimonio al 2023 fue de 6.00%, mientras que el rendimiento sobre los activos fue de 5.98%.



# Inversiones del Fondo

## Quintas Palmera

En el año 2022, el Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer realizó su primera inversión en el sector real adquiriendo los derechos de las primeras 5 etapas de Quintas Palmera, un proyecto residencial de 504 apartamentos ubicado en Santiago de los Caballeros, certificado por EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies).

El compromiso de esta inversión del fondo ascendió a RD\$159 MM y marcó un hito en su cartera. A finales del 2023, las cuatro primeras etapas del proyecto ya habían sido entregadas y se proyecta que para julio de 2024 se complete la entrega total del proyecto.



# Casa Samán

Casa Samán es un proyecto integral que consta de 612 apartamentos residenciales distribuidos en 19 bloques de edificios, junto con un área comercial que proporcionará una variedad de servicios tanto para los residentes como para la comunidad circundante.

Durante el año 2023, se completaron los procesos de diseño y planificación financiera del proyecto, estableciendo así los criterios necesarios para iniciar la construcción del mismo a principios del 2024. A finales de noviembre del mismo año, se inició la venta de la primera fase, la cual se reservó en su totalidad durante el mes de diciembre 2023. La respuesta positiva por parte de los compradores evidencia el valor significativo que el proyecto posee en la zona. Se prevé que la entrega de la primera etapa se realice en junio de 2025.



# Pravalta Residences

Pravalta Residences es un proyecto de desarrollo residencial asequible que consta de 922 unidades, entre edificios de cuatro pisos y casas, situado en la Punta Cana, República Dominicana. Con un enfoque en la funcionalidad, la comunidad, la comodidad y la seguridad, este proyecto ofrece una variedad de comodidades, que incluyen garitas de seguridad, un running trail y áreas recreativas.

Pravalta Residences está diseñado para asegurar viviendas que abarcan tanto bajo costo como convencionales, sin comprometer la calidad ni los estándares de sostenibilidad. Se optimiza el espacio disponible para proporcionar una experiencia residencial excepcional.

En el año 2024, el fondo ha comprometido una inversión de capital de US\$10,000,000, lo que le otorgará el 70% de los beneficios del proyecto. Este capital será destinado al desarrollo residencial del proyecto, asegurando su éxito y cumpliendo con las expectativas de quienes buscan un hogar de calidad a un precio accesible.

A mediados de junio del 2023, se abrió la venta de la primera etapa. El proyecto ha recibido buen interés por el público y ha mantenido un ritmo de ventas moderado.



# 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:	
Estado de Situación Financiera.....	5
Estado de Resultados.....	6
Estado de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estado de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 23



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

Tel: (809) 472-3973  
Fax: (809) 381-4047  
www.ey.com/centroamerica

## Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes  
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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, así como las notas a los estados financieros, 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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

### *Base para la opinión*

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

### *Asunto clave de auditoría*

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 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.

#### *Asunto clave de auditoría (continuación)*

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" con respecto al asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para soportar el asunto clave detallado a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.

El Fondo mantiene instrumentos de deuda a costo amortizado, los cuales se mantienen en el marco del modelo de negocio del Fondo cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs"). El importe en libros de los instrumentos de deuda a costo amortizado se incluye en la nota 6 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen la existencia de deterioro en estos activos al 31 de diciembre de 2023.

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

- Realizamos la revisión de los contratos entre las partes con la finalidad de evaluar las condiciones pactadas con relación a los saldos según libros al 31 de diciembre de 2023.
- Solicitamos a la Administración del Fondo el análisis y evaluación del riesgo crediticio de la entidad sujeta al financiamiento para evaluar la recuperabilidad del activo financiero al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 9 "Instrumentos Financieros".
- Enviamos a confirmar el saldo registrado según libros de capital e intereses al 31 de diciembre de 2023.
- Realizamos el recálculo de los intereses generados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, considerando la tasa de interés y condiciones pactadas versus los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2023.

#### *Otra información incluida en la memoria anual del Fondo*

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

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

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

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

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

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

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Notas</u>		
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	16,028,891	253,094,036
Rendimientos por cobrar	6	71,698,038	19,187,036
Otras cuentas por cobrar		-	24,771
Total activos corrientes		<u>87,726,929</u>	<u>272,305,843</u>
Instrumentos de deuda a costo amortizado	6	864,449,458	622,239,458
Total activos		<u>952,176,387</u>	<u>894,545,301</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 7	2,455,635	1,809,179
Total pasivos		<u>2,455,635</u>	<u>1,809,179</u>
Compromisos y contingencia	9		
Valor neto del Fondo	8		
Aportes iniciales		871,000,000	871,000,000
Valor pagado en exceso en los aportes iniciales		4,642,308	4,642,308
Resultados acumulados		74,078,444	17,093,814
Total valor neto del Fondo		<u>949,720,752</u>	<u>892,736,122</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>952,176,387</u>	<u>894,545,301</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

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

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

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

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

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

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

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos financieros	5 y 6	79,084,360	31,000,909
Otros gastos operacionales:			
Gastos por servicios profesionales		(1,643,457)	(1,675,354)
Gastos colocación y estructuración	7	-	(4,100,000)
Comisión por administración	7	(18,470,365)	(5,920,053)
Otros gastos operativos	9	(1,967,141)	(1,402,452)
Total gastos operacionales		<u>(22,080,963)</u>	<u>(13,097,859)</u>
Pérdida en cambio de moneda extranjera, neta		<u>(18,767)</u>	<u>(28,380)</u>
Utilidad neta		<u>56,984,630</u>	<u>17,874,670</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

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

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Aportes Iniciales</u>	<u>Valor Pagado en Exceso en los Aportes Iniciales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 1ro. de enero de 2022	51,000,000	-	(780,856)	50,219,144
Aportes recibidos (nota 8)	820,000,000	4,642,308	-	824,642,308
Utilidad neta	-	-	17,874,670	17,874,670
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>871,000,000</u>	<u>4,642,308</u>	<u>17,093,814</u>	<u>892,736,122</u>
Utilidad neta	-	-	56,984,630	56,984,630
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>871,000,000</u>	<u>4,642,308</u>	<u>74,078,444</u>	<u>949,720,752</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Notas</u>	
Actividades de operación:		
Utilidad neta	56,984,630	17,874,670
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en activos:		
Rendimientos por cobrar	(52,511,002)	(18,968,961)
Otras cuentas por cobrar	24,771	(24,771)
Instrumentos de deuda a costo amortizado	(242,210,000)	(622,239,458)
Aumento en pasivos:		
Cuentas por pagar	646,456	1,233,963
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(237,065,145)</u>	<u>(622,124,557)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos	8 -	820,000,000
Valor recibido en exceso en los aportes iniciales	8 -	4,642,308
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>824,642,308</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(237,065,145)</u>	<u>202,517,751</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>253,094,036</u>	<u>50,576,285</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>16,028,891</u>	<u>253,094,036</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

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

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

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y al de otros fondos que esta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-001, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 11 de diciembre de 2012. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2001-CP0022, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue Alpha Sociedad de Valores, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 87,100 cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo fue el 4 de mayo de 2021 y posteriormente una segunda colocación el 27 de julio de 2022. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 4 de mayo de 2036. El Fondo en julio 2023, fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N) [2022: BBBfa (N)], que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

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

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración del Fondo para su emisión el 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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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 corrientes y no corrientes

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

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

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

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

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

#### 2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de 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 Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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)

2.3.4 Instrumentos financieros (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 Activos financieros

#### *Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros*

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

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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)

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

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

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

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

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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)

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

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

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

2.3.6 Reconocimiento de ingresos

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

#### *Ingresos financieros*

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

2.3.7 Impuesto sobre la renta

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

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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 Impuesto sobre la renta (continuación)

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

2.3.8 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

En el proceso de aplicación de sus políticas contables, el Fondo ha considerado, la siguiente estimación relevante:

- Estimación para pérdidas crediticias esperadas.

3. Futuros cambios en normas 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.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 3. Futuros cambios en normas contables (continuación)

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 períodos 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.

#### 4. Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2023, el resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, expresados en dólares estadounidenses, incluidos a su equivalente en pesos dominicanos en los distintos rubros de los estados de situación financiera que se acompañan, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Activos:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,627</u>	<u>1,184</u>
<u>Pasivos:</u>		
Cuentas por pagar	<u>(27,730)</u>	<u>(18,291)</u>
Posición monetaria neta, pasiva	US\$ <u>(26,103)</u>	<u>(17,107)</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	1,788,243	10,698,602
Denominadas en dólares estadounidenses	94,192	66,346
Equivalentes de efectivo: (b)		
Denominados en pesos dominicanos	<u>14,146,456</u>	<u>242,329,088</u>
	<u>16,028,891</u>	<u>253,094,036</u>

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

(a) Al 31 de diciembre de 2023, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$537,049 (2022: RD\$861,827), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a certificados de depósitos en pesos dominicanos cuyos vencimientos son igual o inferior a tres (3) meses a la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anual que oscilan entre 7% y 14% (2022: 12% y 13%). Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$22,258,054 (2022: RD\$14,732,553), los cuales se incluyen como parte de los 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, así como tampoco restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

#### 6. Instrumentos de deuda a costo amortizado

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
En fecha 15 de julio y 5 de agosto de 2022, el Fondo firmó dos (2) contratos de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por un importe original de RD\$41,000,000 y RD\$70,000,000, respectivamente, con el objetivo de invertir en el Fideicomiso Proyecto Quintas Palmera, un proyecto inmobiliario en la ciudad de Santiago que se encuentra en proceso. Estas facilidades devengan interés a tasa anual de 8%. El vencimiento de estos financiamientos será el 15 de julio y 5 de agosto, ambos de 2025, respectivamente.	111,000,000	111,000,000
En fecha 9 de septiembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por un importe original de RD\$436,000,000, con el objetivo de que esta adquiriera un terreno para desarrollo de un proyecto inmobiliario que iniciará en abril del año 2024. Posteriormente en los meses de septiembre, octubre y diciembre el Fondo realizó desembolsos adicionalmente importes por RD\$15,000,000, RD\$10,000,000 y RD\$50,239,458, respectivamente, para el pago de impuesto, levantamiento y otros, asociados a la adquisición del terreno. Estos préstamos devengan un interés anual de 8%, cuya garantía es el terreno adquirido por la Compañía. El vencimiento de estos financiamientos será en los meses de septiembre, octubre y diciembre de 2025, respectivamente.	511,239,458	511,239,458

Continúa

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

6. Instrumentos de deuda a costo amortizado (continuación)

Viene de la página anterior

2022                      2021

En fecha 3 de julio de 2023, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por hasta un total de RD\$390,000,000, con el objetivo de invertir en el Fideicomiso Pravalta Residences, un proyecto inmobiliario de viviendas, en la ciudad de Bávaro, Provincia La Altagracia que iniciará su construcción en junio del año 2024. Esta facilidad devenga interés a tasa anual de 8%. El vencimiento de este financiamiento será en el año 2028.

187,210,000                      -

En fecha 3 de mayo de 2023, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por hasta un total de RD\$50,000,000, con el objetivo de invertir en el Fideicomiso ArcoTris Norte, un proyecto de viviendas ubicado en la ciudad de Santo Domingo Norte que se encuentra en fase de construcción. Esta facilidad devenga interés a tasa anual de 8%. El vencimiento de este financiamiento será en el año 2027.

50,000,000                      -

En fecha 28 de septiembre de 2023, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la Compañía de Desarrollo de Impacto Pioneer, S. R. L. por hasta un total de RD\$30,000,000, con el objetivo de ser utilizado como capital de trabajo. Esta facilidad devenga interés a tasa anual de 8%. El vencimiento de este financiamiento será en el año 2028.

5,000,000                      -  
864,449,458                      622,239,458

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2023	-	-
2024	-	-
2025	622,239,458	622,239,458
2026 en adelante	<u>242,210,000</u>	-
	<u>864,449,458</u>	<u>622,239,458</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de intereses por cobrar de los instrumentos de deudas a costo amortizado asciende aproximadamente a RD\$71,698,000 (2022: RD\$15,407,000) los cuales se incluyen como parte del rubro de rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompaña.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto de los instrumentos de deudas a costo amortizado por un importe de RD\$56,300,000 (2022: RD\$15,406,529), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

6. Instrumentos de deuda a costo amortizado (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023, el rendimiento por cobrar asciende a RD\$27,114 (2022: RD\$3,780,507), los cuales se incluyen en la línea de rendimientos por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan.

7. Cuentas por pagar

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios profesionales	2,177,032	1,596,265
Comisión por pagar administradora (a)	208,249	146,825
Otras cuentas por pagar (b)	<u>70,354</u>	<u>66,089</u>
	<u>2,455,635</u>	<u>1,809,179</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar se extienden de 30 a 60 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no causan intereses y son pagaderas en pesos dominicanos excepto por la suma que se detalla en la nota 4.

(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. La comisión aprobada es hasta un 3%, a la fecha, la Administradora está cobrando un 2%. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-05, 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\$18,470,365 (2022: RD\$5,920,053), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en el estado de resultados que se acompaña.

(b) Corresponde a la comisión por mantenimiento y supervisión según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17). Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$277,498 (2022: RD\$113,155), los cuales se presentan en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Valor neto del Fondo

*Aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo está compuesto, por como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	87,100	5,100
Cuotas emitidas durante el período	-	82,000
Saldo final	<u>87,100</u>	<u>87,100</u>
<u>Valores</u>		
Saldo inicial	871,000,000	51,000,000
Cuotas emitidas durante el período	-	820,000,000
Saldo final	<u>871,000,000</u>	<u>871,000,000</u>

*Valor pagado en exceso en los aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo.

Al 31 diciembre de 2023, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende aproximadamente a RD\$10,964 (2022: RD\$10,250).

9. Compromisos y contingencia

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

Compromisos

(a) El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de activos por pagar a la Superintendencia del Mercado de Valores, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$315,231 (2022: RD\$555,708),

los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en el estado de resultados que se acompaña.

(b) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Superintendencia del Mercado de Valores de manera anual el 0.008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento y supervisión. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$277,498 (2022: RD\$113,155), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

9. Compromisos y contingencia (continuación)

Contingencia

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

10. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

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

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

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

*Riesgo crediticio*

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

*Riesgo crediticio (continuación)*

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

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:

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Calificación crediticia- Fitch Rating, Feller Rate y Pacific Credit Rating		
AA+	372,992	15,036,323
A-	189,304	165,478,274
A	14,146,455	-
F1	1,320,140	72,579,439
	<u>16,028,891</u>	<u>253,094,036</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%	(75,568)
	-5%	75,568
31 de diciembre de 2022	+5%	(47,926)
	-5%	47,926

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				
	A la demanda	Menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	Total
Cuentas por pagar	-	2,455,635	-	-	2,455,635
	<u>-</u>	<u>2,455,635</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,455,635</u>

Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

	2022				
	A la demanda	Menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	Total
Cuentas por pagar	-	1,809,179	-	-	1,809,179
	<u>-</u>	<u>1,809,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,809,179</u>

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

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de las tasas de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones de este 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 existen instrumentos financieros de deuda por pagar suscritos.

Manejo del Fondo

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

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



**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](http://www.pioneerfunds.do)  
**Email:** [info@pioneerfunds.do](mailto: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 de Inversión Cerrado Pioneer United Renta Fija	2,000,000,000.00	RD\$ 852,345,382.26	10
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	15,000,000,000.00	RD\$ 9,770,459,203.59 RD\$	14
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II	15,000,000,000.00	RD\$ 4,276,267,808.46	80
Fondo de Inversión de Desarrollo de Sociedades Pioneer II	15,000,000,000.00	RD\$ 11,191,607,336.55	1
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer II (en etapa pre-operativa)	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.
<b>Participación</b>	30%	35%	35%
<b>Representante</b>	Yamil Isaías	José Diez Cabral	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
<b>Jurisdicción</b>	Panamá	Panamá	Islas Vírgenes Británicas
<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755
<b>Objeto Social</b>	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.
<b>Consejo de Administración</b>	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>
<b>Accionistas, Participación</b>	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



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

# Indicadores Financieros

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

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 el cobro de la comisión por desempeño al Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer y al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II. 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**<sup>®</sup> Investment  
Funds

[www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do)  
[info@pioneerfunds.do](mailto:info@pioneerfunds.do)