

# 2021

-  
**FONDO CERRADO  
DE INVERSIÓN  
INMOBILIARIA  
PIONEER**

SIVFIC-002

RNC: 1-31-18865-6



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



# CONTENIDO

## 03 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

## 04 MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

## 06 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 de Inversión
- Custodio
- Política de Distribución de Dividendos

## 11 OPERACIONES DEL FONDO

- Excesos de inversión
- Hechos Importantes
- Hechos Relevantes
- Análisis y Evolución de las Operaciones del Fondo
- Evolución de las cuotas del Fondo
- Contingencias
- Comisiones
- Excesos de Participación
- Evolución del Patrimonio
- Composición de la cartera al 31 de diciembre de 2021
- Rentabilidad Anualizada
- Cuotas transadas en el Mercado Secundario
- Principales indicadores financieros
- Activos del Fondo

## 36 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

## 52 ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

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

# DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD



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

A handwritten signature in blue ink that reads "Héctor Garrido".

**HÉCTOR GARRIDO**

Presidente

A handwritten signature in blue ink that reads "Yamil Isaías".

**YAMIL ISAÍAS**

Vicepresidente Ejecutivo

# MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO



El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria ha operado al 2021 por más de 6 años con buen desempeño financiero. Sin embargo, los retos presentados en el año 2020 por la pandemia generada a raíz del Covid-19, afectaron significativamente el turismo, y como consecuencia se redujo drásticamente la ocupación del primer inmueble del Fondo ubicado en Punta Cana a partir del tercer trimestre del 2020, por lo que sus efectos en los ingresos se sintieron en el presente periodo 2021.

Así mismo, en el 2021 la tasa de cambio experimentó una apreciación con relación al año anterior bajando de RD\$58.11 a RD\$57.15. Esto provocó que el Fondo, de presentar un ingreso de RD\$72MM en el 2020 por ganancia cambiaria del valor de los activos, en el 2021 resultó en una pérdida de -RD\$13MM.

Durante el año se realizaron gestiones para recolocar los espacios vacantes de los inmuebles del Fondo, las cuales comenzaron a dar frutos en el cuarto trimestre cuando la ocupación del Nautilus de Punta Cana pasó del 28% al 36%, así como negociaciones para espacios adicionales de este edificio. A la vez se ha iniciado

# MENSAJE DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

un proceso de diseño para la remodelación de dicho inmueble, lo cual confiamos que aumentará el interés y la competitividad del Edificio Nautilus en Punta Cana.

En cuando al edificio Equinox, en diciembre se cerró una negociación para la ocupación del espacio vacante del primer piso, lo cual aumentará los ingresos del Fondo a partir del segundo trimestre del año.

Los resultados netos del Fondo para el periodo alcanzaron la cifra de RD\$20MM, una reducción importante con relación al año anterior, pero considerando la magnitud de la situación experimentada en el 2020, es razonable.

El rendimiento del Fondo para el periodo cerrado al 31 de diciembre del 2021 fue de 2.06%, bajo con relación a los resultados de periodo anteriores. No obstante, para el año próximo esperamos que el resultado operativo mejore gracias a las gestiones comerciales para aumentar la ocupación de los inmuebles.

Finalmente, luego de varios meses de arduo trabajo de nuestro equipo junto con el regulador, esperamos que la fusión de este Fondo con el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, administrado también por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se logre implementar en el primer semestre del año próximo. Esto diversificará los ingresos del Fondo y permitirá mayores economías de escalas de los gastos.

Al igual que cada año, nuevamente agradecemos el apoyo y la confianza de nuestros inversionistas al entregarnos una porción de su patrimonio a nuestra gestión.

Atentamente,

**Karla Suárez**  
Administradora del Fondo

# ACERCA DEL FONDO

**DENOMINACIÓN** Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

## **OBJETO DE INVERSIÓN Y POLÍTICA DE INVERSIONES DEL FONDO**

El objetivo de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo podrá invertir en los valores representativos de deuda denominados en Pesos Dominicanos (o en Dólares Estadounidenses para mitigar el riesgo de ciertos gastos en USD) con calificación de riesgo BBB o superior, emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante “el Registro” o “RMVP”) y negociados en el mercado de valores bursátil y extrabursátil a través de los mecanismos de negociación aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante “SIMV”). El Fondo también podrá invertir en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras del Sistema Financiero Nacional con calificación de riesgo BBB o superior.

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

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

**PLAZO DE VIGENCIA DEL FONDO** Diez (10) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Primera Emisión, hasta el 29 de julio 2025.

**REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS** SIVFIC-002

**VALOR NOMINAL DE LAS CUOTAS Y TOTAL DE CUOTAS EMITIDAS**  
RD\$1,000.00

**TOTAL CUOTAS EMITIDAS** 692,972

## **DATOS PROGRAMA DE EMISIÓN**

**MONTO COLOCADO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN** Seiscientos Noventa y Dos Millones Novecientos Setenta y Dos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$692,972,000.00).

**PERÍODO DE VIGENCIA PROGRAMA DE EMISIÓN** Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción del Fondo en el RMV

**FECHA INICIO COLOCACIÓN PRIMERA EMISIÓN** 29 de Julio del 2015

**FECHA INICIO COLOCACIÓN PRIMARIA AMPLIACIÓN  
PROGRAMA DE EMISIÓN** 16 de diciembre del 2016

# COMITÉ DE INVERSIONES

## JESÚS RAMOS MENÉNDEZ

El señor Jesús Ramos Menéndez es graduado de la Universidad Iberoamericana en el 2005 como licenciado en administración de empresas, tiene una amplia experiencia tanto en gestión comercial como inmobiliaria. Iniciando su carrera profesional en Grupo Ramos. Dentro del Grupo Ramos ocupó diversas posiciones como Director de Servicios Generales, Director de Inmuebles y Activos Fijos, y Vicepresidente de Desarrollo y Negocios Inmobiliarios del Grupo Ramos, siendo responsable de las direcciones de Proyecto, Diseño, Negocios Inmobiliarios y Gestión de Activos. También lideró la ejecución, comercialización y apertura del Proyecto Multiplaza Romana con más de 21,000 mts<sup>2</sup> alquilables y más de 28,000 mts<sup>2</sup> de construcción. Entre otras funciones manejó el presupuesto de compras de propiedades del Grupo, así como la construcción y remodelación de sucursales; y la administración de más de 600 locales alquilados a terceros por un total de más de 41,000 mts<sup>2</sup> alquilables.

## CARLOS SOSA

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

## LUIS ML. LEÓN HERBERT

Fue socio fundador de fondo de inversión privado enfocado en bienes raíces. Es socio de diversos portafolios inmobiliarios que consisten de transacciones de S & LBs. También participó en las transacciones de Compra de sucursales del Banco León. Estuvo como Marketing Training para la empresa Philips Morris Internacional. Durante 7 años estuvo en Industrias de Tabaco León Jiménez como Gerente de Marcas en diferentes países tales como Argentina (9 meses), Ecuador (9 meses), Costa Rica (1 año y medio) y en República Dominicana. Por 12 años fungió como Director de Mercadeo de la empresa Editorial Padilla, C. Por A. y también fue Presidente de las empresas Tracojuba, SRL y Cebasa, SRL por un período de 10 años.

# REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES

## DATOS RELATIVOS DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES

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



Salas, Piantini & Asociados  
Calle Pablo Casals No. 9  
Piantini, Santo Domingo  
Número de Registro: SVAE-015  
RNC: 1-01-80789-1

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

# DATOS DEL ADMINISTRADOR DEL FONDO

## KARLA SUAREZ ABREU

Es egresada de la carrera de Economía. Especializada en Finanzas Corporativas y Banca y Mercado de Valores. Ha laborado para el sector financiero tanto a nivel local, como en Estados Unidos. Posee aproximadamente diez años de experiencia en los mercados financieros. Desde el 2013 forma parte de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

## DATOS RELATIVOS AL CUSTODIO DE VALORES



### **CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores**

Calle Rafael Augusto Sánchez No.86

Roble Corporate Center

**Numero Registro SIV:** SVDCV-001

**RNC:** 1-30-03478-8

**Teléfono:** (809) 227-0100

# POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

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

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

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

En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se podrán distribuir parcial o totalmente

de manera trimestral tomando como corte el último día hábil de cada trimestre, y se pagarán cinco (5) días hábiles posteriores a la fecha de corte. En casos de que se realicen pagos de dividendos, los trimestres de pago serán Enero-Marzo, Abril- Junio, Julio-Septiembre y Octubre-Diciembre de cada año.

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

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

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

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

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

# OPERACIONES DEL FONDO



# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

## EXCESO DE INVERSIÓN

- Al 2021, el fondo no presento excesos de inversión.

## HECHOS RELEVANTES E IMPORTANTES EN EL FONDO

- Durante el año 2021, se repartieron un total de RD\$25,972,590.56 por concepto de dividendos.
- Feller Rate ratificó calificación de Riesgo de Crédito BBB+fa durante todo el año.
- Celebración de Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo el día 21 de abril 2021. Los resultados de la misma fueron los siguientes:
  - Aprueban los estados financieros auditados del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer del período culminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2020), tal y como han sido presentados. En consecuencia, se OTORGA el descargo a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y a sus representantes por todos los actos realizados en el ejercicio de sus respectivas funciones durante dicho período.
  - Designan a la firma Deloitte República Dominicana, S.R.L. para que audite los Estados Financieros del Fondo cortados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2021).
  - DESIGNAN como representante de la masa de aportantes a la firma SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L. y se le otorga descargo a la sociedad Salas, Piantini & Asociados, S. R. L., por el ejercicio de sus funciones correspondientes al período que finalizó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

4. La rentabilidad del Fondo al 31 de diciembre 2020 fue de 0.29%, siendo esta menor al indicador comparativo de rendimiento (benchmark), producto interno bruto (PIB) correspondientes a actividades inmobiliarias y de alquiler al semestre julio-diciembre 2020 publicado por el Banco Central de la República Dominicana, el cual fue de 2.80%.

5. Las rentabilidades durante los períodos culminados el treinta (30) de junio del dos mil veinte (2020), el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020) y el treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021) fueron los mencionados a continuación:

PERÍODO	RENDIMIENTO DEL FONDO	BENCHMARK COMPARATIVO PUBLICADO POR EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA
Enero - Junio 2020	26.18%	4.80%
Julio - Diciembre 2020	0.29%	2.80%
Enero - Junio 2021	-0.50%	2.23%

6. Celebración de Asamblea General de Aportantes Extraordinaria el día 23 de noviembre 2021. En dicha Asamblea se sometió a votación el proyecto de fusión de los Fondos Inmobiliarios administrados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, y se aprobó a unanimidad de votos de los aportantes las siguientes resoluciones:

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

- Aprueban la intención de fusión entre este Fondo y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, este último también administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
- Designan a los señores Héctor Daniel Garrido Mejía y Yamil Ernesto Isaías García en sus calidades de representantes legales de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. para llevar a cabo la fusión entre este Fondo y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, ambos administrados por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
- Los aportantes aprobaron que los gastos y honorarios sean distribuidos entre ambos fondos, de acuerdo a la cantidad de cuotas de cada Fondo, y que Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. proceda con la ejecución de gastos y honorarios tal y como han sido presentados a esta Asamblea.

## MODIFICACIONES REGLAMENTO INTERNO Y PROSPECTO DE EMISIÓN DEL FONDO

En el año 2021, no se efectuaron modificaciones en el reglamento interno o prospecto de emisión del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002).

# ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

## ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

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

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

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

**Inversiones y Operaciones realizadas teniendo como contrapartes personas relacionadas a la Sociedad Administradora:** Durante el año 2021, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte, personas relacionadas a Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

## PRINCIPALES OBLIGACIONES FRENTE A TERCEROS Y PLAZOS DE VENCIMIENTO

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

- Mantenimiento de emisiones, a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo).
- Pago por mantenimiento de emisiones y por pago de intereses/dividendos, a CEVALDOM, Deposito Centralizado de Valores (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo).
- Pago de honorarios al Representante Común de Aportantes, Salas, Piantini & Asociados (Obligación contraída anualmente).
- Pago de calificación de riesgo anual, a Feller Rate (Obligación contraída anualmente).
- Pago por servicios de auditoría externa, a Deloitte RD, SRL. (Obligación contraída anualmente).
- Pago de servicio custodia de títulos de propiedad a Secure Title Dominicana. (Obligación contraída durante la vigencia del Fondo)
- Pago de servicios de administración de las propiedades con las empresas Consultores Peña y Soluciones Administrativas. (Obligación contraída anualmente).
- Pago de los servicios de electricidad, limpieza, seguridad física y mantenimiento del Edificio de Punta Cana. (Obligación contraída mensualmente).
- Pago de tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores Obligación contraída anualmente y pagadera trimestral.

# ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

## FECHAS DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS DURANTE EL 2021

TRIMESTRE	MONTO DISTRIBUIDO	FECHA DE PAGO
Enero - Marzo 2021	6,493,147.64	07 de abril, 2021
Abril - Junio 2021	6,493,147.64	07 de julio, 2021
Julio - Septiembre 2021	6,493,147.64	07 de octubre, 2021
Octubre - Diciembre 2021	6,493,147.64	05 de enero, 2022

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

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

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

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

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

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

# ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

La desescalada de las medidas restrictivas instauradas por los gobiernos durante la pandemia tanto a nivel internacional como local, sirvió como el principal propulsor de la recuperación económica y el dinamismo del comercio. A pesar de los mejores esfuerzos llevados a cabo por la Sociedad Administradora durante el 2020, los inmuebles propiedad del Fondo vieron una baja importante en sus ingresos producto de un aumento significativo de la desocupación.

Con la llegada del 2021 y las nuevas oportunidades, se reinició con el proceso de comercialización de los espacios disponibles tanto en el edificio Nautilus Punta Cana, como el Equinox en Santo Domingo. El resultado de estos esfuerzos no fue inmediato, pero si efectivo.

## EDIFICIO NAUTILUS PUNTA CANA

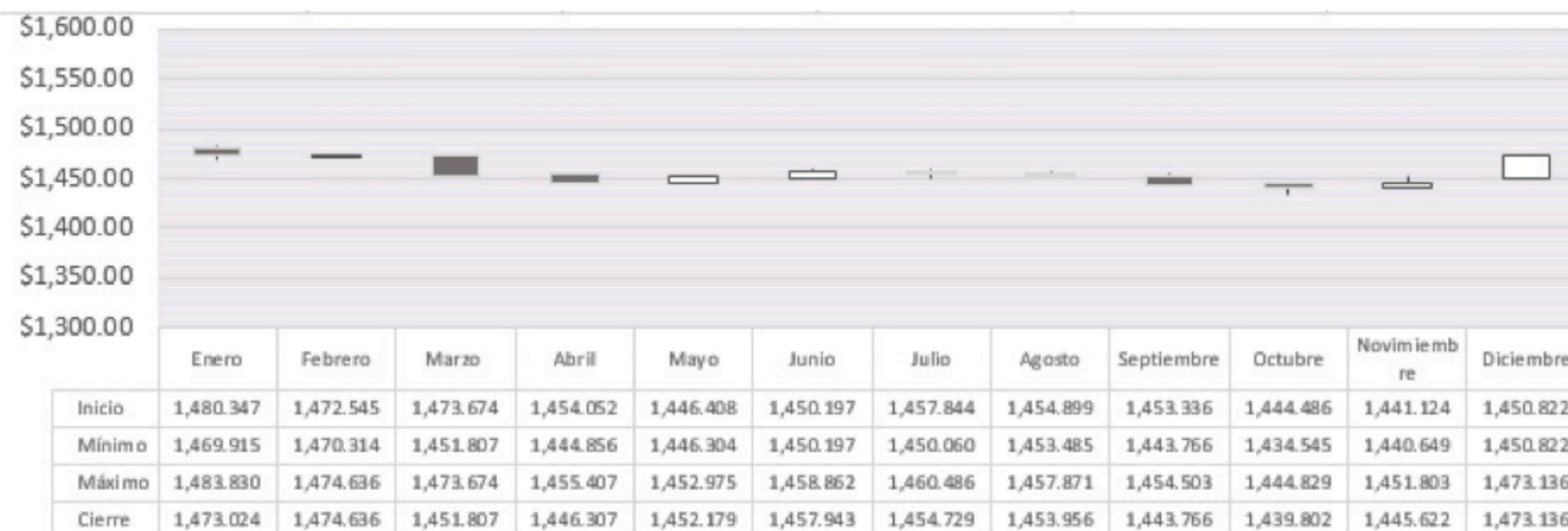
Las medidas concesionarias otorgadas durante el 2020 fueron eliminadas durante los últimos meses del año 2021. Los esfuerzos de comercialización de los espacios vacantes en el inmueble tuvieron resultados en el sentido que logramos aumentar la ocupación de un 28% al inicio del 2021, hasta un 36% al cierre del 2021.

Este aumento de la ocupación se vio fruto a la colocación de dos locales en el primer nivel del inmueble por las empresas Allied Car & Truck Rental (empresa de Rent-a-Car) y el Centro de Enseñanza, Estudio y Terapia Infantil (CETI).

## EDIFICIO EQUINOX

En el caso del edificio Equinox, el cual sus inquilinos no se vieron afectados durante el 2021 por efectos de la pandemia, se mantuvieron los niveles de facturación acorde a lo estipulado en los contratos. A pesar de los esfuerzos de colocación del espacio entregado por el inquilino que había arrendado el primer nivel del inmueble previo al inicio de la pandemia, no se logró concretar ninguna de las negociaciones sostenidas con distintos interesados. Por ende, se mantuvo el nivel de ocupación a un 87%. No obstante, los esfuerzos de comercialización llevados a cabo por la Sociedad Administradora surtieron frutos al firmar un LOI con un potencial inquilino a finales del 2021, negociación que llegó a un término positivo y cerró en Marzo del 2022.

# EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS DEL FONDO



## CONTINGENCIAS

No han ocurrido contingencias al cierre del 31 de diciembre de 2021.

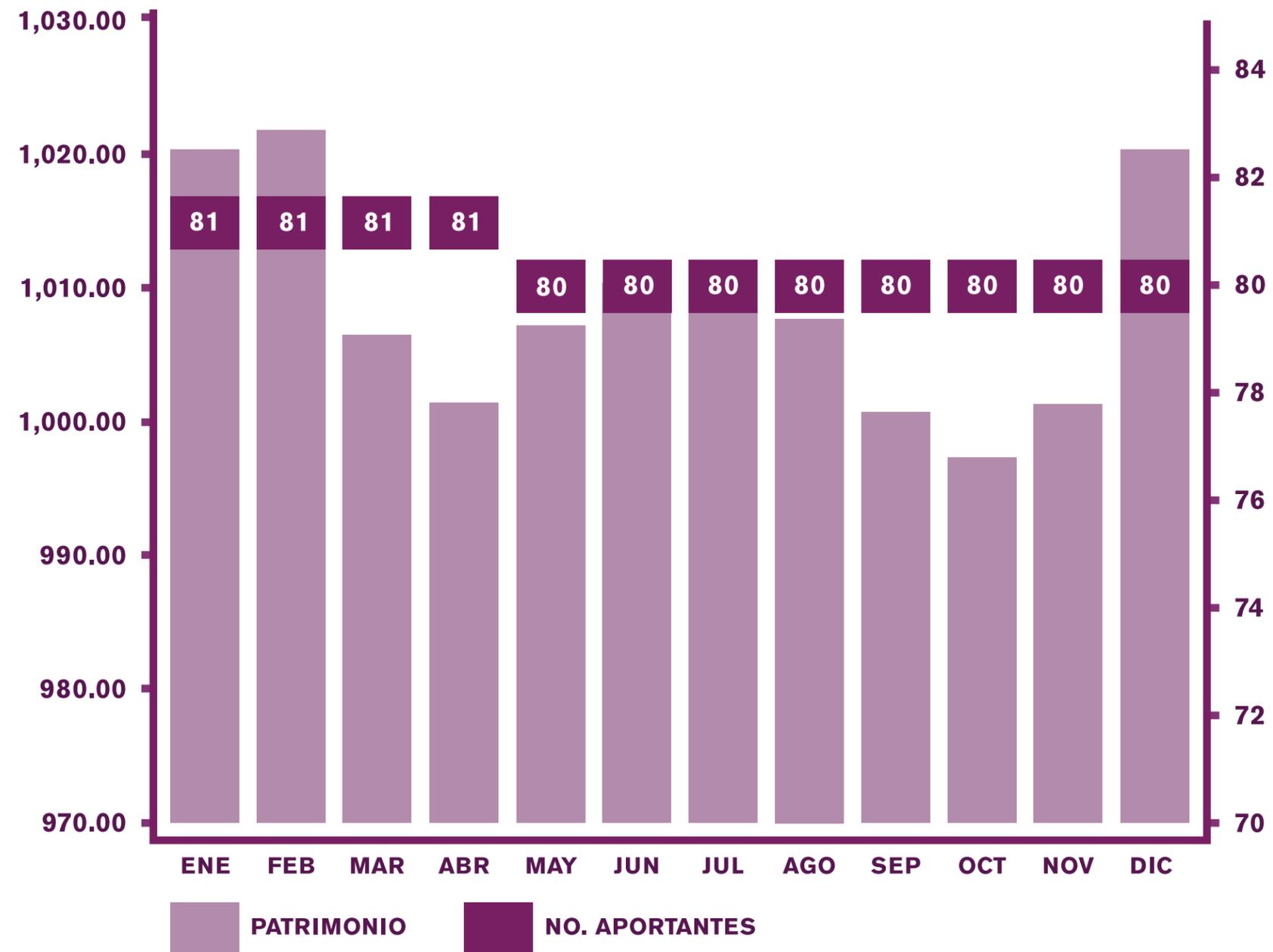
## COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN

La Administradora cobra al Fondo por concepto anual de administración una comisión de hasta tres por ciento (3.00%) anual del patrimonio del Fondo bajo administración. El monto de los activos totales se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. Dicha remuneración se devenga diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y se distribuyó de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyeran a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión debe ser pagada mensualmente según la proporción correspondiente devengada (*Ref. Art. 234 del Reglamento de Aplicación de la Ley 19-00*).

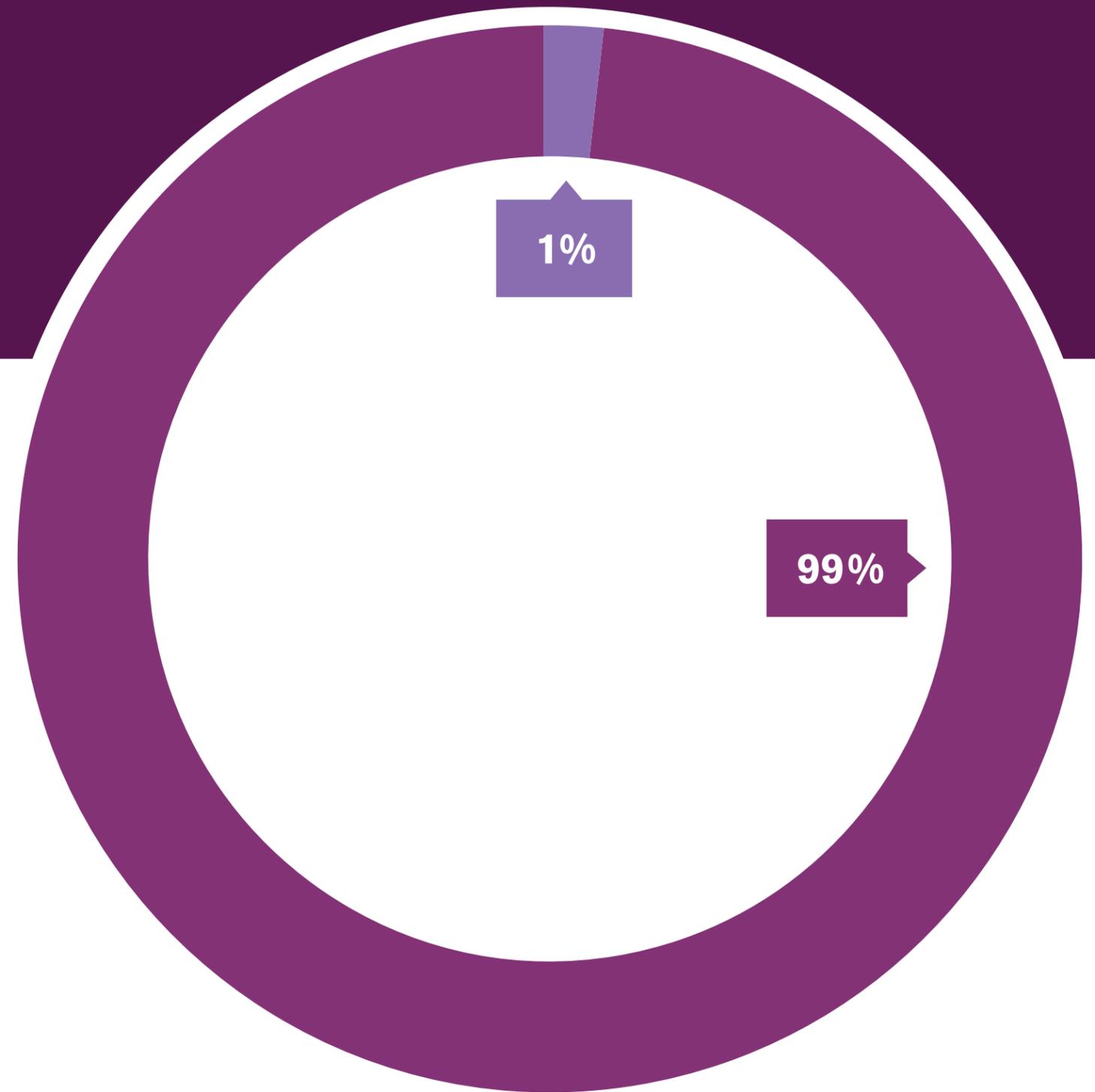
El cobro de la comisión se mantuvo en un uno punto veinticinco por ciento (1.25%) durante 2021. Al 31 de diciembre del 2021 el monto total pagado por el Fondo por este concepto fue de RD\$ 12,614,557.43

**Excesos de Participación:** No han ocurrido excesos de participación presentados al cierre del 31 de diciembre de 2021.

# EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO



# COMPOSICIÓN GENERAL DE LA CARTERA (AL 31 DE DICIEMBRE 2021)



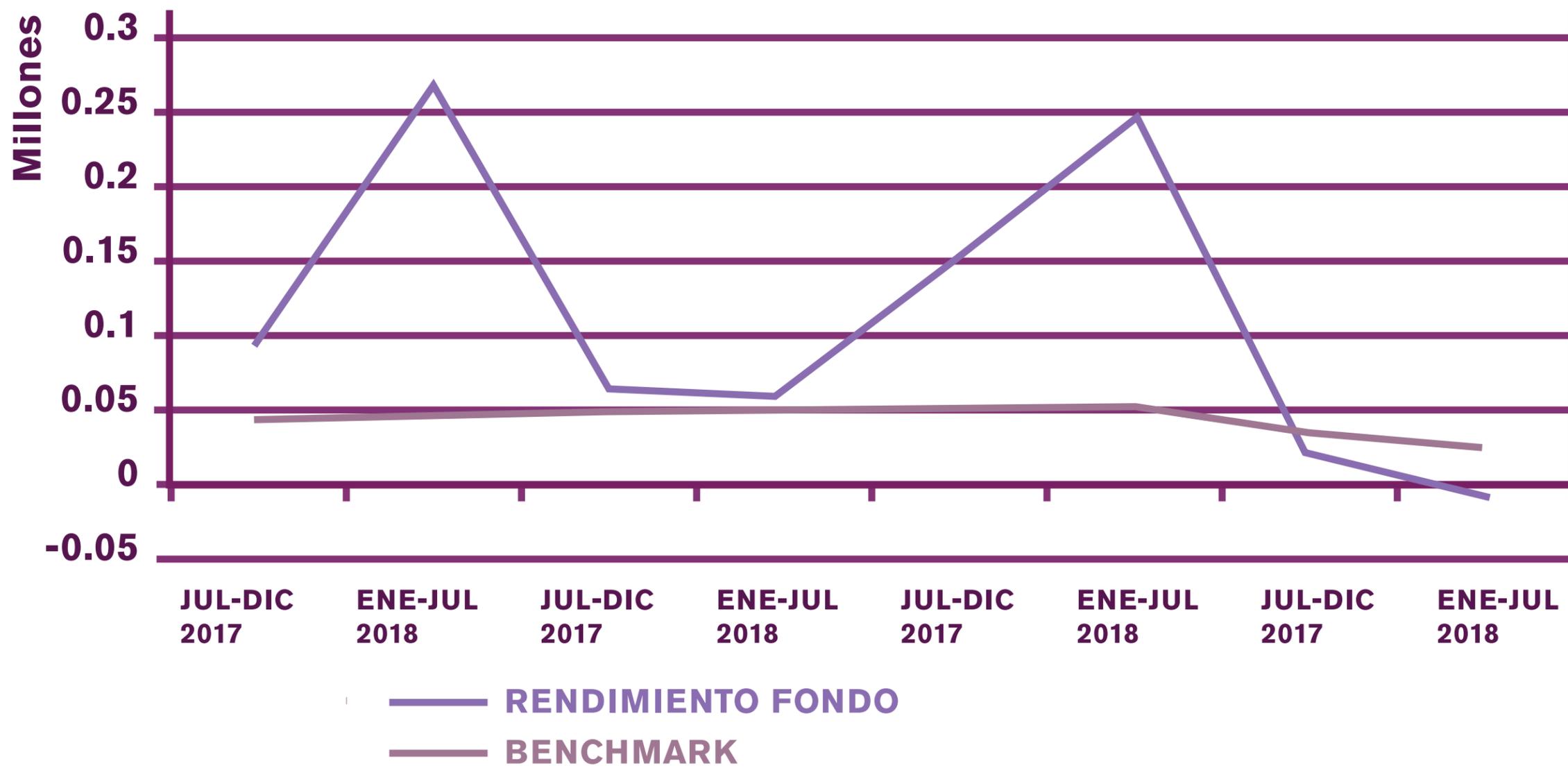
REGLÓN	MONTO	%
Certificados de Depósitos	10,029,717.54	1
Inversión de Bienes Inmuebles	978,810,949.42	99
<b>Total</b>	<b>988,840,666.96</b>	<b>100</b>

Esta composición no incluye la disponibilidad de efectivo en banco

# RENTABILIDAD ANUALIZADA (INCLUYENDO DIVIDENDOS)

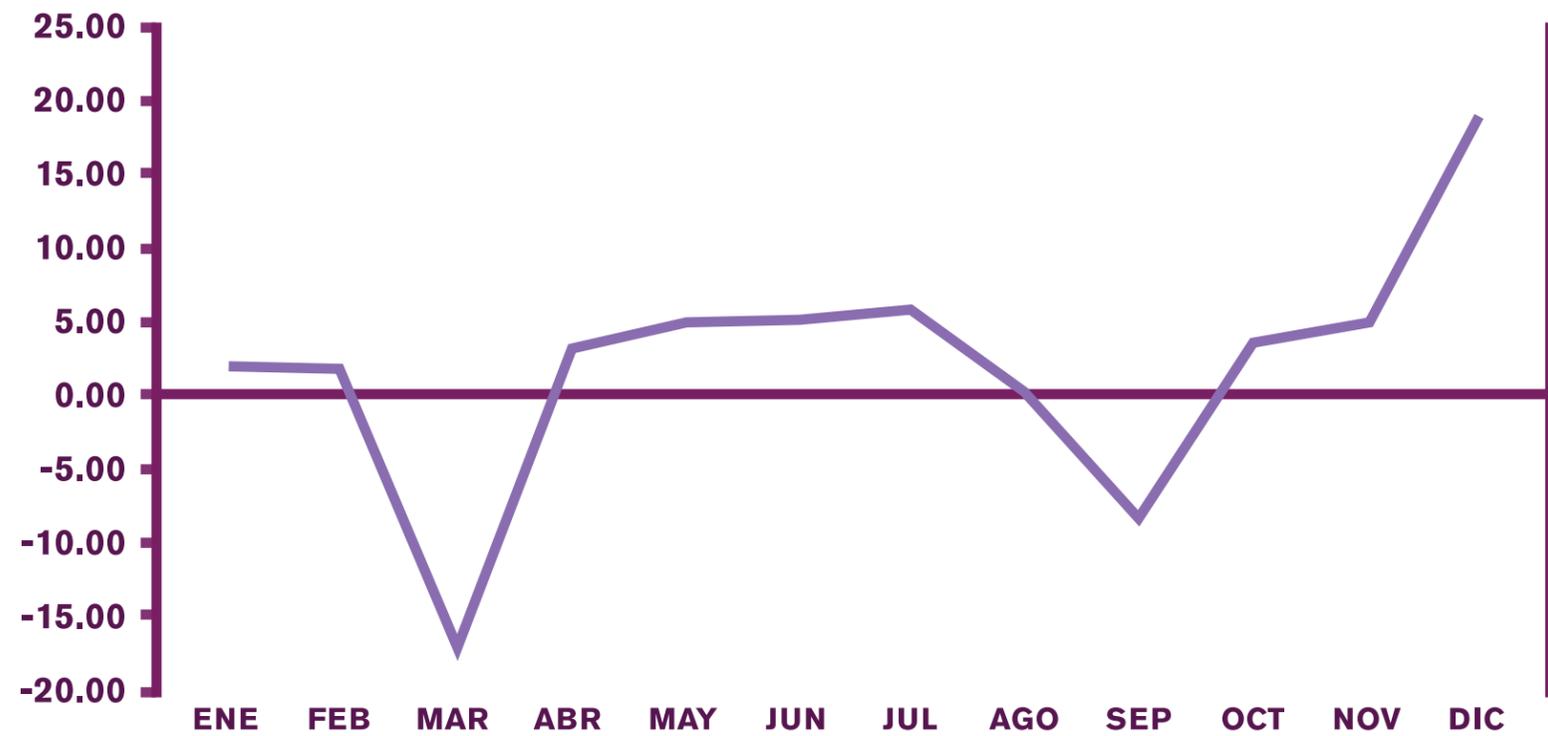
	DESDE SU INICIO	ÚLTIMOS 30 DÍAS	ÚLTIMOS 90 DÍAS	ÚLTIMOS 180 DÍAS	ÚLTIMOS 365 DÍAS
Tasa de Rendimiento DOP	11.77%	61.62%	25.04%	11.72%	5.68%
Tasa de Rendimiento USD	5.68%	6.10%	4.36%	3.73%	3.75%

# RENDIMIENTO ANUALIZADO DEL FONDO DURANTE EL 2021

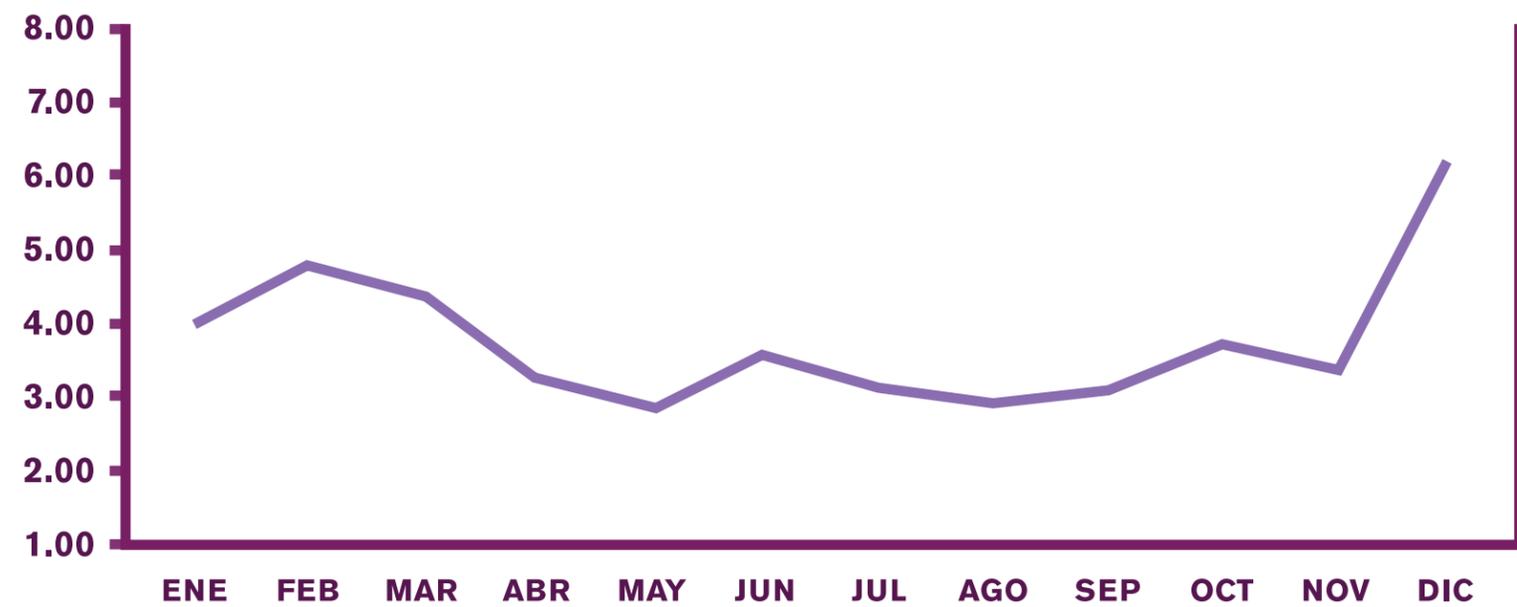


# RENDIMIENTO DEL FONDO A 365 DÍAS ANUALIZADO

## RENDIMIENTO RD\$ 365 DÍAS

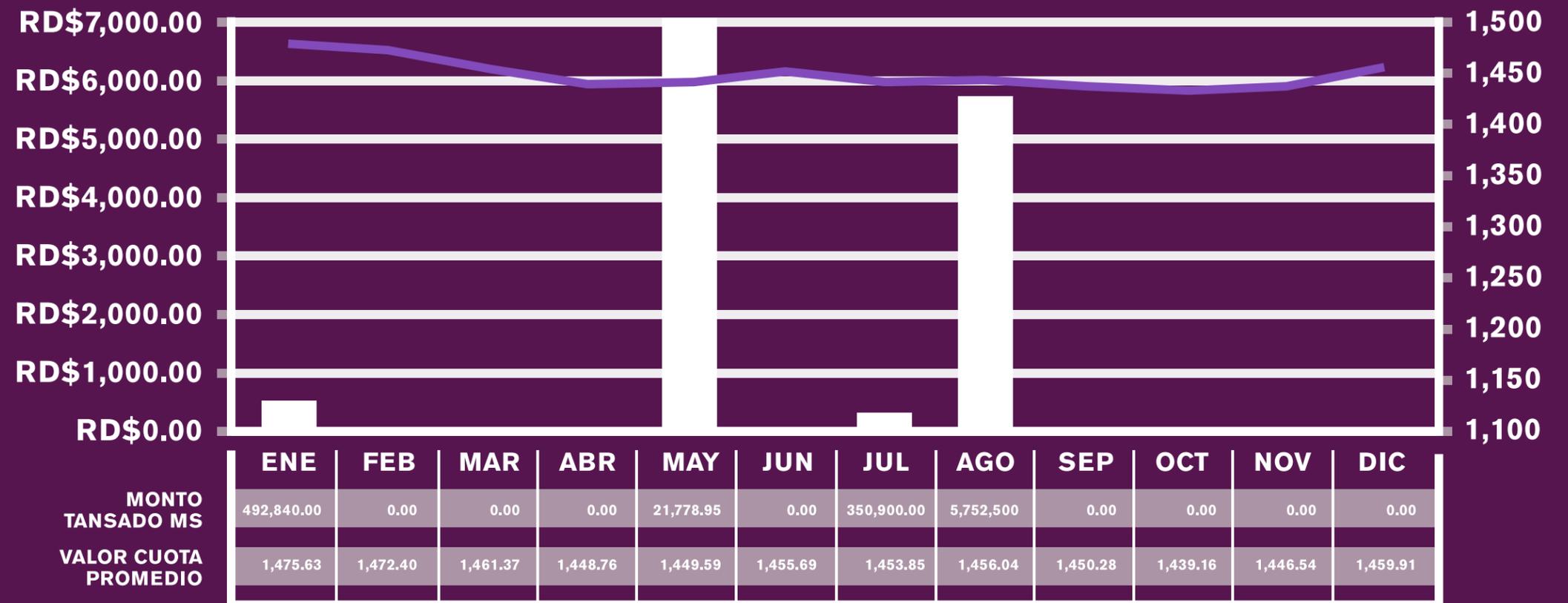


## RENDIMIENTO USD 365 DÍAS



# CUOTAS TRANSADAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

A cierres del 2021, el total de cuotas transadas en el mercado secundario para el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer equivalentes en pesos dominicanos fue de RD\$28,375,190.04.



**Nota:** El valor de la cuota presentado en la gráfica corresponde al valor promedio transado de las operaciones en el Mercado Secundario.

# INDICADORES FINANCIEROS

## RESUMEN DE INDICADORES FINANCIEROS DEL FONDO

Durante el año 2021, el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer generó ingresos operacionesl por un total de RD\$47.9, lo cual representa una disminución de 66.1% respecto a los RD\$141.6 MM del periodo anterior.

La disminución anterior responde principalmente a una perdida cambiaria en el valor de la propiedad de inversión debido a la apreciación del peso dominicano ante el dólar norteamericano que pasó de 58.11 al 31 de diciembre del 2020 a 57.15 en el 2021. Esto equivale a una reducción de ingresos de RD\$86.2MM para el periodo.

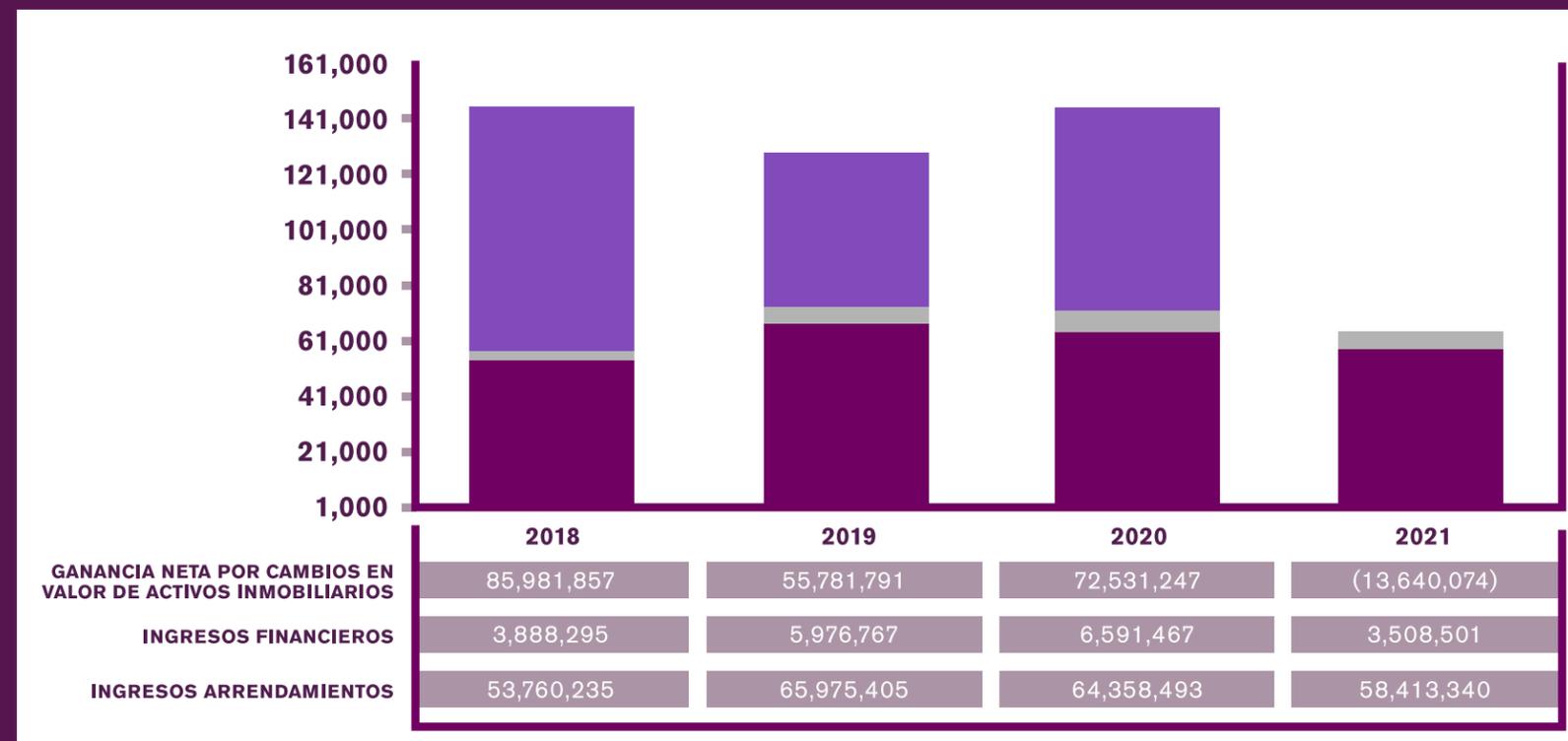
Los ingresos operacionales del Fondo al cierre del periodo 2021 se componían de ingresos por arrendamientos por RD\$58.41 MM, la perdida cambiaria de valor de propiedad de inversión por -RD\$13.64 MM y otros ingresos operacionales por RD\$3.51 MM.

Durante el 2020, debido a la crisis sanitaria y las restricciones impuestas, se tomaron medidas para proteger los niveles de ocupación y brindar ayuda a los inquilinos del Fondo. Sin embargo, a pesar de dichas medidas nuestro edificio Nautilus en Punta Cana fue muy afectado por la baja en el turismo, por lo que los niveles de ocupación se vieron reducidos pasando de cerca de un 100% a 28% a partir del 3er trimestre del 2020. Los efectos de la reducción de la ocupación en los ingresos se reflejaron mayormente en el periodo actual a pesar que al cierre aumentó a 36%, que este aumento ocurrió al final del periodo.

De manera concreta, las ocupaciones pasaron de 28% en el edificio Nautilus y 87% en el edificio Equinox en 2020, a 36% y 87% al cierre del año 2021, respectivamente. Aún así, la reducción de los ingresos por arrendamientos del 2020 al 2021, pasó de RD\$64.368 MM a RD\$58.41 MM en ese periodo.

El Fondo cuenta con ingresos adicionales provenientes del usufructo sobre el 10mo nivel de la Torre OV, y por su parte los ingresos del edificio Equinox fueron menores, debido al aumento de la tasa del dólar, lo que provoca que el ingreso por arrendamiento disminuya.

En la siguiente gráfica se observa como el principal factor de reducción de los ingresos para el periodo ha sido la perdida cambiaria contra una ganancia cambiaria en periodos anteriores.



# INDICADORES FINANCIEROS

Los gastos del Fondo ascendieron a RD\$27.59 MM, siendo mayores en 27% respecto a 2020. El principal factor de este aumento en el gasto, es la reducción de la ganancia cambiaria neta en los gastos operativos, que pasó una ganancia de RD\$6.7MM el año anterior a una pérdida neta de -RD\$1.1MM en el 2021.

Los gastos de mayor incidencia son la comisión por administración, seguidos por los gastos administrativos de los inmuebles, que en conjunto representan un 77% de los gastos. Otras partidas de relevancia son gastos administrativos y honorarios profesionales del Fondo que presentan otro 18.5%.

Los gastos administrativos de los inmuebles se redujeron ligeramente de RD\$10.57 MM a RD\$8.65 MM en 2021, lo cual representa una reducción de 21.8% debido a la diferencia cambiaria en la tasa del USD. Asimismo, los gastos administrativos del Fondo mostraron una reducción de RD\$3.89 MM a RD\$3.27 MM. La comisión por administración se incrementó de RD\$12.09 MM en 2020 a RD\$12.61 MM en 2021 debido a que el patrimonio promedio durante 2021 fue mayor.

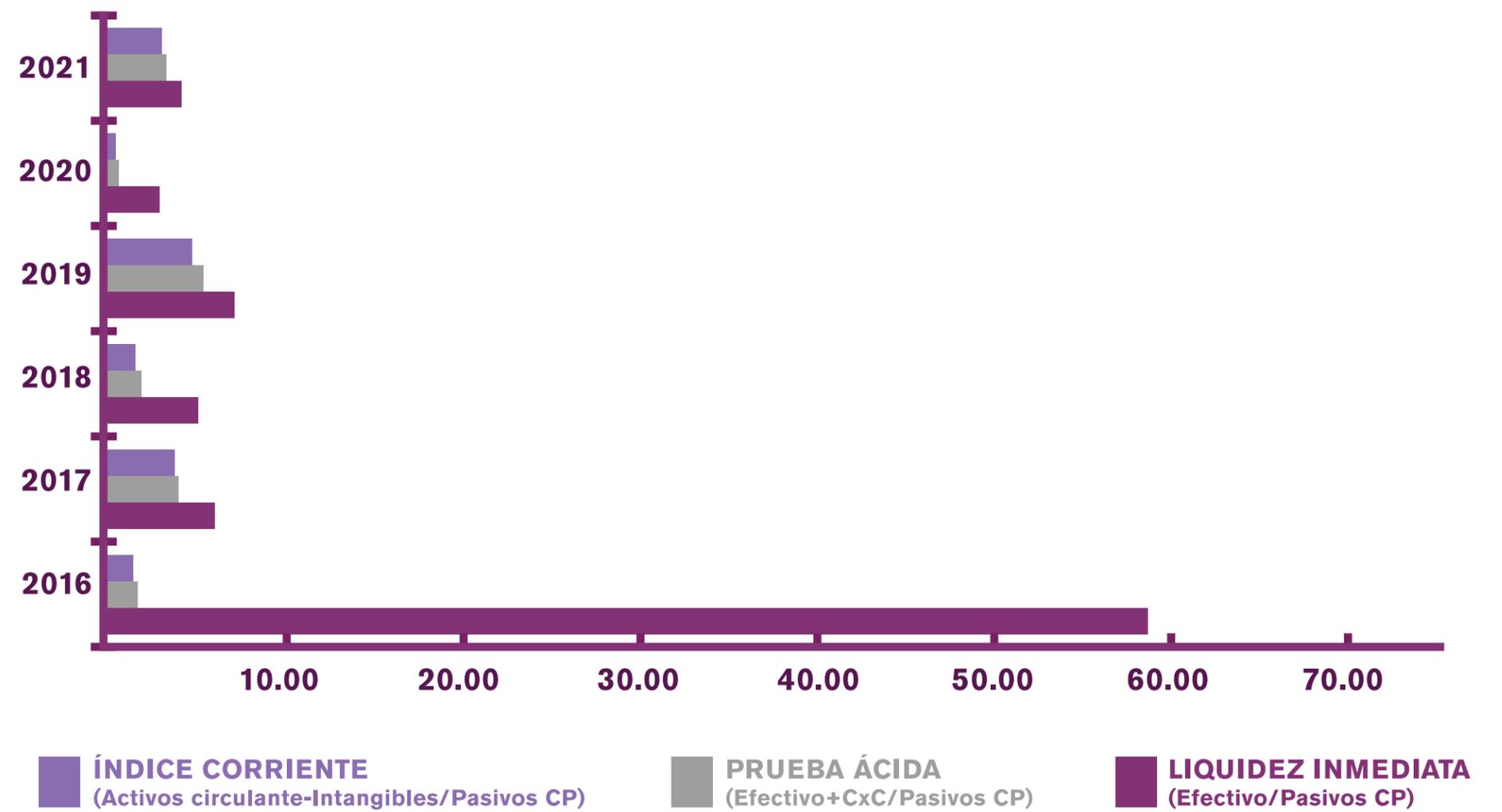
El Fondo obtuvo ingresos financieros por RD\$0.32 MM correspondientes a los intereses por certificados financieros.

El resultado neto fue de RD\$20.68 MM, para un margen neto de 35%, inferior al resultado de 2020 de 85.95%.

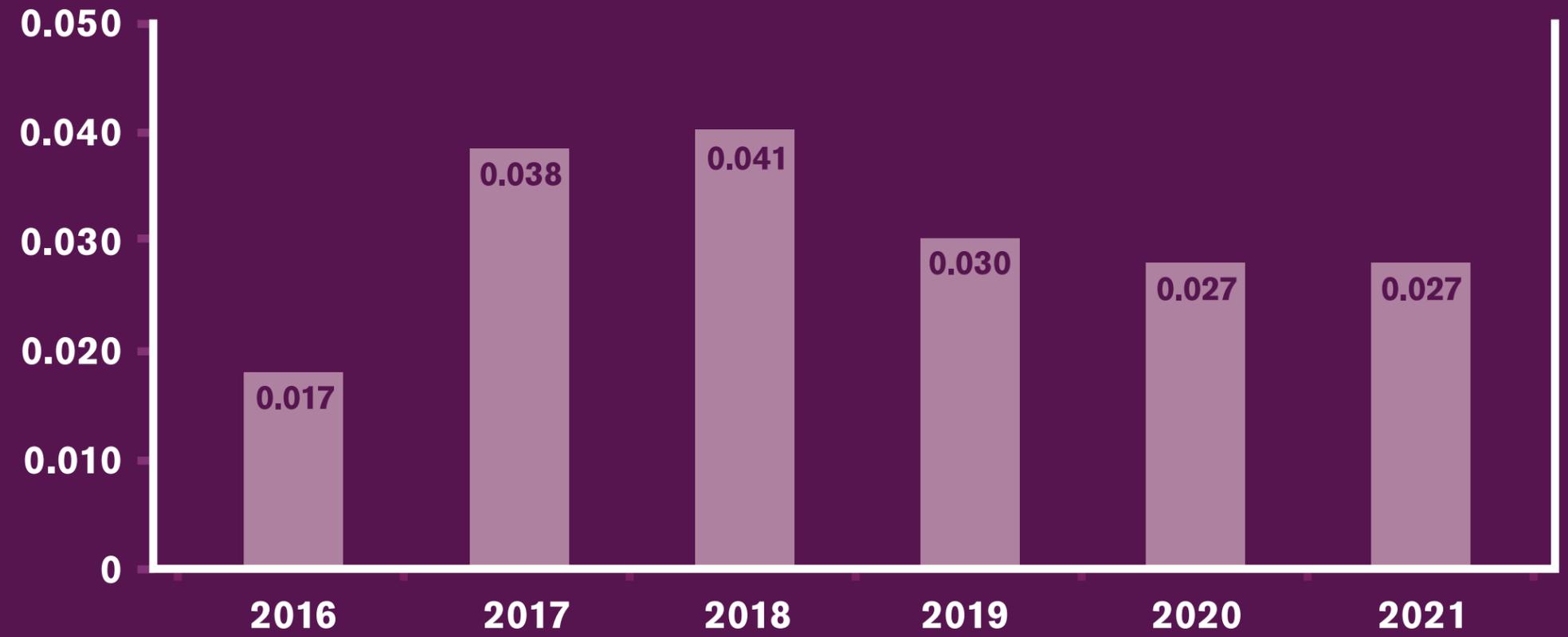
Los activos del Fondo se componen por los inmuebles clasificados como propiedades de inversión. El total de activos al cierre del 2021 desciende a RD\$1,048.21 MM, representando estos 38.30x los pasivos totales del Fondo. Además, se mantiene un adecuado nivel de liquidez, de 3.74x.

Los pasivos de la empresa corresponden en su mayoría a depósitos de inquilinos, y cuentas por pagar por cobros anticipados. Al 31 de diciembre 2021, el Fondo no poseía pasivos financieros, por lo que aún no había utilizado su capacidad de endeudamiento. El nivel de apalancamiento (Pasivos / Patrimonio) es bajo, de 0.02x.

# INDICADORES DE LIQUIDEZ



# ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

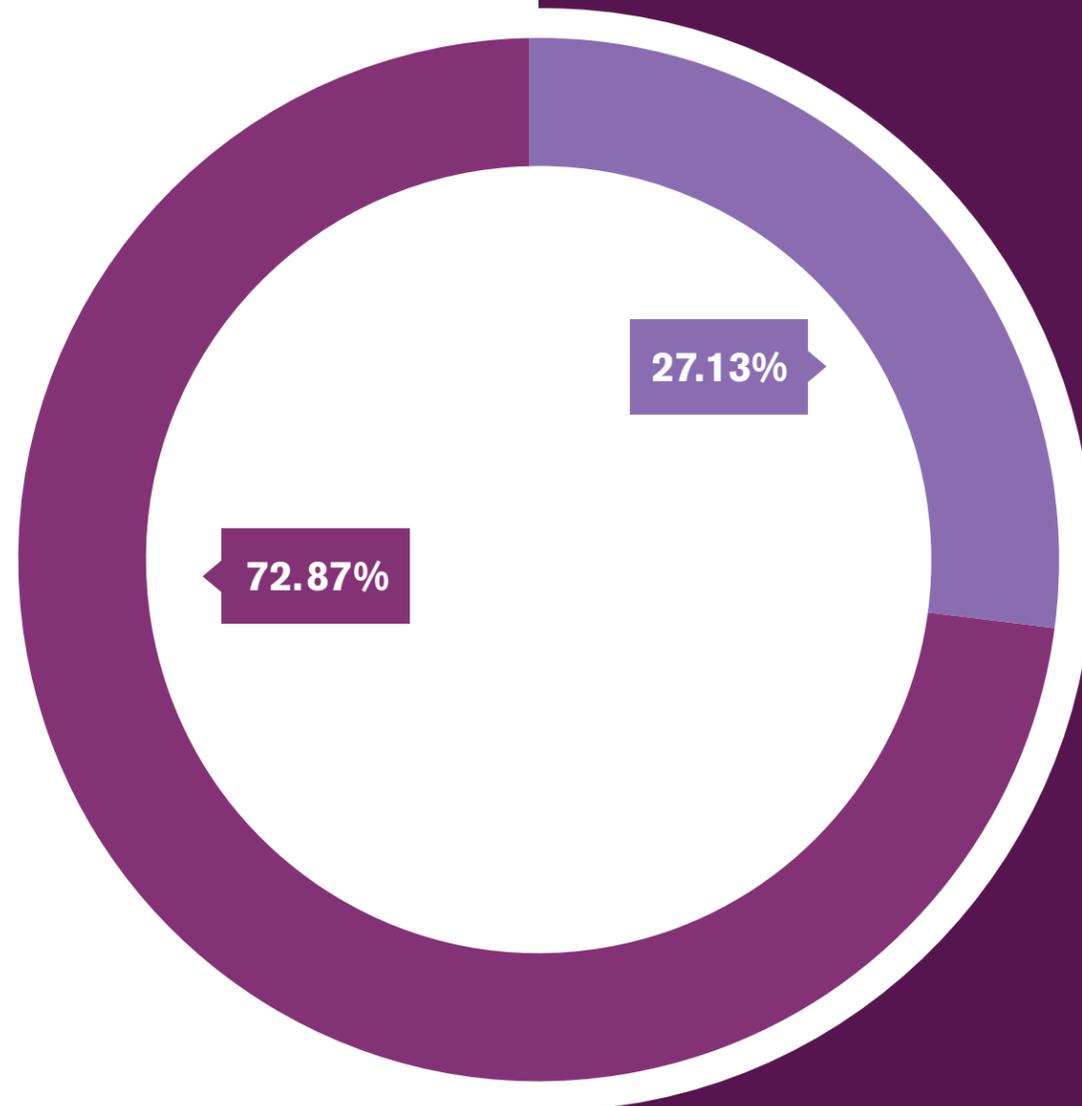


# ACTIVOS DEL FONDO

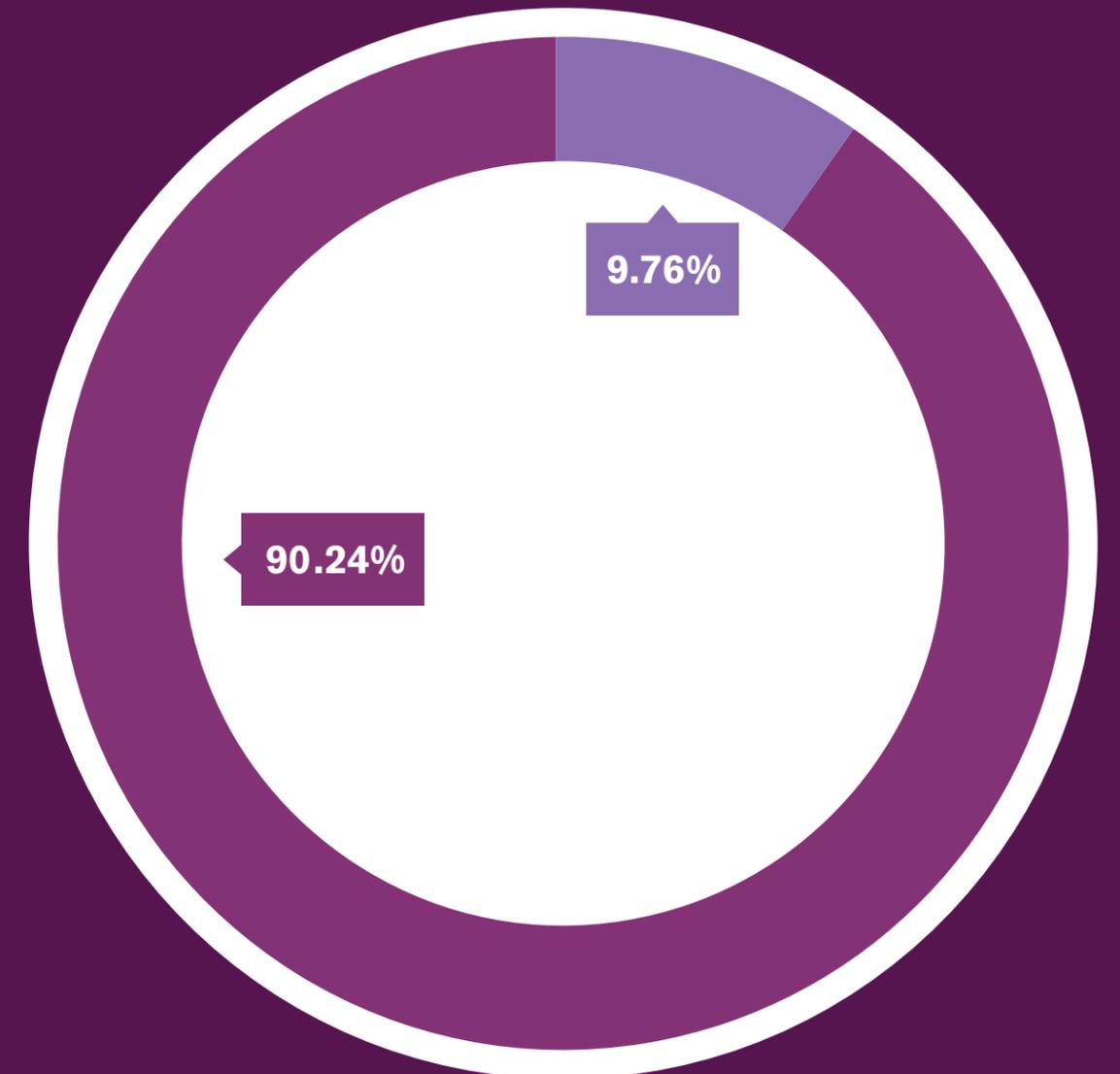


# ACTIVOS DEL FONDO

## MT<sup>2</sup> POR UBICACIÓN

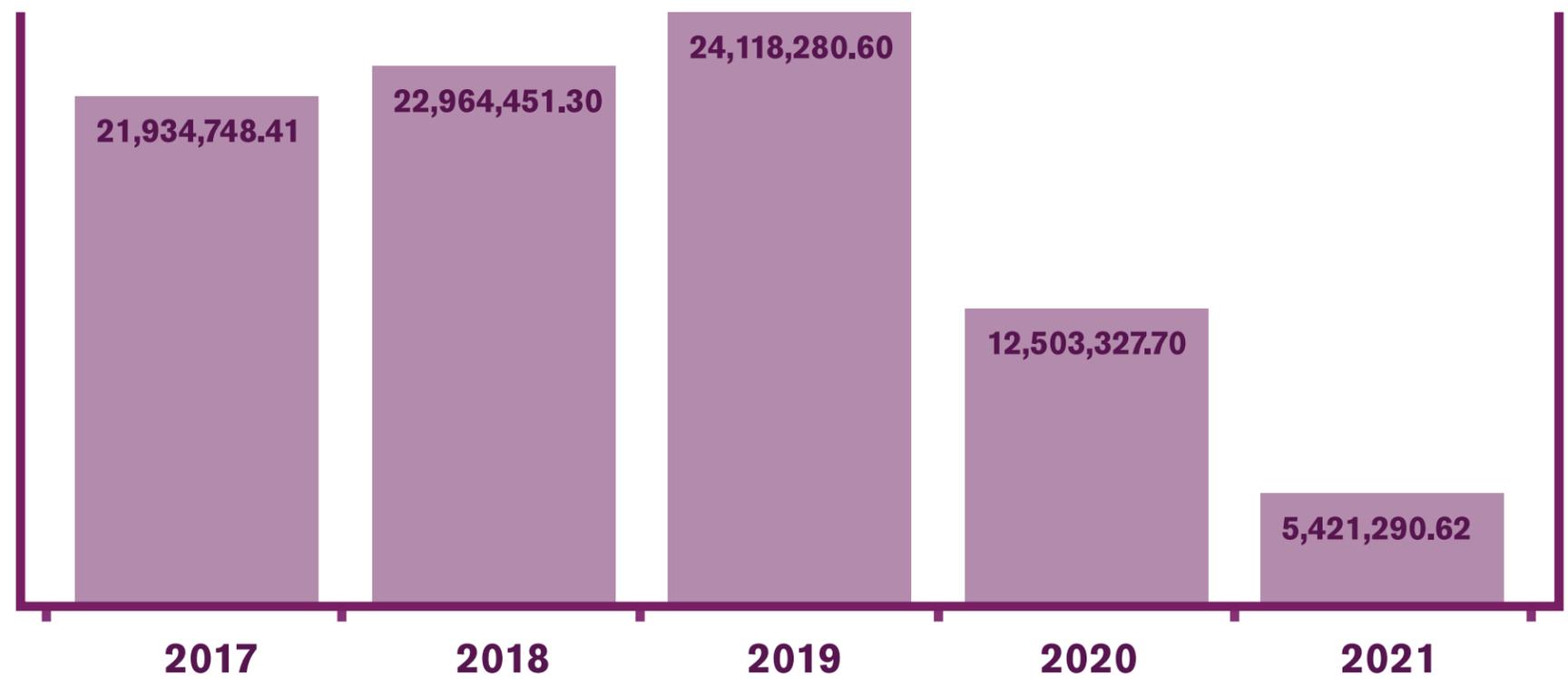


## INGRESOS POR UBICACIÓN



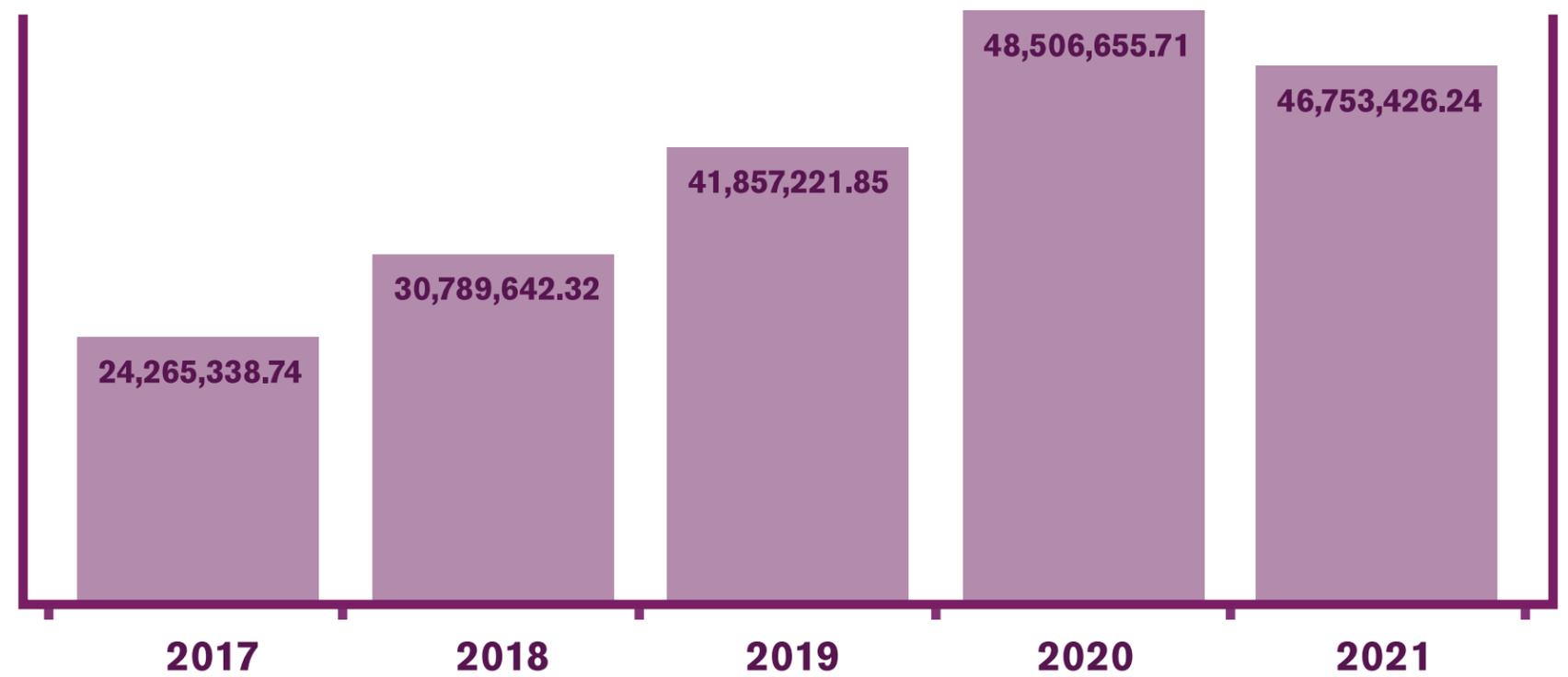
PUNTA CANA  
SANTO DOMINGO

**NAUTILUS**  
INFORMACION EN MILES RD\$

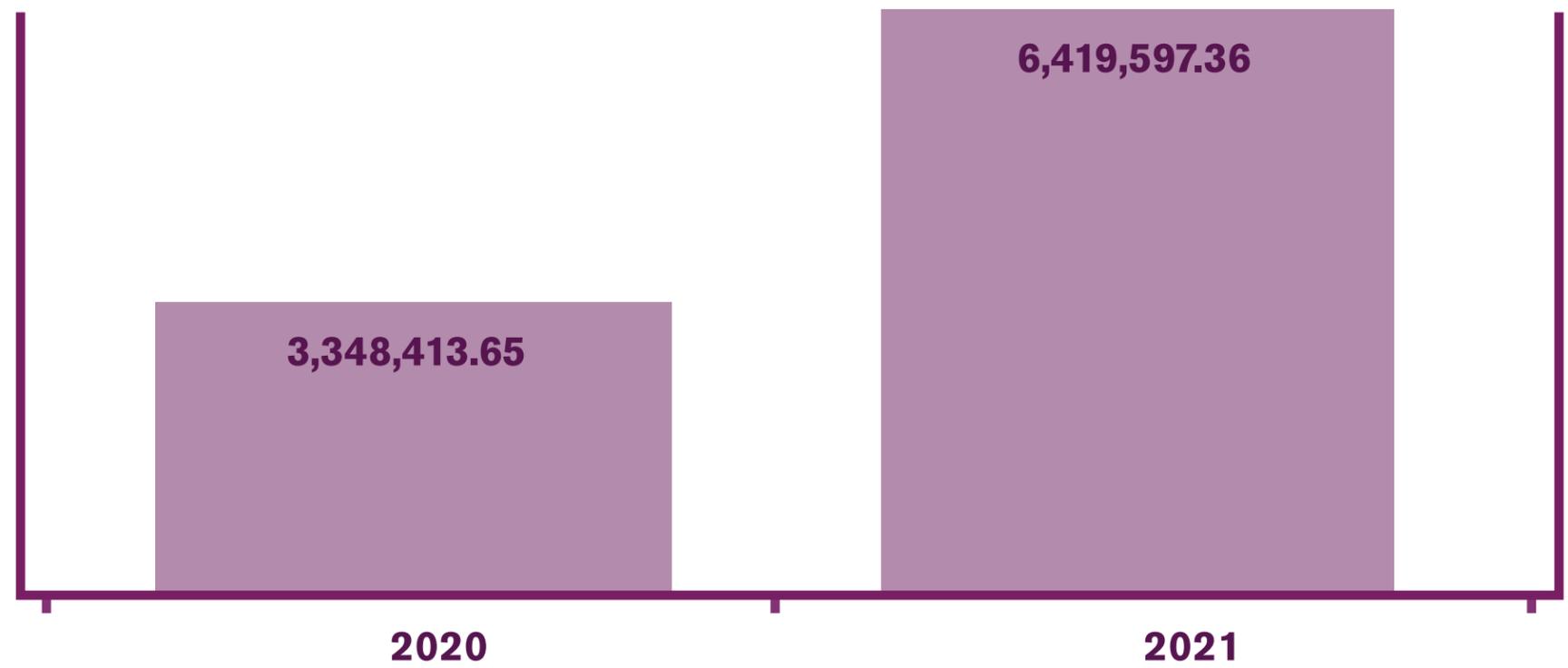


# ACTIVOS DEL FONDO

## EQUINOX INFORMACION EN MILES RD\$



**TORRE OV PISO 10**  
INFORMACION EN MILES RD\$



## EDIFICIO NAUTILUS

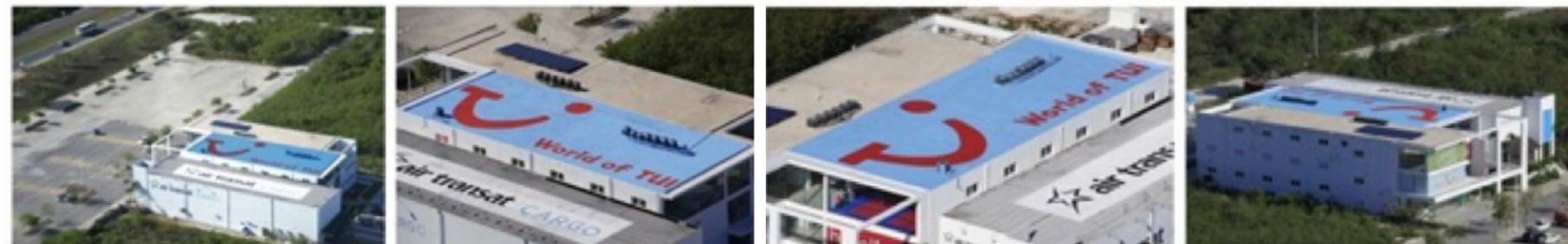
**UBICACIÓN** Boulevard Punta Cana, Punta Cana Shopping Mall, Punta Cana.

**DESCRIPCIÓN** Edificio de tres niveles de 3,219.81 mts<sup>2</sup> de construcción y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts<sup>2</sup>

**OCUPACIÓN** 36%

**INQUILINOS**

- Connect Travel Services
- TUI Dominicana
- Allied Car & Truck Rental
- CETI



## EDIFICIO EQUINOX

**UBICACIÓN** Ave. Núñez de Cáceres No.11 en el sector de Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

**DESCRIPCIÓN** Edificio de seis niveles de 8,400 mts<sup>2</sup> de construcción y 3,050 mts<sup>2</sup> de área neta de oficinas.

**CANTIDAD DE PARQUEOS:** 92

**OCUPACIÓN** 87%

**INQUILINOS**

- Embajada de Alemania
- Embajada Países Bajos
- Embajada de Italia
- Organismo Dominicano de Acreditación



## INMUEBLES DEL FONDO

### PISO 10, TORRE OV

MEMORIA ANUAL 2021  
FCDIIP - 36

**UBICACIÓN** Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Filomena Gómez de Coba, Santo Domingo, Distrito Nacional

**DESCRIPCIÓN** Usufructo sobre 10mo nivel del edificio, el cual cuenta con 409.54 mts<sup>2</sup> alquilables en su totalidad.

**OCUPACIÓN** 100%

**INQUILINOS** ▪ Constructora OV



**ESTADOS  
FINANCIEROS  
AUDITADOS**



# ESTADOS FINANCIEROS

## FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ADMINISTRADO POR PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019, E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020  
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	1b,2	RD\$ 53,167,512	RD\$ 12,922,506
Instrumentos financieros a costo amortizado	1c,3	10,029,717	44,461,315
Otras cuentas por cobrar	4	<u>4,755,955</u>	<u>1,668,431</u>
Total activos corrientes		67,953,184	59,052,252
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f,5	908,832,376	922,122,157
OTROS ACTIVOS	1f,6	<u>71,426,625</u>	<u>72,641,375</u>
Total activos		<u>RD\$ 1,048,212,185</u>	<u>RD\$ 1,053,815,784</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
<b>PASIVOS:</b>			
Cuentas por pagar	7	RD\$ 1,266,572	RD\$ 1,101,671
Ingreso diferido	1k	1,042,778	
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		861,018	874,257
Arrendamientos cobrados por anticipado	1h	<u>15,008,685</u>	<u>15,686,782</u>
Total pasivos corrientes		18,179,053	17,662,710
DEPÓSITOS POR PAGAR	1f	<u>9,190,672</u>	<u>10,448,204</u>
Total pasivos		27,369,725	28,110,914
<b>VALOR NETO DEL FONDO:</b>			
Aportes iniciales	8	692,972,000	692,972,000
Valor pagado en exceso		29,241,331	29,241,331
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>298,629,129</u>	<u>303,491,539</u>
Valor neto del Fondo		<u>1,020,842,460</u>	<u>1,025,704,870</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>RD\$ 1,048,212,185</u>	<u>RD\$ 1,053,815,784</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

### ESTADOS DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Pesos Dominicanos)

		2021	2020
<b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>			
Ingresos por arrendamientos	1h	RD\$ 58,413,340	RD\$ 64,358,493
Otros ingresos operacionales	1h	3,205,939	4,759,471
(Pérdida) Ganancia por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	1f,5	<u>(13,640,074)</u>	<u>72,531,247</u>
Total de ingresos operacionales		47,979,205	141,649,211
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Comisión por administración	7	(12,614,557)	(12,090,166)
Gastos administrativos de inmuebles		(8,650,651)	(10,571,532)
Gastos administrativos del Fondo		(3,274,147)	(3,885,826)
Gastos por servicios profesionales		(1,851,125)	(1,799,715)
Ganancia cambiaria - Neta		(1,104,111)	6,733,576
Otros gastos operativos del Fondo		<u>(97,815)</u>	<u>(108,437)</u>
Total de gastos operacionales		(27,592,406)	(21,722,100)
<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>			
Intereses sobre activos financieros	1h	322,674	1,831,996
Pérdida neta en venta de instrumentos a valor razonable contra valor neto del fondo	1d	<u>(20,112)</u>	<u>                    </u>
Total otros ingresos financieros		302,562	1,831,996
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>20,689,361</u>	<u>121,759,107</u>
<b>UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		<u>RD\$ 20,689,361</u>	<u>RD\$ 121,759,107</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	RD\$692,972,000	RD\$29,241,331	RD\$201,211,874	RD\$ 923,425,205
Dividendos declarados (Nota 8)			(19,479,442)	(19,479,442)
Utilidad neta			<u>121,759,107</u>	<u>121,759,107</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	692,972,000	29,241,331	303,491,539	1,025,704,870
Dividendos declarados (Nota 8)			(25,551,771)	(25,551,771)
Utilidad neta			<u>20,689,361</u>	<u>20,689,361</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	<u>RD\$692,972,000</u>	<u>RD\$29,241,331</u>	<u>RD\$298,629,129</u>	<u>RD\$1,020,842,460</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad del período		RD\$ 20,689,361	RD\$ 121,759,107
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación:			
Intereses devengados		(322,674)	(1,831,996)
Efecto cambiario no realizado en propiedades de inversión y otros activos		864,457	306,446
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	5	13,640,074	(72,531,247)
Movimientos en el capital de trabajo:			
Otras cuentas por cobrar		(3,087,524)	3,555,436
Otros activos			(62,845,363)
Cuentas por pagar		1,207,679	(525,412)
Arrendamientos cobrados por anticipado		(678,097)	1,794,073
Depósitos por pagar		(1,257,532)	(845,517)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		(13,239)	(246,090)
Efectivo por las operaciones		31,042,505	(11,410,563)
Intereses cobrados		322,674	2,009,765
Flujos de efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		31,365,179	(9,400,798)
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión			(21,609,848)
Movimiento de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		34,431,598	(15,223,629)
Flujos netos de efectivo provisto por (utilizado en) actividades de inversión		34,431,598	(36,833,477)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Dividendos pagados en efectivo		(25,551,771)	(19,479,442)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(25,551,771)	(19,479,442)
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		40,245,006	(65,713,717)
EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		12,922,506	78,636,223
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>RD\$ 53,167,512</u>	<u>RD\$ 12,922,506</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Expresadas en Pesos Dominicanos)

#### 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

**Naturaleza del Negocio** - El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en adelante "el Fondo") es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de diez años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas. Posee un patrimonio independiente al de su administradora, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en adelante "la Sociedad Administradora"), y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 del Mercado de Valores, conjunto con su modificación realizada mediante la Ley 249-17 (Ley de Mercado de Valores), y está registrado en el Registro del Mercado de Valores, a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en adelante "SIMV") con el No. SIVFIC-002, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 18 de febrero de 2014.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") bajo el registro No. BV1406-CP002. CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A., es el custodio, fungiendo como agente de pago de las emisiones, registro de las operaciones y la custodia, compensación y liquidación de los valores de las emisiones del Fondo. El agente de colocación fue CCI Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 2,200,000 cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la primera emisión fue el 29 de julio de 2015, y la misma finalizó en fecha 18 de agosto de 2015, colocándose un total de 242,972 cuotas de participación. La segunda emisión tuvo lugar en fecha 16 de diciembre 2016, colocándose 450,000 cuotas para un total de 692,972 cuotas.

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

Por su parte, la Sociedad Administradora es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV, con el No. SVAF-003. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos y normas y sus fondos de inversión están regulados por la SIMV y la BVRD.

El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Calle Erick Leonard Eckman, esq. Camino Chiquito No. 33, Plaza Patio del Norte, Local 304, en el Sector de Arroyo Hondo en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 20 de abril de 2022. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

**Declaración de Cumplimiento** - Los estados financieros del Fondo fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF).

**Base de Presentación** - Los estados financieros del Fondo fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden a su valor razonable.

**Estado de Resultados y Flujos de Efectivo** - El Fondo ha elegido presentar un solo estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. El Fondo informa los flujos de efectivo de las actividades de operación utilizando el método indirecto. El interés recibido se presenta dentro de los flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se revelan como flujos de efectivo en actividades de inversión, porque refleja de mejor manera las actividades comerciales del Fondo.

**Saldos y Transacciones en Monedas Extranjeras** - Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo. 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 el resultado de sus actividades, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a la tasa de cierre del ejercicio.

**Políticas Contables Significativas** - Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

- a. **Uso de Estimados** - 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. Las áreas significativas de estimación y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en las cantidades registradas en los estados financieros incluyen el valor razonable estimado de las propiedades de inversión (ver Nota 1f). Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Los juicios críticos utilizados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, se relacionan al valor razonable de la propiedad de inversión adquiridas por el Fondo, correspondientes a inmuebles localizados en diferentes localidades de la República Dominicana. El Fondo tiene por política actualizar el valor razonable con base en valuaciones de tasadores externos calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año, luego del inmueble cumplir un año de ser adquirido. El reglamento interno del Fondo estipula que utilizarán las tasaciones realizadas por profesionales dedicados a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos, en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido.

- b. **Efectivo** - El efectivo está representado por el dinero en efectivo en bancos en moneda nacional y extranjera. El efectivo es presentado neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

- c. **Instrumentos Financieros** -

#### **Activos Financieros** -

**Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros** - Para el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, el fondo aplica la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9, según disposición de la SIV, en comunicación 37418 del 31 de octubre de 2016, y Resolución No. R-CNV-2016-40-IV de fecha 23 de diciembre de 2016.

**Base de Medición Subsecuente** - La NIIF 9, establece que la ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el modelo de negocio del Fondo, deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias o pérdidas, hasta que el activo financiero se dé de baja o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, el Fondo contabilizará la ganancia o pérdida acumulada que estaba previamente reconocida en otro resultado integral. El interés calculado utilizando el método del interés efectivo se reconocerá en el resultado del período.

El Fondo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fondo en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fondo se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en el patrimonio cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en otros resultados integrales cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 todos los activos financieros tales como efectivo, instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar, están valuados a costo amortizado debido al corto plazo de vencimiento de estos.

#### **Pasivos financieros -**

Los pasivos financieros corresponden a las cuentas por pagar proveedores, arrendamientos cobrados por anticipado y depósitos por pagar. Los pasivos financieros son inicialmente reconocidos a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Los pasivos financieros son subsecuentemente registrados al costo amortizado. Cualquier diferencia entre los beneficios (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

- d. **Intereses por Cobrar** - Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados, que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado.
- e. **Propiedad de Inversión** - Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos no ocupados por el Fondo. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

**Jerarquía del Valor Razonable** - Como es requerido por las NIIF, el Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos para activos financieros.

Nivel 2: Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

El Fondo obtiene valuaciones de tasadores externos profesionalmente calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año. Al final de cada período de reporte, el Fondo actualiza su valuación del valor razonable de cada propiedad, teniendo en cuenta las últimas valuaciones independientes. Para tener bases comparables en la medición, el Fondo tiene por práctica utilizar más de un tasador externo en la valuación de cada propiedad.

El Fondo utiliza el enfoque de valor de mercado para actualizar el valor razonable. Mediante el enfoque de mercado, el Fondo determina el valor razonable con base en los precios de oferta de propiedades comparables en el mercado, ajustados por las diferencias en naturaleza, ubicación y condición del activo específico.

El importe en libros de la propiedad de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

El Fondo obtiene depósitos de los inquilinos como garantía de devolver las propiedades al final del plazo de arrendamiento en las condiciones acordadas. Estos depósitos son registrados cuando se reciben y se descargan a la finalización del contrato.

- f. **Otros Activos** - El Fondo posee propiedades que están en proceso de transferencia de titularidad, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las mismas inicialmente se encuentran registradas al costo, hasta tanto se reciban el título de propiedad y posteriormente se medirán al valor razonable. Estas propiedades han sido clasificadas por la entidad como otros activos y corresponden a los derechos de usufructo de bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir los ingresos por arrendamiento hasta tanto la entidad posea los títulos de propiedad a nombre del Fondo.
- g. **Reconocimiento de Ingresos** -
- **Ingresos por Arrendamiento** - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en la NIIF 16 "Arrendamientos". Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios causen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios del mismo y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.
- Los ingresos de cargos por mantenimiento se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios. Considerando que el Fondo actúa como principal en la prestación de este servicio, los ingresos y costos relativos se reconocen sobre una base bruta.
- Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.
- **Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo, e instrumentos financieros a costo amortizado.

Las compras de instrumentos financieros se realizan a través del mercado primario o secundario y el pago por la inversión incluye el valor nominal del activo financiero y podría incluir una prima o un descuento sobre el valor nominal.

En el caso de tener una prima en relación al valor nominal del activo financiero, esta prima es amortizada como un gasto en los resultados del Fondo por el período restante de vigencia de dicho activo financiero; igualmente en el caso de adquirir un activo financiero con un descuento con relación al valor nominal, este descuento es amortizado por el período de vigencia del mismo como ingreso en los resultados del Fondo.

- h. **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y, en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en la sección 2.14 del Prospecto de Colocación y en el Capítulo II, acápite e) del Reglamento Interno que posee el Fondo.

El pago de la rentabilidad o ganancia del Fondo a los cuota-habientes está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que, si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los aportantes y, en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación. En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se pueden distribuir parcial o totalmente de manera trimestral. En cuanto al beneficio por plusvalía de uno o varios activos del Fondo, la Sociedad Administradora tiene la potestad de distribuir o reinvertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversión del Fondo. El Comité de Inversión es el órgano que define si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos.

- i. **Impuestos por Pagar** - Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

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 según las normas tributarias.

- j. **Deterioro del Valor de los Activos** - El Fondo evalúa el deterioro de sus activos no financieros a la fecha del estado de situación financiera, para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen indicios de deterioro se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta.

El valor de uso es determinado en base a los flujos de caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento similar a la de los mercados en que se negocian estos activos. Para evaluar el deterioro son segregados los activos cuyo uso genera flujos de efectivo continuos de aquellos otros activos que no generan flujos de efectivo continuos. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

- k. **Ingresos Diferidos** - Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- l. **Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso - Impacto Inicial de la Aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).** - En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Banco reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se discontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros del Banco debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

- **Impacto de la Aplicación de Concesiones de Alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de Junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16** - En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier

cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

1. El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
2. Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
3. No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de abril de 2021. Sin embargo, la entidad no se ha visto afectado por esta situación, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

#### **Normas e Interpretaciones Emitidas que aún No han sido Adoptadas -**

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado.:

- **Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de Pasivos como Corriente o No Corriente** - Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

- **Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual** - Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer período anual que comienza en o después del 1º de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

- **Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo - Procedimientos antes del uso intencionado** - Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras llevan el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona correctamente". La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del

comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del valor neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Enmiendas a la NIC 37 – Contratos Onerosos - Costo del Cumplimiento de un Contrato** - Las modificaciones especifican que el "costo de cumplimiento" de un contrato comprende los "costos que se relacionan directamente con el contrato". Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del valor neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica de las NIIF 2 Realización de Juicios de importancia relativa – Revelación de Políticas Contables** - Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

- **Enmiendas a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de Estimaciones Contables** - Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2023, a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos Sobre la Renta - Impuesto Diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción** - Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1º de enero de 2023, con aplicación permitida. Esta enmienda no aplica al Fondo, dado que el mismo está exento de impuestos sobre la renta.

**Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020** - Las mejoras anuales incluyen modificaciones a tres Normas.

- **NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera** - La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos las operaciones

extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros** - La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **NIIF 16 – Arrendamientos** - La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

## 2. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo es como sigue:

	2021	2020
Efectivo en bancos:		
En pesos dominicanos	RD\$ 223,574	RD\$ 8,810,610
En monedas extranjeras	<u>52,943,938</u>	<u>4,111,896</u>
Total	<u>RD\$ 53,167,512</u>	<u>RD\$ 12,922,506</u>

## 3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de RD\$10,029,717, incluyendo US\$175,525 (2020: RD\$44,461,135, incluyendo US\$764,383) con plazos de vencimiento de 3 meses a 1 año desde su adquisición para ambos años y que generan intereses a una tasa anual de promedio de 1.15% (2020: 0.78%) para certificados en dólares. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a RD\$1,281, incluyendo US\$22, para el 2021 y RD\$40,461, incluyendo US\$699 para el 2020.

## 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las otras cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2021	2020
Clientes	RD\$ 4,755,955	RD\$ 1,668,431
Total	<u>RD\$ 4,755,955</u>	<u>RD\$ 1,668,431</u>

La exposición del Fondo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria y el país en los que opera el cliente, para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias.

El Fondo limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago máximo de 30 días para sus clientes, basado en su historial de crédito, la gerencia considera que las cuentas por cobrar de sus clientes en diferentes zonas donde tienen arrendamientos, así como todos los productos están supuestos al mismo riesgo de crédito.

El fondo no mantiene histórico de cuentas por cobrar vencidas, por lo tanto, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la gerencia estima que dichos saldos no presentan problemas de recuperación y por lo tanto, considera que no es necesario registrar una estimación para pérdidas crediticias esperadas.

## 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	2021	2020
Terrenos y edificios	RD\$897,352,689	RD\$907,329,275
Equipos (a)	<u>11,479,687</u>	<u>14,792,882</u>
Total	<u>RD\$908,832,376</u>	<u>RD\$922,122,157</u>

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

El movimiento de las propiedades de inversión medidas a valor razonable, es como sigue:

	2021	2020
Saldo inicial	RD\$922,122,157	RD\$828,474,277
Adiciones		21,609,848
Plusvalía sobre revaluación de propiedades	1,435,471	12,535,857
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	<u>(14,725,252)</u>	<u>59,502,175</u>
Total	<u>RD\$908,832,376</u>	<u>RD\$922,122,157</u>

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue determinado a través de una valuación realizada de cara al cierre por Tasaciones Exactas SRL, valuadores independientes de la Entidad. Tasaciones Exactas SRL, son miembros del Instituto de Tasadores Dominicanos y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad, y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2021, se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor Razonable Total 2021
Centros comerciales ubicados fuera de Santo Domingo		RD\$ 280,278,077		RD\$ 280,278,077
Oficinas ubicadas en Santo Domingo		<u>628,554,299</u>		<u>628,554,299</u>
Total		<u>RD\$ 908,832,376</u>		<u>RD\$ 908,832,376</u>

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad, y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2020, se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total 2020
Centros comerciales ubicados fuera de Santo Domingo		RD\$ 284,396,151		RD\$ 284,396,151
Oficinas ubicadas en Santo Domingo		<u>637,726,006</u>		<u>637,726,006</u>
Total		<u>RD\$ 922,122,157</u>		<u>RD\$ 922,122,157</u>

No hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

El Fondo no realizó transferencias desde o a propiedades, planta y equipo, ya que no ha existe evidencia de un cambio en el uso. La Administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión

La siguiente tabla resume la información cuantitativa sobre los datos no observables significativos en las mediciones recurrentes de valor razonable de nivel 3 para el período terminado el 31 de diciembre de 2021:

Año	Valor Razonable	Técnica de Valuación	Principal Supuesto	Relación de Datos No Observables con el Valor Razonable
2021 Edificio 1	280,278,077	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2021 Edificio 2	628,554,299	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2020 Edificio 1	284,396,151	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2020 Edificio 2	637,726,006	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts <sup>2</sup>	

La siguiente tabla resume la información cuantitativa sobre los datos no observables significativos en las mediciones recurrentes de valor razonable de nivel 3 para el período terminado el 31 de diciembre de 2020':

Año	Valor Razonable	Técnica de Valuación	Principal Supuesto	Relación de datos no observables con el valor razonable
2020 Edificio 1	284,396,151	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2020 Edificio 2	637,726,006	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2019 Edificio 1	261,398,848	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2019 Edificio 2	567,075,429	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts <sup>2</sup>	

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a RD\$58,413,340, para 2021 (RD\$64,358,493 para 2020). Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión fueron por RD\$8,650,651, para 2021 (RD\$10,571,532 para 2020).

## 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre los otros activos se componen de lo siguiente:

	2021	2020
Otros activos (a)	<u>RD\$ 71,426,625</u>	<u>RD\$ 72,741,375</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021, los otros activos incluyen el monto de RD\$71,426,625, correspondiente al derecho de usufructo por un período de 7 años celebrado con OZ Consulting, en fecha 7 de febrero de 2020, por un monto de US\$1,250,000, por el inmueble identificado como " Unidad Funcional ECOV-1001, identificado como 400413305731: ECOV1001, matrícula No 0100330874 del Condominio Edificio Corporativo OV, ubicado en el Distrito Nacional, Av. Gustavo Mejia Ricart, ubicado en el nivel 10, destinado a oficina con una superficie de 409.54 metros cuadrados".

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por pagar son como sigue:

	2021	2020
Cuentas por pagar honorarios	RD\$ 1,161,728	RD\$ 996,312
Comisiones por pagar administradora (a)	<u>104,844</u>	<u>105,359</u>
Total	<u>RD\$ 1,266,572</u>	<u>RD\$ 1,101,671</u>

- (a) Corresponde a 31 días de comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo, por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión asciende a 1.25% anual del valor neto del Fondo, según el artículo No. 234 del Reglamento de Aplicación No.729-04, de la Ley del Mercado de Valores. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada. Durante el año 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$12,614,557 (2020: RD\$12,090,166) los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias o pérdidas que se acompañan. En el año 2015, la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, aprobó la disminución de la comisión pagada por el Fondo a su Sociedad Administradora, con relación al 3% que había sido aprobado en el Prospecto de Emisión y el Reglamento del Fondo. Estos saldos y transacciones son los más relevantes realizados con entidades relacionadas al Fondo.

## 8. VALOR NETO DEL FONDO

**Aportes Iniciales** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo está compuesto por 692,972 cuotas con un valor nominal de RD\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de RD\$692,972,000.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,473.14 y RD\$1,480.15 para un patrimonio total ascendente a RD\$1,020,842,460 y RD\$1,025,704,870 respectivamente.

**Valor Pagado en Exceso** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde al valor pagado en exceso al valor nominal de las cuotas por los aportantes del Fondo por un importe ascendente a RD\$29,241,331, para ambos años. Para el año 2021, no hubo aportes.

**Rendimientos Pendientes de Distribuir** - Corresponde a los rendimientos generados por el Fondo que, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no han sido distribuidos a los aportantes. Al 31 de diciembre de 2021, el monto de dichos rendimientos asciende a RD\$298,629,129 (2020: RD\$303,491,539)

**Dividendos Declarados** - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a RD\$25,972,591 y RD\$19,479,442, respectivamente, de los cuales fueron pagados en efectivo la totalidad.

## 9. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

El detalle de los principales compromisos y contingencias es como sigue:

### Compromisos

- a. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$281,519 y RD\$238,208, respectivamente, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompaña.

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

**Crédito y Riesgo de Contraparte** - El riesgo de crédito y riesgo de contraparte es el riesgo de que una parte en un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fondo a riesgo de crédito y contraparte consisten principalmente en dinero en efectivo e inversiones que expone el Fondo al riesgo de que el deudor incumpla el pago de intereses y capital.

El Fondo, no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito, el efectivo se mantiene en instituciones sólidas del país.

La calidad crediticia de los activos financieros utilizando como referencia calificaciones de crédito externas (si están disponibles) se muestra a continuación:

	2021	2020
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Fitch Ratings A+	RD\$ 44,365,572	RD\$ 7,267,152
Fitch Ratings AA+	<u>8,801,921</u>	<u>5,655,354</u>
	53,167,493	12,922,506
Instrumentos financieros a costo amortizado:		
Fitch Ratings A+	10,029,716	44,461,315
Otras cuentas por cobrar:		
No tiene calificación crediticia (a)	<u>4,755,960</u>	<u>1,668,431</u>
	<u>4,755,960</u>	<u>1,668,431</u>
	<u>RD\$ 67,953,169</u>	<u>RD\$ 59,052,252</u>

- (a) Corresponden a arrendamientos por cobrar a varios clientes que no tienen calificación de riesgo externa, sin embargo, no están vencidos ni deteriorados, e históricamente los pagos han sido recibidos regularmente y a tiempo.

**Riesgo de Liquidez** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes al efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

El análisis de vencimiento de los activos financieros se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2021	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Efectivo	RD\$ 53,167,512					RD\$ 53,167,512
Instrumentos financieros a corto plazo		RD\$10,029,717				10,029,717
Otras cuentas por cobrar	4,755,955		RD\$	RD\$	RD\$	4,755,955
<b>Total</b>	<b>RD\$ 57,923,467</b>	<b>RD\$ 10,029,717</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$ 67,953,184</b>

31 de Diciembre de 2020	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Efectivo	RD\$ 12,922,506					RD\$ 12,922,506
Instrumentos financieros a corto plazo		RD\$44,461,315				44,461,315
Otras cuentas por cobrar	1,668,431		RD\$	RD\$	RD\$	1,668,431
<b>Total</b>	<b>RD\$ 14,590,937</b>	<b>RD\$ 44,461,315</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$ 59,052,252</b>

El análisis de vencimiento de los pasivos financieros se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2021	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (2,309,350)					RD\$ (2,309,350)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(861,018)					(861,018)
Depósitos por pagar		RD\$(1,277,787)	RD\$(821,406)	RD\$(7,091,479)	RD\$	(9,190,672)
<b>Total</b>	<b>RD\$ (3,170,368)</b>	<b>RD\$(1,277,787)</b>	<b>RD\$(821,406)</b>	<b>RD\$(7,091,479)</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$ (12,361,040)</b>

31 de Diciembre de 2020	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (1,101,671)					RD\$ (1,101,671)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(874,257)					(874,257)
Depósitos por pagar	(225,144)	RD\$	RD\$ (1,516,118)	RD\$ (5,430,910)	RD\$ (8,514,610)	(15,686,782)
<b>Total</b>	<b>RD\$ (2,201,072)</b>	<b>RD\$</b>	<b>RD\$ (1,516,118)</b>	<b>RD\$ (5,430,910)</b>	<b>RD\$ (8,514,610)</b>	<b>RD\$ (17,662,710)</b>

**Riesgo de Mercado** - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

**NIIF 13 Medición del Valor Razonable** - Las NIIF exigen revelar un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fondo está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del fondo habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha. La estrategia del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado es impulsada por el objetivo de inversión (ver Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora conoce acerca de las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y opiniones expresadas por el gestor que se revisan mensualmente por un comité de inversiones designado y supervisado por la Sociedad Administradora.

**Riesgo Cambiario** - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. Un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se detalla a continuación:

	2021	2020
<b>Activos:</b>		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 926,544	US\$ 70,757
Instrumentos financieros a costo amortizado	175,525	764,383
Otras cuentas por cobrar	61,107	17,648
	<u>1,163,176</u>	<u>852,788</u>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar a proveedores	(4,955)	(15,765)
Arrendamientos cobrados por anticipado	(262,659)	(269,935)
Depósitos por pagar	(169,841)	(179,791)
Posición activa neta	<u>US\$ 734,721</u>	<u>US\$ 387,297</u>

**Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio** - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera. El 5% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

*Riesgo de Tipo de Cambio* -

Aumento (Disminución) en la Tasa US\$	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+5%	RD\$ 2,099,146
-5%	RD\$ (2,099,146)

**Riesgo Tasa Interés** - Riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Cualquier exceso de efectivo y equivalentes de efectivo se invierten en las tasas de interés de mercado a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene instrumentos a tasas de intereses fijas por lo que está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. Al 31 de diciembre, el análisis de sensibilidad por el riesgo de tasa de interés es el siguiente:

*Riesgo de Tipo de Interés* -

Aumento (Disminución) en la Tasa de Interés	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+1%	RD\$ 16,685
-1%	RD\$ (16,685)

## 10. OTRAS REVELACIONES

**Pandemia COVID-19** – La pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) durante el 2020 se extendió durante la totalidad del año 2021. Los cierres en las cadenas de producción y suministro, las interrupciones del comercio internacional y los cierres y medidas restrictivas instauradas por los gobiernos internacionales resultaron en un decrecimiento de las economías en 2020, que fue arrastrado al 2021. Igualmente, estos fueron los causales de un alto nivel de inflación, afectando las naciones y el poder adquisitivo de las personas.

Sin embargo, a partir del primer trimestre del año, las principales economías mundiales iniciaron un proceso gradual de aperturas y una desescalada de las medidas restrictivas, en un intento de promover la reactivación de la economía y gracias en gran medida a la efectividad de los programas de vacunación.

Estas medidas tuvieron un impacto positivo en la recuperación del ritmo de vida de las personas, lo cual se reflejó en las principales industrias. Por su parte, los países importadores de turismo como es el nuestro, vieron una acelerada recuperación de las actividades de este sector económico, muy por encima de lo que pudieron haber previsto durante los meses más críticos de la pandemia.

En el caso de nuestros fondos inmobiliarios y los inmuebles propiedad de estos, se llevó a cabo un proceso de relanzamiento de los espacios que quedaron vacantes por aquellos inquilinos cuyas operaciones se vieron afectadas a nivel tal que resultaron en un cese completo. De manera puntual se destaca:

**Edificio Nautilus Punta Cana** – Las medidas concesionarias otorgadas durante el 2020, fueron eliminadas durante los últimos meses del año 2021. Los esfuerzos de comercialización de los espacios vacantes en el inmueble tuvieron resultados en el sentido que logramos aumentar la ocupación de un 28% al inicio de 2021, hasta un 36% al cierre de 2021.

Este aumento de la ocupación se vio fruto a la colocación de dos locales en el primer nivel del inmueble por las empresas Allied Car & Truck Rental (empresa de Rent-a-Car) y el Centro de Enseñanza, Estudio y Terapia Infantil (CETI).

Inquilino	Industria	Servicio que ofrece
TUI DOMINICANA	TURISMO	TOUR OPERADOR
CONNECT TRAVEL	TURISMO	TOUR OPERADOR
ALLIED CAR & TRUCK RENTAL	TURISMO	RENT A CAR
CETI	EDUCACION	CENTRO EDUCATIVO

**Edificio Equinox** – En el caso del edificio Equinox, el cual sus inquilinos no se vieron afectados durante el 2021, por efectos de la pandemia, se mantuvieron los niveles de facturación acorde a lo estipulado en los contratos. A pesar de los esfuerzos de colocación del espacio entregado por el inquilino que había arrendado el primer nivel del inmueble previo al inicio de la pandemia, no se logró concretar ninguna de las negociaciones sostenidas con distintos interesados. Por ende, se mantuvo el nivel de ocupación a un 87%. No obstante, los esfuerzos de comercialización llevados a cabo por la Sociedad Administradora surtieron frutos al firmar un LOI con un potencial inquilino a finales de 2021, negociación que llegó a un término positivo y cerró en Marzo de 2022.

Inquilino	Industria	Servicio que ofrece
EMBAJADA DE ALEMANIA	GOBIERNO	REP. GOBIERNO ALEMAN REP. GOBIERNO
EMBAJADA PAISES BAJOS	GOBIERNO	HOLANDES REP. GOBIERNO
EMBAJADA ITALIA ODAC	GOBIERNO GOBIERNO	ITALIANO ACREDITACIONES

## 11. GESTIÓN DE RIESGOS DE CAPITAL

La Sociedad Administradora gestiona el capital del Fondo, de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, como se indica en prospecto del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

\* \* \* \* \*

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



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

## NOMBRE

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

## DOMICILIO SOCIAL

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

## RNC

1-30-22934-1

## TELÉFONO

809 549 3797

## PÁGINA WEB

[www.pioneerfunds.do](http://www.pioneerfunds.do)

## EMAIL

[info@pioneerfunds.do](mailto:info@pioneerfunds.do)

## DATOS DE LA SOCIEDAD

MEMORIA ANUAL 2021  
FCDIIP - 52

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

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

## CAPITAL SOCIAL Y CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

La sociedad posee un Capital Social de RD\$95,738,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$72,725,000.00

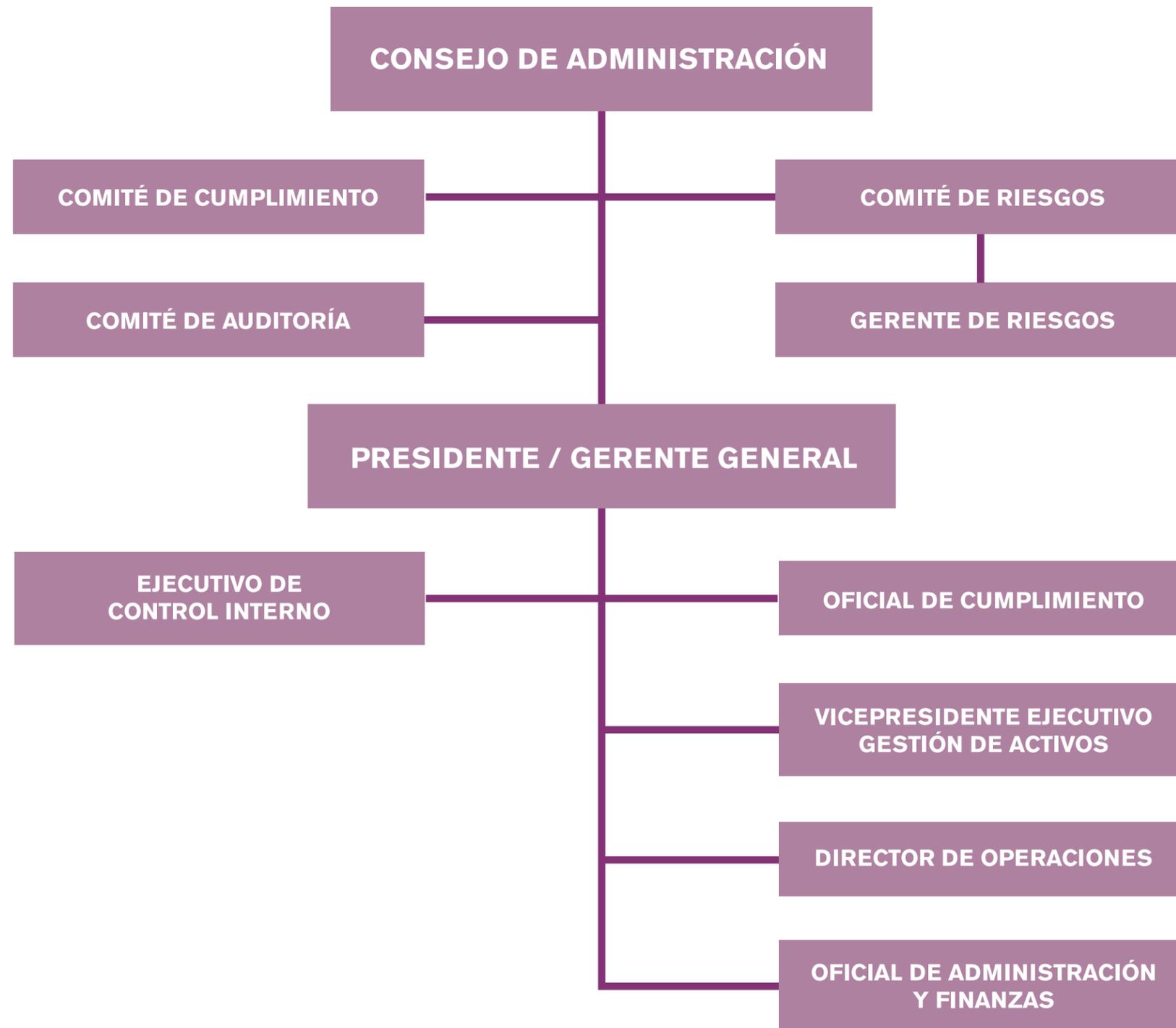
DATOS DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS			
FONDO	MONTO AUTORIZADO PATRIMONIO RD\$	PATRIMONIO AL 31 DICIEMBRE 2017	CANTIDAD APORTANTES
Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija	611,225,000.00	RD\$796,521,150.07	30
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer	2,200,000,000.00	RD\$1,020,842,458.13	80
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer	15,000,000,000.00	RD\$8,356,753,997.82	13
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II	2,200,000,000.00	RD\$2,590,558,503.35	6
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II	15,000,000,000.00	RD\$6,582,218,046.81	1
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades con Impacto Social Pioneer	2,500,000,000.00	RD\$50,790,544.34	3

# DETALLE DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS

	<b>PIONEER HOLDING COMPANY, INC.</b>	<b>GRUPO ESTIVA, INC.</b>	<b>CORAL SANDS PROPERTIES, LTD.</b>
<b>Participación</b>	30%	35%	35%
<b>Representantes</b>	Yamil Isaías	José Diez Cabral Francisco Vicens	Luis Manuel León H. Diego Aguayo F.
<b>Jurisdicción</b>	Panamá	Panamá	Islas Virgenes Británicas
<b>Capital suscrito y pagado</b>	US\$10,000	US\$10,000	US\$255,755
<b>Objeto Social</b>	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.	Efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.
<b>Consejo de Administración</b>	Yamil Isaías, <i>Presidente</i> Héctor Garrido, <i>Secretario / Tesorero</i>	José Diez Cabral, <i>Presidente / Secretario</i> Rosanna Cabrera, <i>Directora</i> Carlos A. Sosa, <i>Director / Secretario</i>	Luis Manuel León H., <i>Presidente</i> Diego Aguayo F., <i>Vicepresidente</i> Isabel León de Bisonó, <i>Tesorerera</i> Eduardo Brugal P., <i>Secretario</i> Lidia León Cabral, <i>Vocal</i> Raul Aguayo, <i>Vocal</i> Fernando Peña León, <i>Vocal</i>

Adicionalmente la compañía posee acciones preferidas sin votos.

# ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD



# MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**José Diez Cabral**

Presidente

**Luis Manuel León**

Vicepresidente

**Héctor Garrido**

Secretario

**Carlos Sosa**

Tesorero

**Maribel Pérez**

Vocal

**Yamil Isaías**

Vocal

# INDICADORES FINANCIEROS

Al cierre del año 2021, Pioneer SAFI administraba seis fondos de inversión, para un total de activos administrados de RD\$19,397 MM, lo que representó un incremento de 17.5% con respecto al 2020. Dicho nivel alcanzado fue atribuido a la colocación de un total de 228,632 nuevas cuotas de los siguientes fondos administrados: Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (185,350), Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Impacto Social Pioneer (5,100) y Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II (38,182).

Los activos administrados por Pioneer SAFI representaron un 12.7% del mercado de fondos de inversión en República Dominicana, y la posicionan como la cuarta mayor Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del país, y la segunda mayor por fondos cerrados bajo administración.

Durante 2021, la SAFI obtuvo ingresos por comisión por administración por RD\$230.99 MM, lo cual representa un aumento de 26.09% con respecto a esta misma partida del año anterior, atribuido al aumento en activos administrados. La empresa también obtuvo otros ingresos por un total de RD\$21.24 MM, correspondientes a intereses devengados inversiones, utilidad en valoración de mercado, entre otros.

Por otro lado, los gastos operativos constataron la suma de RD\$95.77 MM, implicando un aumento de 33.38%, debido principalmente al incremento de gastos de personal y gastos de oficina.

El resultado neto de la empresa fue de RD\$96.31 MM, siendo un 26.25% mayor al resultado del cierre anterior. El margen neto fue de 41.70%, ligeramente superior al 2020 (41.64%). Este comportamiento se fundamentó por el incremento de los ingresos operativos en el 2021. El beneficio neto al 2021 representó un 55.25% sobre el patrimonio total.

INDICADORES	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>EN MILES RDP</b>						
Ingresos Netos	33,210.5	42,157.7	49,914.1	88,921.8	183,192.4	230,987.1
Gastos Operativos	-41,587.1	-46,377.4	-44,635.6	-55,419.6	-71,801.9	-95,770.3
<b>Resultados Operativos</b>	<b>-8,376.6</b>	<b>-4,219.7</b>	<b>5,278.5</b>	<b>33,502.1</b>	<b>111,390.5</b>	<b>135,216.8</b>
Gastos	-7,337.5	-16,371.9	-13,061.7	-13,109.8	-20,319.0	-25,237.6
Financieros	5,352.5	8,946.4	6,697.9	6,866.3	12,245.8	21,236.2
Otros Ingresos	-435.4	-482.5	-707.5	-5,628.6	-27,027.1	-34,901.9
<b>Resultado Neto Periodo</b>	<b>-10,796.9</b>	<b>-12,127.7</b>	<b>-1,792.8</b>	<b>21,630.1</b>	<b>76,290.2</b>	<b>96,313.5</b>
Liquidez	2.0	2.1	1.9	2.0	2.6	0.80
Endeudamiento	1.34	1.82	1.96	0.93	0.28	0.24
ROA	-24.05%	-24.63%	-3.29%	24.8%	53.0%	44.6%
ROE	-56.25%	-69.41%	-9.73%	47.9%	68.1%	55.3%
IAP	1.23%	1.32%	1.12%	0.90%	N.A.	N.A.

Los activos de la SAFI al 2021 estuvo compuesto mayormente por activos no corrientes (RD\$215.88 millones) y ocupó el 73.26% del total. Cabe destacar que los principales rubros de los activos no corrientes fueron inversiones en títulos y certificados de depósitos con un monto total ascendente de RD\$116.85 millones. Durante el 2021, mantuvo un nivel de liquidez inferior al período 2020 (2.6x), representando los activos de corto plazo 0.80x con los pasivos de corto plazo. Asimismo, los activos totales representaron 5.19x sobre los pasivos totales de la empresa; por lo que, la institución contó con capacidad holgada frente a sus obligaciones financieras.

Por otra parte, el indicador de endeudamiento (pasivos totales / patrimonio) registró un nivel aceptable al registrar en el período 0.24x.

PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

-

[WWW.PIONEERFUNDS.DO](http://WWW.PIONEERFUNDS.DO)

-

(809) 549 3797

-

[INFO@PIONEERFUNDS.DO](mailto:INFO@PIONEERFUNDS.DO)

-

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

