



Pioneer[®] Investment
Funds

Fondo de Inversión Cerrado de
Desarrollo de Sociedades Pioneer II 2023

SIVFIC-051 RNC: 1-32-10238-1
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

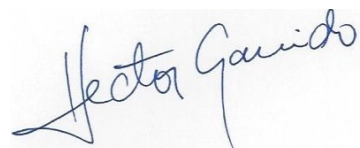
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el mercado secundario durante el 2023
- Principales indicadores financieros
- Inversiones del Fondo
- Estados Financieros Auditados

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 de Inversión Cerrado Desarrollo de Sociedades Pioneer II durante el año 2023. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia y de acuerdo a la normativa del mercado de valores de la República Dominicana.



Héctor Garrido
Presidente Ejecutivo



Yamil Isaías
Vicepresidente Ejecutivo

Mensaje del Administradora del Fondo

Nos complace presentarles el informe correspondiente al ejercicio fiscal 2023, donde resaltamos los resultados obtenidos y las perspectivas futuras del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer, el cual cerró el 2023 con un resultado positivo de RD\$2,700 millones, lo que representa un rendimiento sobre el patrimonio de 24% para el año 2023. Estos resultados se atribuyen al incremento del valor de las inversiones que mantiene el Fondo en MXC Dominicana y Zona Franca Nigua.

La inflación interanual del país a diciembre 2023 se ubicó por debajo del valor central del rango meta de $4.0\% \pm 1.0\%$, establecido en el programa monetario. En ese sentido, el Banco Central de la República Dominicana aplicó una serie de medidas de políticas expansivas que aseguraron el dinamismo de diversos sectores claves de la economía, lo cual aportó a un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del país en un 2.4%. En el caso particular del sector turismo, se observó una variación interanual en su dinamismo del 10.7%, explicado por un crecimiento en la tasa de ocupación hotelera pasando de 71.5% al 74.7%, así como la llegada de pasajeros no residentes por vía aérea que superó los 8 millones de turistas.

Durante el 2023, el Fondo continuo su compromiso con el desarrollo de MXC Dominicana, S.R.L., quien a su vez logró la conclusión de las negociaciones con los prestigiosos hoteles The Ritz- Carlton y The Luxury Collection, los cuales estarán operando en la primera fase del proyecto Yanuna. La firma del acuerdo con los referidos hoteles reflejan la intención del Fondo en aportar al crecimiento del sector turístico del país.

Por otro lado, el Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S.A. (Nigua Free Zone), parte del porfolio de inversión del Fondo, dio el primer picazo para el inicio de la expansión de sus operaciones. Actualmente el 90% de la primera fase de expansión del parque se encuentra comprometida con inquilinos. Este desarrollo de nuestro activo no solo implica la construcción de nuevos espacios físicos y creación de nuevos empleos, sino también la creación de nuevas alianzas estratégicas y la captación de nuevas inversiones de clase mundial.

Agradecemos a nuestros inversionistas por la confianza depositada en nosotros para continuar con el desarrollo de los planes de inversión y continuar generando un impacto económico y social en el país.

Nos mantenemos firmes en nuestro compromiso de brindar una gestión proactiva y transparente, con el objetivo principal de maximizar el valor del patrimonio del Fondo y generar retornos atractivos para nuestros inversionistas.



Atentamente,
Angela Suazo

Acerca del Fondo

Datos Generales del Fondo

Denominación: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

Objeto de Inversión del Fondo:

El objetivo de inversión es la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo mediante la inversión en sociedades que no están inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en la República Dominicana y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, y que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, así como entidades sin fines de lucro, fideicomisos privados del sector público y privado, en cualquier sector de la economía excepto en el sector financiero. El Fondo invertirá al menos el sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversiones en el objeto de inversión descrito.

El Fondo podrá invertir en valores representativos de capital, así como valores representativos de deuda, de sociedades, entidades y fideicomisos, que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores.

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

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

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

- Generar ingresos proveniente de las inversiones en sociedades domiciliadas en la República Dominicana y sociedades extranjeras registradas y domiciliadas en República Dominicana que se encuentren debidamente constituidas en su país de origen, que agoten las formalidades establecidas por la Ley de Sociedades, así como entidades sin fines de lucro, fideicomisos privados del sector público y privado, y no inscritas en el RMV, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector económico excepto en el sector financiero.
- Generar valor a mediano y largo plazo.

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 el 24 de junio de 2035.

Registro del Mercado de Valores: SIVFIC-051

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

Cantidad de cuotas emitidas: 757,666

Monto autorizado del programa de emisiones: RD\$15,000,000,000.00

Datos del Programa de Emisión

Fecha de emisión del primer tramo: 24 de junio del 2020

Fecha de emisión del segundo tramo: 17 de diciembre del 2020

Fecha de emisión del tercer tramo: 11 de noviembre del 2021

Fecha de emisión del cuarto tramo: 01 de diciembre del 2021

Fecha de emisión del quinto tramo: 29 de junio del 2023

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.

José Diez Cabral

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

Marcos Jorge León

El Sr. Jorge realizó sus estudios profesionales en Administración de Empresas con concentración en Finanzas en Babson College. Posteriormente, realizó una Maestría en Administración de Empresas en la Escuela de Negocios de Harvard. Actualmente funge como CEO del Grupo León Jimenes, donde tiene la responsabilidad del manejo del portafolio actual, así como de evaluar nuevas posibilidades de inversión. Adicionalmente, es socio ejecutivo y fundador de la empresa Tamroc Partner. En el pasado ha desempeñado funciones de analista de inversiones y asociado en las empresas Coventry Development Corporation (Nueva York), y Leadgate (Montevideo), respectivamente.

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 de Inversión Cerrado Desarrollo de Sociedades Pioneer II:



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. En casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 60 días de cada año, posteriores a la fecha de corte. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

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

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

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

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

1. Sí no se generaron beneficios 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

Forma de pago: transferencias bancarias a nombre del Aportante, según sus instrucciones.

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

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

Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos recibidos de las inversiones privadas que realizará el Fondo y los intereses generados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizadas con la venta del activo que generó

dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración y la Comisión por desempeño cobrados por la Sociedad Administradora descritos en el Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno.

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

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

Distribución de Dividendos o Beneficios

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

En el año 2023 no se notificó exceso de inversión por el Fondo de Desarrollo de Sociedades Pioneer

Hechos Relevantes

1. No distribución de beneficios correspondientes al año 2022.
2. Indicador comparativo de rendimiento (benchmark) al 31 de diciembre de 2022.
3. Informe de calificación de riesgo febrero 2023, emitido por la Feller Rate Calificadora de Riesgo.
4. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período octubre – diciembre 2022.
5. Convocatoria Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo a ser celebrada en fecha 18 de abril de 2023.
6. Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo celebrada en fecha 18 de abril de 2023.
7. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período enero – marzo 2023.
8. Inicio del período de colocación del quinto tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo.
9. No distribución de beneficios correspondientes al semestre culminado en junio 2023.
10. Suscripción de la totalidad de los valores previo al cierre del período de colocación del quinto tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo.
11. Informe de calificación de riesgo julio 2023, emitido por la Feller Rate Calificadora de Riesgo.
12. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período abril – junio 2023.
13. Reporte trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo correspondiente al período julio – septiembre 2023.
14. Inicio del período de colocación del sexto tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo.
15. Cierre del período de colocación del sexto tramo del programa de emisión única de cuotas de participación del Fondo

Comisiones

Comisión por Administración

La Sociedad Administradora conforme al Reglamento Interno del Fondo, podrá cobrar una comisión por administración de hasta uno punto cincuenta por ciento (1.50%) anual del activo administrado del Fondo bajo administración. En ese sentido, durante el 2023 la Sociedad Administradora cobró una comisión por administración de cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) anual del activo administrado del Fondo (sin incluir ITBIS).

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

Al 31 de diciembre de 2023 el monto total pagado por concepto de esta comisión de fue RD\$52,427,741.18

Comisión por éxito o desempeño

La Sociedad Administradora conforme al Reglamento Interno del Fondo, podrá cobrar al Fondo una comisión por éxito o desempeño de un veinte por ciento (20%) anual de la rentabilidad del Fondo sobre el excedente, en caso de que la tasa de rentabilidad supere el Indicador Comparativo de Rendimiento o benchmark.

El desempeño del Fondo, en cuanto a su rendimiento, será evaluado comparándolo contra un rendimiento preferente neto anualizado (RPNA) de 10%, el cual será evaluado anualmente al 31 de diciembre de cada año.

En el período 2023 el Fondo tuvo un rendimiento de un 33.79% en comparación al RPNA del 10% establecido en el Reglamento Interno del Fondo, superando dicho rendimiento al cierre del 2023 el indicador comparativo de rendimiento (benchmark). En ese sentido, el Fondo pagó a la Sociedad Administradora una comisión por éxito o desempeño por un monto de RD\$559,217,435.59

Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo

Origen de los principales ingresos y gastos del Fondo

Al cierre 2023, las principales fuentes de ingresos recurrentes del Fondo correspondieron a los rendimientos generados por Inversión en Acciones Comunes, deuda subordinada y por Préstamos con Garantía.

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

- Los servicios de administración de cartera, asesoría de inversión o servicios de intermediación de valores.
- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa y Mercado 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, 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 Folleto Informativo Resumido, 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 Mercado 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, S.A. (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate (Obligación contraída anualmente)
- Pago por servicios de auditoria externa, a (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).

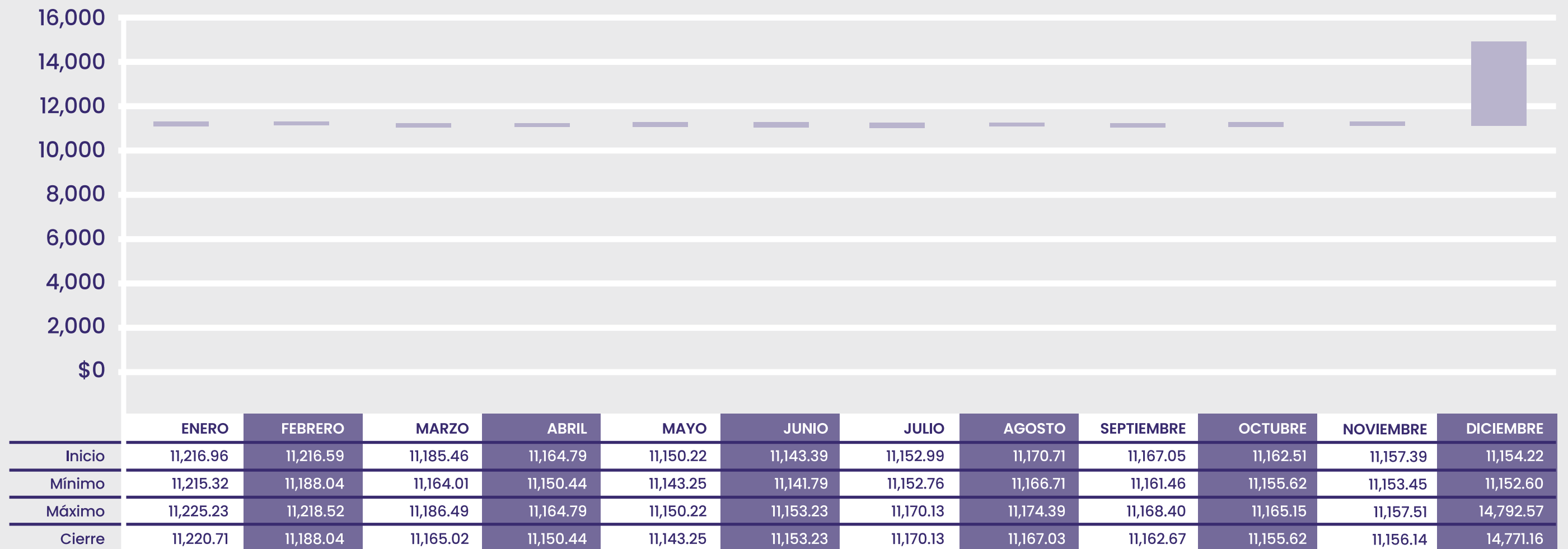
Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo:

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, y más específicamente al desempeño del sector turismo, ya que en este renglón se concentran una gran parte de las inversiones del Fondo. Una recesión en la economía normalmente se verá ligada a un menor desempeño, y viceversa. La inflación, tipo de cambio, y cambios en normas tributarias son algunas otras de las variables económicas que afectan a múltiples industrias por su efecto en el poder adquisitivo de los individuos.

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

Evolución de las cuotas del Fondo

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



Evolución de del Patrimonio

(En millones de RD\$)



Composición General de la Cartera

(Al 31 de diciembre 2023)

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO

Inversión en Acciones Comunes	9,337,629,724.94	79.72%
Préstamos	436,312,710.79	3.73%
Deuda Subordinada	1,668,102,949.14	14.24%
Certificados Bancarios	270,582,995.86	2.31%
TOTAL	11,712,628,380.73	100%

Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

79.72%

3.73%

14.24%

2.31%

Inversión en Acciones Comunes

Préstamos

Deudas Subordinada

Certificados Bancarios

Composición General de la Cartera

(Al 31 de diciembre 2023)

POR SECTOR ECONÓMICO

78%

19%

3%



Rentabilidad Anualizada

(incluyendo dividendos)

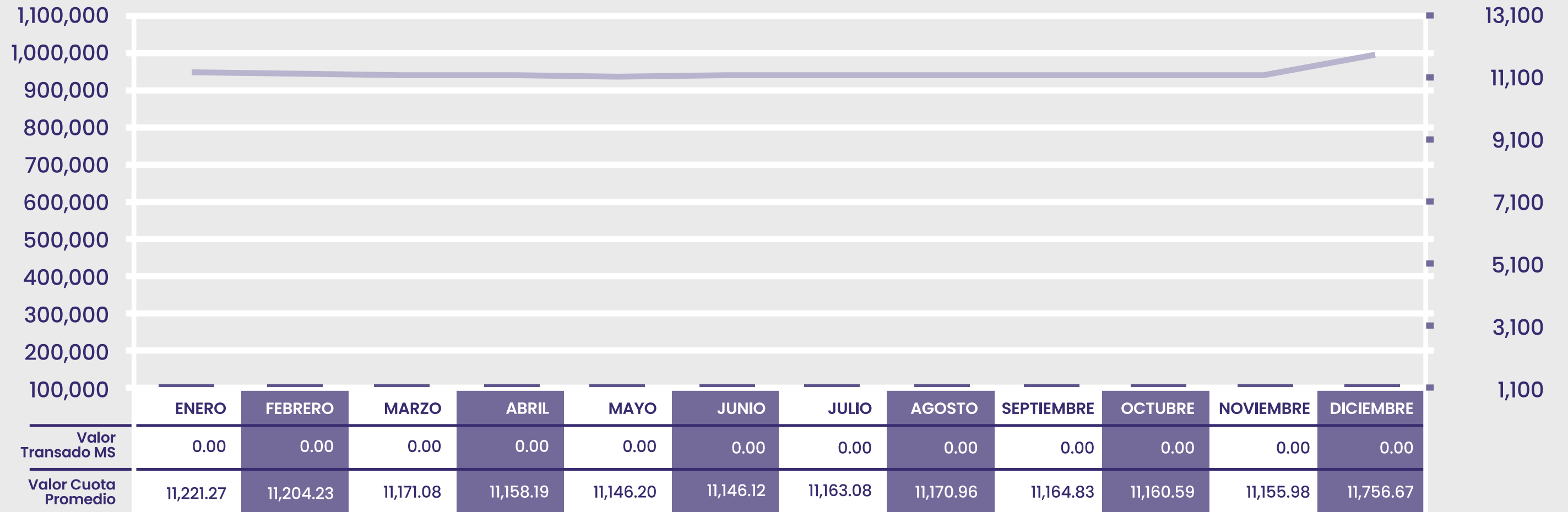
	Desde su Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
Tasa de Rendimiento (Se consideran dividendos repartidos hasta la fecha)	13.68%	394.52%	131.07%	65.75%	31.68%

Cuotas Transadas en el Mercado Secundario



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

Miles de RD\$



Indicadores Financieros

Resumen de Indicadores Financieros del Fondo

Los ingresos operacionales del Fondo provinieron de ganancia por valoración de inversiones en acciones correspondiente a un 99.37%, ingresos financieros por un 0.37%, e ingresos por intereses inversiones por 0.27%. Al 31 de diciembre 2023, los ingresos operacionales del Fondo registró la suma de RD\$3,302.20 MM; implicando un fuerte aumento interanual por ganancia por valoración de acciones comunes, debido a que en el período 2023 solo se reportaron ingresos financieros y por dividendo por RD\$56.33 MM.

Por otro lado, los gastos operativos del Fondo registró un monto de RD\$620.77 MM, implicando un fuerte crecimiento interanual de 945.42% con respecto al 2022 (RD\$59.38 MM), atribuido al cobro puntual de comisión por desempeño por la alta ganancia reportada en el período. Los gastos del Fondo se distribuyeron en dos principales rubros: gastos operativos del Fondo (1.37%), y gastos de comisión administradora (98.63%). Este último rubro estuvo compuesto por gastos por comisión administradora (RD\$52.99 MM), gastos Cevaldom (RD\$34,667) y gastos comisión por desempeño (RD\$559.22 MM). Esta variación interanual del gasto total con respecto al 2022, sin incluir el gasto de comisión por desempeño, fue de 3.66% (+RD\$2.2 MM), principalmente por aumento de la comisión por administración del Fondo (+RD\$3.95 MM%). Por lo que, el margen operativo fue de RD\$2,681.43 MM, superior al 2022 (-RD\$3.05 MM).

Los activos del Fondo totalizaron a RD\$11,767.43 MM a diciembre 2023, y estuvo compuesto principalmente por: Instrumentos de deuda a costo amortizado corto plazo (48.79%), efectivo y equivalentes de efectivo (43.15%) y dividendos por cobrar (7.09%). El restante 0.97% estuvo representado por la suma de rendimientos por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Por otro lado, los pasivos totales cerraron con RD\$575.82 MM, los mismos correspondieron en gran parte de comisiones por pagar Administradora (RD\$560.18 MM). Los pasivos restantes estuvieron integrados en cuentas por pagar servicios profesionales y otros gastos que sumaron un total de RD\$8.53 MM.

La posición de liquidez del Fondo fue excedente, dado a que los activos corrientes superaron a los de pasivos corrientes por 1.12x; aunque se observó insuficiencia a nivel de prueba ácida y liquidez inmediata, por la alta participación de las cuentas por pagar de comisión por desempeño registrado. Por otro lado, se mantuvo un bajo nivel de apalancamiento con un 0.05x. Al cierre del 2023, el Fondo no mostró deudas bancarias.

Desde el inicio de operación del Fondo hasta el 2023, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II ha colocado un total de 757,666 cuotas, para un monto nominal de RD\$7,576.66 MM.

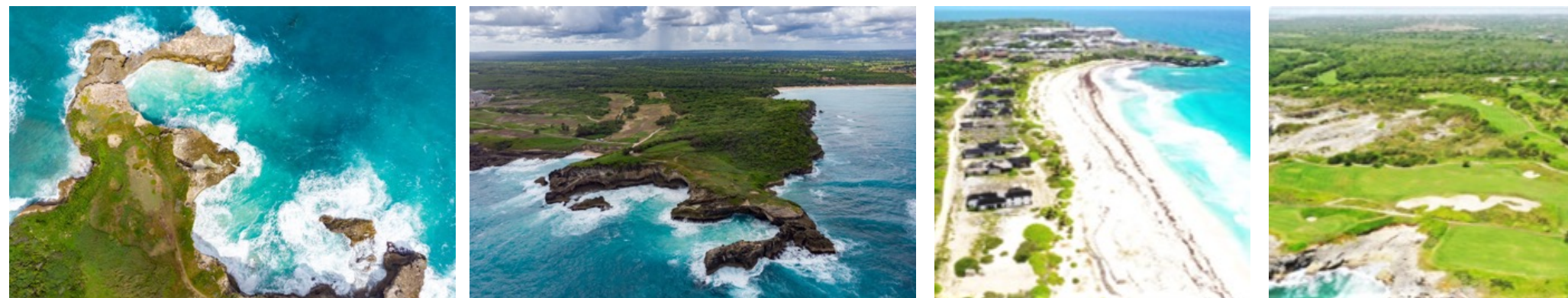
El patrimonio estuvo compuesto principalmente por aportes y aportes pagados en exceso con RD\$7,840.16 MM y resultados acumulados por RD\$3,351.45 MM. El rendimiento sobre patrimonio al 2023 fue de 24.16%, mientras que el rendimiento sobre los activos fue de 22.97%.

Inversiones del Fondo

MXC Dominicana, S.R.L.

Dentro del portafolio de inversión del Fondo se encuentra la inversión en acciones de MXC Dominicana, S.R.L., sociedad propietaria del del proyecto Yanuna, localizado en Macao. Dicho proyecto tiene como propósito el desarrollo de más de 4,200 habitaciones hoteleras y más de 1,600 habitaciones residenciales, bajo un esquema operación ordenada, que incluye marcas de lujo operando dentro de una villa comunitaria que contempla restaurantes, bares y anfiteatros. país. El proyecto logro obtener en 2022 de la aprobación preliminar del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), actualmente continúan los esfuerzos para la gestión de los diversos permisos requeridos para el desarrollo del master plan, el cual fue conceptualizado por una firma de arquitectos internacional de renombre . No obstante esto, en el 2023 fueron firmados los acuerdos con las marcas operadoras de la primera fase del proyecto, estas firmas fueron con la bandera operadora de Marriot con hotel 1 con la marca Ritz Carlton cuenta con 150 habitaciones y 50 residencias y hotel 2 con la marca Luxury Collections y 300 habitaciones para la primera fase del proyecto.

Cabe destacar que, al cierre del 2023 la sociedad MXC Dominicana, S.R.L. vendió un 10% de sus cuotas sociales a Veritas Development, S.A., por US\$ 150 la acción, esto provoco que la acción se reevaluara de US\$ 100 del monto original de la acción a US\$ 175.98 lo cual impacto de manera positiva el valor de las cuotas de la sociedad, reflejándose esto en el patrimonio del Fondo.



Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S.A.

Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S.A. (Nigua Free Zone), es la empresa propietaria del parque Zona Franca Nigua estratégicamente ubicada cerca del puerto de Haina y de la ciudad Santo Domingo, República Dominicana, que cuenta originalmente contaba con 98,666 mts cuadrados de terreno, en los cuales se construyeron 26 naves industriales.

Durante el 2021 el parque llevó a cabo la adquisición de un terreno colindante de unos 238,000mts cuadrados, con la finalidad de expandir sus operaciones por encontrarse a su máxima capacidad. En ese sentido, en el 2022 se obtuvieron los permisos ambientales necesarios para llevar a cabo la expansión.

Dado lo anterior, en el transcurso del 2023 se inició con el desarrollo de la primera fase del proyecto de expansión del parque, conjuntamente con la limpieza del terreno y la instalación de los servicios a ser prestados a los inquilinos (electricidad, agua, aduanas etc.) en esta etapa. En el proceso de expansión hemos logrado obtener cartas de intención y compromiso por un 90% de ocupación de la primera fase. Al 2023 estamos en finales de entregar la primera nave de la etapa 1 para acomodar el primer inquilino de la primera fase de la expansión.



Estados Financieros Auditados

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

	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 27



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

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

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

Opinión

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

Base para la opinión

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

Asunto clave de auditoría

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

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

Asunto clave de auditoría (continuación)

El Fondo mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral, los cuales se determinan utilizando técnicas de valoración con datos de entradas observables y no observables en el mercado. El importe en libros de los activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral al 31 de diciembre de 2023, se incluye en la nota 8 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos activos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas son razonables al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

- Revisamos la conciliación del valor de los activos financieros a su valor razonable con cambios en otro resultado integral con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2023.
- Revisamos el informe de valoración de los activos financieros a su valor razonable con cambios en otro resultado integral considerando los supuestos, estimaciones, proyecciones, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera No. 9 "Instrumentos Financieros" al 31 de diciembre de 2023.
- Revisamos y validamos el valor registrado de los activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral 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 y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo. Los responsables del Gobierno Corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	278,379,933	103,518,236
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4 y 6	-	95,225,887
Instrumentos de deuda a costo amortizado corto plazo	4 y 7	314,715,151	56,032,100
Rendimientos por cobrar	4 y 6	6,286,868	622,664
Dividendos por cobrar	8	45,715,970	65,200,000
Otras cuentas por cobrar		11	17,824
Total activos corrientes		645,097,933	320,616,711
Instrumentos de deuda a costo amortizado largo plazo			
	7	1,784,704,280	528,389,835
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados	8	9,337,629,725	5,728,254,000
Total activos no corrientes		11,122,334,005	6,256,643,835
Total activos		11,767,431,938	6,577,260,546
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4, 9 y 12	567,076,472	6,200,502
Obligación por garantía	4, 8 y 12	8,748,130	8,465,382
Total pasivos		575,824,602	14,665,884
Compromisos y contingencias			
	11		
Valor neto del Fondo			
Aportes	10	7,822,329,013	5,896,815,385
Aportes pagados en exceso		17,828,372	17,828,372
Resultados acumulados		3,351,449,951	647,950,905
Total valor neto del Fondo		11,191,607,336	6,562,594,662
Total pasivos y valor neto del Fondo		11,767,431,938	6,577,260,546

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

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

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Notas	2023	2022
Ingresos financieros	5 y 6	12,091,577	4,126,569
Ingresos por dividendos	8	-	52,200,000
Ingresos por intereses inversiones		8,865,395	-
Ganancia por valoración de inversiones en acciones	8	3,281,245,425	-
		<u>3,302,202,397</u>	<u>56,326,569</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9,10	(612,242,508)	(49,044,758)
Gastos por servicios profesionales	12	(4,404,253)	(7,847,608)
Otros gastos operativos	10	(4,125,671)	(2,487,932)
Total gastos operacionales		<u>(620,772,432)</u>	<u>(59,380,298)</u>
Ganancia (pérdida) en cambio moneda extranjera, neta		<u>22,069,081</u>	<u>(16,569,656)</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>2,703,499,046</u>	<u>(19,623,385)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

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

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

	Aportes	Valor Pagado en Exceso en los Aportes	Resultados Acumulados	Total Valor Neto del Fondo
Saldo al 1ro. de enero de 2022	5,896,815,385	17,828,372	667,574,290	6,582,218,047
Pérdida neta	-	-	(19,623,385)	(19,623,385)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>5,896,815,385</u>	<u>17,828,372</u>	<u>647,950,905</u>	<u>6,562,594,662</u>
Aportes recibidos en el período	1,925,513,628	-	-	1,925,513,628
Utilidad neta	-	-	2,703,499,046	2,703,499,046
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>7,822,329,013</u>	<u>17,828,372</u>	<u>3,351,449,951</u>	<u>11,191,607,336</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

		2023	2022
	<u>Notas</u>		
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		2,703,499,046	(19,623,385)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:			
Ingresos por dividendos		-	(52,200,000)
Pérdida (ganancia) no realizada en cambio, producto de la obligación por garantía		282,748	(167,579)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) en activos:			
Rendimientos por cobrar		(5,664,204)	(622,623)
Dividendos cobrados		19,484,030	27,000,000
Otras cuentas por cobrar		17,813	(17,820)
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar	10	560,875,970	283,272
Acumulaciones por pagar		-	(45,862)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>3,278,495,403</u>	<u>(45,393,997)</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición (redención) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	95,225,887	(95,225,887)
Adquisición de Instrumentos de deudas a costo amortizado		(1,514,997,496)	(196,140,188)
Adquisición de Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados		<u>(3,609,375,725)</u>	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(5,029,147,334)</u>	<u>(291,366,075)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos	11	<u>1,925,513,628</u>	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,925,513,628</u>	-
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>174,861,697</u>	<u>(336,760,072)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5	<u>103,518,236</u>	<u>440,278,308</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>278,379,933</u>	<u>103,518,236</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

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

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (el Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 12 de septiembre de 2017. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. SIVFIC-051, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A.

El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 757,666 (2022: 589,681) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de junio de 2020, posteriormente una segunda colocación el 22 de diciembre de 2020, mientras que la tercera y cuarta colocación fueron realizadas en fechas 4 de julio y 2 de noviembre, ambas en el año de 2023.

El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de junio de 2035. El Fondo en junio del año 2023, fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa, que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

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

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración del Fondo para su emisión el 25 de abril de 2024. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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 materiales

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 2022, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. Estas modificaciones e interpretaciones, las cuales se resumen seguidamente, no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022:

- 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 período en la cuenta de ganancia (pérdida) en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 4, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

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

2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

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

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

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

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

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

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3.4 Instrumentos financieros

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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 de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho del Fondo a recibir el pago correspondiente, los cuales están sujetos a las decisiones de las Asambleas Ordinarias de Accionistas del Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 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

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

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

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

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

- Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes
- Acuerdos de Financiamiento de Proveedores – Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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	US\$	70,200	1,839,382
Instrumentos financieros a valor razonable			
Con cambios en resultados		-	1,699,488
Instrumentos de deuda a costo amortizado		27,114,712	10,430,127
Rendimientos por cobrar		86,285	11,113
<u>Pasivos:</u>			
Cuentas por pagar		(23,010)	(14,160)
Obligación por garantía		(156,981)	(151,081)
Posición monetaria neta activa	US\$	<u>27,091,206</u>	<u>13,814,869</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			
Cuentas corrientes (a):			
Denominadas en pesos dominicanos		5,022,759	375,545
Cuentas de ahorros (a):			
Denominadas en dólares estadounidenses		4,064,817	19,341,755
Equivalentes de efectivos (b):			
Denominadas en dólares estadounidenses		269,292,357	83,800,936
		<u>278,379,933</u>	<u>103,518,236</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$3,534,925 (2022: RD\$133,930), los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2023, corresponden a certificados de depósitos en pesos dominicanos, cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales de 7% a 10.40% (2022: 5.25%) y generó ingresos por interés por un importe de RD\$7,992,275 (2022: RD\$3,403,469), que se incluyen en el renglón de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

6 Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Títulos/valores de deuda (a):		
Ministerio de Hacienda de República Dominicana	-	95,225,887
	<u>-</u>	<u>95,225,887</u>

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

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable de Nivel 3 de los instrumentos financieros no cotizados en la jerarquía del valor razonable, usando el método de flujos de efectivo descontados, junto con un análisis de sensibilidad cuantitativa al 31 de diciembre de 2023.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7 Instrumentos de deuda a costo amortizado

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
En fecha 19 de noviembre de 2021, el Fondo firmó un contrato de financiamiento sin garantía con la entidad Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A., por un importe original de US\$5,800,000, equivalentes a RD\$324,986,180. Este contrato no genera interés. Posteriormente, en fecha 16 de diciembre de 2022, fue extendido el vencimiento de este financiamiento a seis (6) meses a partir de esta última fecha.	-	324,986,180
En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un pagaré con Coral Golf by Cra correspondiente al contrato de préstamo por un importe original de US\$1,000,000 equivalente a RD\$56,032,100. Este contrato no genera interés. El vencimiento de este financiamiento es de seis (6) meses a partir de la fecha del contrato.	-	56,032,100
En los meses de febrero, mayo, junio, septiembre, noviembre y diciembre de 2022, el Fondo firmó contratos de financiamientos con la entidad MXC Dominicana, S. R. L., por importes de US\$3,250,000, US\$288,327, US\$48,800 y US\$43,000, respectivamente, equivalentes a RD\$203,403,655, destinado principalmente para capital de trabajo y otros compromisos operativos. Este contrato no genera interés. El vencimiento de estos financiamientos es igual a un (1) año a partir de la fecha de los contratos.	-	203,403,655
Durante el periodo 2023, el Fondo firmó contrato de financiamiento con tasa de interés del 0% con la entidad MXC Dominicana, por un importe original de US\$20,814,712, equivalentes a RD\$1,205,246,751. El vencimiento de estos financiamientos hasta octubre 2025. Los contratos establecen financiamientos que podrían ser repagados o capitalizados al vencimiento.	<u>1,205,246,751</u>	<u>-</u>
Van	<u>1,205,246,751</u>	<u>584,421,935</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Instrumentos de deuda a costo amortizado (continuación)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vienen	<u>1,205,246,751</u>	<u>584,421,935</u>
En fecha de 21 de agosto de 2023, el Fondo firmó contrato(s) de financiamiento sin garantía con la entidad MXC Dominicana, por un importe original de US\$5,000,000 equivalentes a RD\$289,518,000 con una tasa de interés del 5%. El vencimiento es el 28 de agosto del 2025, fecha en la cual se capitalizarán al vencimiento, la totalidad de los intereses devengados a la fecha.	289,518,000	-
En fecha 29 de noviembre de 2023, el Fondo firmó contrato(s) de financiamiento sin garantía con la entidad MXC Dominicana, por un importe original de RD\$291,380,000 con una tasa de interés al 0%. El vencimiento es el 29 de noviembre 2024.	291,380,000	-
En fecha 28 de julio 2023, se firmó contrato por US\$4,257,816 equivalentes aproximadamente a RD\$246,542,882 a Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, de los cuales se desembolsaron RD\$238,000,000 a tasa 0%, Fecha de vencimiento 28 de julio del 2024.	238,000,000	-
En fecha 30 de marzo 2023, se firmó contrato por US\$1,700,000 equivalentes a RD\$98,436,120.00 con Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, de los cuales se han desembolsado US\$1,300,000, equivalentes a RD\$75,274,680 a tasa 0%, Fecha de vencimiento 31 de marzo del 2024.	75,274,680	-
	<u>2,099,419,431</u>	<u>584,421,935</u>
Porción corto plazo	<u>314,715,151</u>	<u>56,032,100</u>
Porción largo plazo	<u>1,784,704,280</u>	<u>528,389,835</u>

8 Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los instrumentos, es el siguiente:

Entidad:	Saldos al 1ro. de enero de 2023	Valor Razonable	Venta de acciones	Adiciones	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Porcentaje de Participación
MXC Dominicana, S. R. L. (i)	4,813,993,200	3,401,392,260	(412,605,700)	-	7,802,779,760	90.00%
Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A. (ii)	914,260,800	292,458,865	-	328,130,300	1,534,849,965	99.99%
	<u>5,728,254,000</u>	<u>3,693,851,125</u>	<u>(412,605,700)</u>	<u>328,130,300</u>	<u>9,337,629,725</u>	

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

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

El detalle de los instrumentos, es el siguiente:

- (i.) MXC Dominicana, S. R. L., es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana propietaria de terrenos turísticos con una extensión aproximada de 2,604,500 metros cuadrados, ubicados en el Boulevard del Este, Bávaro – Macao, Playa Macao, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

En fecha 30 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$4,197,893,200. El Fondo es propietario de 48,140,932 acciones. Posteriormente, mediante la revaluación del valor razonable de esta entidad, cuyo activo principal es el terreno indicado en el párrafo anterior, al 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció una ganancia neta por cambio en el valor razonable del instrumento de patrimonio por un importe de RD\$3,401,292,260 cuyo importe se incluye como parte del Estado de Resultado. El sustento para dicha valoración es la transacción donde MXC emitió mas acciones de iguales características y derechos patrimoniales equivalentes al 10% del patrimonio de la empresa por un valor de USD\$15,000,000 en fecha 26 de diciembre de 2023, mediante revaluación del valor razonable.

MXC Dominicana, S. R. L. al 28 de julio 2023, firmo contrato por US\$4,257,816 y equivalentes aproximadamente a RD\$246,542,882 a Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, de los cuales se desembolsarán RD\$238,000,000 a tasa 0% con una fecha de vencimiento en julio 2024.

MXC Dominicana, S. R. L. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, mantiene un préstamo con Scotiabank por un importe de US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,447,590,000 (2022: US\$32,000,000, equivalentes a RD\$1,791,420,800), el cual causa interés anual de 2% por los primeros doce (12) meses siguientes a la fecha efectiva del contrato, los quince (15) meses siguientes al 2.5%, posterior a esto 3% por los próximos dieciocho (18) meses, de ahí en adelante 3.5%. Este préstamo está garantizado con los terrenos de la entidad.

El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes	6,598,418	6,075,372
Activos no corrientes	7,613,042,101	6,769,816,670
Pasivos corrientes	(1,445,154,407)	(281,274,653)
Pasivos no corrientes	(2,682,070,562)	(7,083,196,544)
Patrimonio	<u>3,492,415,550</u>	<u>(588,579,155)</u>
Ingresos	<u>4,268,441</u>	<u>26,199,385</u>
Pérdida neta	<u>(320,135,313)</u>	<u>(126,627,869)</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados (continuación)

Datos significativos no observables	Rango (promedio ponderado)	Sensibilidad del dato al valor razonable
Precio por m2	MXC Yanuna 2023: Límite inferior: RD 3,403 Promedio (base): RD 4,004 Límite superior: RD 4,606	Un incremento de 15% en el precio por m2 implicaría un aumento de RD\$ 1,678 millones en el valor razonable. Una disminución de 15% en el precio por m2 implicaría una disminución de RD\$ 1,678 millones en el valor razonable.

- (ii.) El Parque Industrial y Zona Franca Santo Domingo, S. A. (Nigua Free Zone) es una entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, dedicada al arrendamiento de naves industriales y servicios afines. Cuenta con 400,000 pies cuadrados distribuidos en 26 naves, a diez (10) clientes de diferentes industrias. Nigua Free Zone fue fundado en el año 1987 y se encuentra ubicado en San Cristóbal, próximo a la ciudad de Santo Domingo. El parque industrial se encuentra amparado por la Ley 8-90 sobre Fomento a las Zonas Francas la cual le otorga diversos incentivos fiscales importantes. El 18 de diciembre de 2020, el Fondo adquirió esta entidad por un valor de RD\$928,531,200, mediante la adquisición de 3,109,999 acciones, equivalentes al 99% de las acciones de la entidad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el instrumento de patrimonio en esta entidad fue medido a su valor razonable con cambios en resultados y ha sido clasificados como Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable, determinados modelo de proyección, análisis y valoración financiera, principalmente mediante flujos de efectivo.

Para el año 2023, el Fondo no recibió dividendos (2022: RD\$52,200,000), los cuales se presentan en los estados de resultados que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2023, se encuentran pendientes de cobro dividendos por RD\$45,715,970 (2022: RD\$65,200,000), los cuales se presentan como dividendos por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan. En el 2023, Nigua no declaró dividendos.

El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes	228,603,662	25,003,812
Activos no corrientes	1,005,804,919	847,147,911
Pasivos corrientes	(50,502,665)	(74,543,042)
Pasivos no corrientes	(329,781,850)	(366,531,867)
Patrimonio	<u>854,124,066</u>	<u>431,076,814</u>
Ingresos	<u>202,997,922</u>	<u>139,467,712</u>
Utilidad neta	<u>87,584,098</u>	<u>57,899,320</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

8. Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados (continuación)

Datos significativos no observables	Rango (promedio ponderado)	Sensibilidad del dato al valor razonable
Tasa de crecimiento a largo plazo para los flujos de efectivo de ejercicios posteriores	Zona Franca Nigua 2023: Límite inferior: 1.5% Promedio (base): 2.0% Límite superior: 2.5%	Un incremento de 25% en la tasa de crecimiento a largo plazo implicaría un aumento de RD\$ 41.73 millones en el valor razonable. Una disminución de 25% en la tasa de crecimiento a largo plazo implicaría una disminución de RD\$ 38.72 millones en el valor razonable.
WACC	Zona Franca Nigua 2023: Límite inferior: 13.83% Promedio (base): 15.36% Límite superior: 16.90%	Una disminución de 10% en el WACC implicaría un aumento de RD\$ 520.19 millones en el valor razonable. Un incremento de 10% en el WACC implicaría una disminución de RD\$ 401.97 millones en el valor razonable.
Margen operativo a largo plazo (NOPAT)	Zona Franca Nigua 2023: Límite promedio inferior: 37.32% Promedio de los años proyectados: 47.32% Límite promedio superior: 57.32%	Un incremento de 1,000 pbs en el margen NOPAT implicaría un aumento de RD\$ 1,498 millones en el valor razonable. Una disminución de 1,000 pbs en el margen NOPAT implicaría una disminución de RD\$ 1,019 millones en el valor razonable.

9 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones más importantes con partes relacionadas, se detallan a continuación:

	2023	2022
<u>Saldos entre partes relacionadas</u>		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.	560,184,507	404,406
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Transacciones entre partes relacionadas</u>		
<i>Gastos operacionales</i>		
Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.	612,242,508	49,044,758

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

10 Cuentas por pagar

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

	2023	2022
Comisión por pagar administradora (a)	560,184,507	404,406
Comisión por pagar (b)	592,970	488,552
Honorarios profesionales (c)	6,298,995	5,307,544
	<u>567,076,472</u>	<u>6,200,502</u>

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

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 1.5% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$612,242,508 (2022: RD\$49,044,758), el cual se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.
- (b) Corresponde a la comisión pendiente de pago por la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$2,401,689 (2022: RD\$2,179,548), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

- (c) Durante el año 2023, el Fondo reconoció gastos de auditoría de aproximadamente RD\$1,122,000.

11 Valor neto del Fondo

Aportes

Al 31 de diciembre de 2023, los aportes del Fondo están compuestos por cuotas de RD\$10,000 cuyo movimiento de cuotas emitidas en cantidad y valores durante los periodos terminados el 31 de diciembre, es como sigue:

	2023	2022
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	589,681	589,681
Cuotas emitidas	192,551	-
Saldo final	<u>782,232</u>	<u>589,681</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

11 Valor neto del Fondo (continuación)

Valores	2023	2022
Saldo inicial	5,896,815,385	5,896,815,385
Cuotas emitidas	1,925,513,628	-
Saldo final	<u>7,822,329,013</u>	<u>5,896,815,385</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$14,771 (2022: RD\$11,217).

Valor pagado en exceso en los aportes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo.

12 Compromisos y contingencias

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

Compromisos

- a) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la Ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0063% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$2,118,377 (2022: RD\$1,961,860), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Contingencias

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

13 Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

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

Los pasivos financieros del Fondo comprenden las cuentas por pagar y ciertas obligaciones por garantía.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

13 Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

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

Riesgo crediticio

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

Los principales activos financieros que potencialmente exponen al Fondo a la concentración de riesgo crediticio consisten principalmente en los instrumentos de deudas a costo amortizado.

El Fondo monitorea el riesgo de estos instrumentos de acuerdo con la política, los procedimientos y el control establecidos por el Fondo considerando la composición accionaria, estructura administrativa, evaluación de la entidad y garantías.

Riesgo de tipo de cambio

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

	Variación en el Tipo de Cambio USD	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2023	+5%	78,433,918
	-5%	(78,433,918)
31 de diciembre de 2022	+5%	38,702,355
	-5%	(38,702,355)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

13 Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

Riesgo de liquidez

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

	2023			Total
	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar	567,076,472			567,076,472
Obligación por garantía	-	-	8,748,130	8,748,130
	<u>567,076,472</u>	<u>-</u>	<u>8,748,130</u>	<u>575,824,602</u>

	2022			Total
	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar	6,200,502	-	-	6,200,502
Obligación por garantía	-	8,465,382	-	8,465,382
	<u>6,200,502</u>	<u>8,465,382</u>	<u>-</u>	<u>14,665,884</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 la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo.

Manejo del Fondo

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

14 Eventos subsecuentes

El Fondo ha evaluado el impacto de todos los eventos posteriores hasta el 25 de abril de 2024, que es la fecha en que los estados financieros estaban listos para emitirse y ha determinado que no hubo eventos adicionales posteriores que requieran de un ajuste o revelación en los estados financieros.

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



Nombre: Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
Domicilio Social: Calle Erik L. Ekman esquina Camino Chiquito, Local 302, Plaza Patio del Norte, Arroyo Hondo, Distrito Nacional, República Dominicana.
RNC: 1-30-22934-1
Teléfono: Principal: 809 549-3797
Página Web: www.pioneerfunds.do
Email: info@pioneerfunds.do

Datos de la Sociedad

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A fue constituida el 14 de octubre del 2005 como una sociedad anónima, cuyo objeto exclusivo es la administración de fondos de inversión con diferentes estrategias que van desde activos financieros locales e internacionales hasta activos físicos con el fin de crear una familia de Fondos que satisfaga la demanda y necesidades del mercado local. La sociedad se rige por las disposiciones de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, por la Ley de Mercado de Valores, No. 249-17, sus Reglamento de Aplicación y disposiciones complementarias. Registrada en el Registro del Mercado de Valores con el número SVAF-003 y en el Registro Nacional de Contribuyente :1-30-22934-1.

Capital Social y Capital Suscrito y Pagado:

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

Datos de los Fondos Administrados

Fondo	Monto autorizado Patrimonio rd\$	Patrimonio al 31 de diciembre 2023	Cantidad de aportantes
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	15,000,000,000.00	RD\$ 9,770,459,203.59	14
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II	15,000,000,000.00	RD\$ 4,276,267,808.46	80
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer United Renta Fija	2,000,000,000.00	RD\$ 852,345,382.26	10
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer	2,500,000,000.00	RD\$ 950,292,151.26	6
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer II	15,000,000,000.00	N/A	N/A

Detalle de los Accionistas de la Sociedad Administradora

	Pioneer Holding Company, Inc.	Grupo Estiva, Inc.	Coral Sands Properties, Inc.
Participación	30%	35%	35%
Representante	Yamil Isaías	José Diez Cabral	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
Jurisdicción	Panamá	Panamá	Islas Vírgenes Británicas
Capital Suscrito y Pagado	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755
Objeto Social	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
Consejo de Administración	Yamil Isaías, <i>Presidente</i> Héctor Garrido, <i>Secretario/Tesorero</i>	José Diez Cabral, <i>Presidente / Tesorero</i> Rosanna Cabrera, <i>Directora</i>	Luis Manuel León Herbert, <i>Presidente</i> Lidia Josefina León Cabral, <i>Vicepresidente</i> Mercedes Isabel María León Bisonó, <i>Tesorera</i> Eduardo José Brugal Portela, <i>Secretario</i> Fernando Óscar Peña León, <i>Vocal</i> Raúl Alfonso Aguayo Saladín, <i>Vocal</i> Stella Margarita León Nouel, <i>Vocal</i>
Accionistas, Participación	Yamil Isaías, <i>Dominicano, 50%</i> Héctor Garrido, <i>Dominicano, 50%</i>	Carlos A. Sosa, <i>Director / Secretario</i> José Diez Cabral, <i>Dominicano, 50%</i> Luis Rodríguez, <i>Dominicano, 50%</i>	Henla, S. A., 100%

Organigrama de la Sociedad



Miembros del Consejo de Administración



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

Indicadores Financieros

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

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

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

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

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

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

Los activos de Pioneer al cierre del 2023 estuvieron integrados mayormente por activos corrientes ascendentes a la suma de RD\$755.89 MM, lo cual ocupó el 86.49% del total de activos. Cabe destacar que, los principales rubros de los activos no corrientes fueron inversiones y mobiliario y equipos con un monto total ascendente a RD\$118.08 MM. Por igual, durante el período 2023 hubo un nivel de liquidez de 3.28x, superior al período 2022 el cual fue de 1.55x. Asimismo, los activos totales reflejaron 3.79x sobre los pasivos totales de la Sociedad, por lo que, la Administradora mostró una capacidad holgada frente a sus compromisos financieros. Finalmente, el indicador de endeudamiento (pasivos totales / patrimonio) reflejó un bajo nivel al registrar 0.36x, relativamente igual en comparación con el año 2022 que fue de 0.35x.

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

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

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

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

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

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

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



Pioneer[®] Investment
Funds

www.pioneerfunds.do
info@pioneerfunds.do