

Estados Financieros

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

31 de diciembre de 2020
(*Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes*)

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

Estados Financieros

CONTENIDO

Página (s)

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



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

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

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del fondo y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”).

Base para la opinión

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

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2020. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

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

Asunto clave de auditoría (continuación)

Propiedades de inversión

El Fondo mantiene propiedades de inversión, cuyos importes se determinan utilizando técnicas de valoración realizadas por tasadores independientes. El importe en libros de las propiedades de inversión se incluye en la nota 9 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos activos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas y los importes determinados son razonables al 31 de diciembre de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

- Realizamos la conciliación de los auxiliares de las propiedades de inversión a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2020.
- Revisamos los informes de tasación de las propiedades de inversión considerando la metodología, los supuestos, comparables, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2020.
- Realizamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2020, considerando los precios determinados en los informes de tasación a esa fecha.

Otra información incluida en la memoria anual del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

Otro asunto

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 17 de abril de 2020, expresaron una opinión no calificada.

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

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

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

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

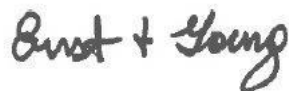
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación a la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y que por lo tanto es el asunto clave de auditoría. Hemos descrito dicho asunto clave de auditoría en nuestro informe de auditoría, a menos que una ley o regulación no permita la revelación pública del asunto o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que sería razonable esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de su comunicación.

La socia encargada de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Maylen A. Guerrero P. (CPA No. 5296).



26 de abril de 2021
Torre Empresarial Reyna II,
Suite 900, Piso 9,
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVOS	Notas		
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6 y 7	99,067,617	65,197,326
Cuentas por cobrar	8	15,496,292	18,081,174
Total activos corrientes		<u>114,563,909</u>	<u>83,278,500</u>
Propiedades de inversión	9	1,945,536,834	1,687,580,180
Anticipos para compra de terrenos	10	505,583,970	460,249,140
Depósitos y fianzas		4,734,800	4,310,238
Total activos		<u>2,570,419,513</u>	<u>2,235,418,058</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar a proveedores	11	1,586,480	9,544,809
Acumulaciones por pagar	6	2,402,899	7,779,803
Anticipos recibidos	6	94	30,213,550
Total pasivos corrientes		<u>3,989,473</u>	<u>47,538,162</u>
Depósitos por pagar	12	39,404,440	36,697,675
Total pasivos		<u>43,393,913</u>	<u>84,235,837</u>
Compromisos y contingencias	14		
Valor neto del Fondo:	13		
Aportes iniciales		2,174,990,752	2,174,990,752
Resultados (pérdidas) acumuladas		352,034,848	(23,808,531)
Total valor neto del Fondo		<u>2,527,025,600</u>	<u>2,151,182,221</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>2,570,419,513</u>	<u>2,235,418,058</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas por el período de tres (3) meses y doce (12) días iniciado el 19 de septiembre y terminado el 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por arrendamientos	9	182,615,019	30,240,038
Otros ingresos operacionales		3,252,592	42,580
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>257,956,654</u>	<u>4,635,070</u>
		443,824,265	34,917,688
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	11	(28,331,758)	(4,135,982)
Gastos administrativos de inmuebles	9	(5,732,322)	(3,278,306)
Gastos por servicios profesionales		(3,120,928)	(12,155,153)
Otros gastos operativos	14	<u>(13,633,437)</u>	<u>(18,993,882)</u>
Total gastos operacionales		<u>(50,818,445)</u>	<u>(38,563,323)</u>
Ingresos financieros	7	1,086,580	3,694,228
Ganancia (pérdida) en cambio moneda extranjera, neta		<u>46,718,229</u>	<u>(23,857,124)</u>
		47,804,809	(20,162,896)
Utilidad (pérdida) neta		<u>440,810,629</u>	<u>(23,808,531)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas por el período de tres (3) meses y doce (12) días iniciado el 19 de septiembre y terminado el 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Aportes Iniciales</u>	<u>Resultados (Pérdidas) Acumuladas</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 1ro. de enero de 2019			
Aportes recibidos en el año (nota 13)	2,174,990,752	-	2,174,990,752
Pérdida neta	-	(23,808,531)	(23,808,531)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>2,174,990,752</u>	<u>(23,808,531)</u>	<u>2,151,182,221</u>
Utilidad neta	-	440,810,629	440,810,629
Dividendos decretados (nota 13)	-	(64,967,250)	(64,967,250)
Saldo al 31 de diciembre del 2020	<u><u>2,174,990,752</u></u>	<u><u>352,034,848</u></u>	<u><u>2,527,025,600</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas por el período de tres (3) meses y doce (12) días iniciado el 19 de septiembre y terminado el 31 de diciembre de 2019
(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Notas		
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		440,810,629	(23,808,531)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	9	(257,956,654)	(4,635,070)
Ganancia en cambio no realizada producto de los anticipos para compra de terrenos		(45,759,392)	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar		2,584,882	(25,038,908)
Anticipos para compra de terrenos		-	(464,559,378)
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar a proveedores		(7,958,329)	9,544,809
Acumulaciones por pagar		(5,376,904)	8,841,153
Anticipos recibidos		(30,213,456)	36,109,934
Depósitos por pagar		2,706,765	36,697,675
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>98,837,541</u>	<u>(426,848,316)</u>
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		-	(1,682,945,110)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		-	<u>(1,682,945,110)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos	13	-	2,174,990,752
Dividendos pagados	13	(64,967,250)	-
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		<u>(64,967,250)</u>	<u>2,174,990,752</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		33,870,291	65,197,326
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>65,197,326</u>	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>99,067,617</u>	<u>65,197,326</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

1. Información corporativa

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 19 de septiembre de 2019. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV1910-CP001, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 2,175,000 (2019: 2,175,000) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Fondo fue el 24 de octubre de 2019, y la misma fue completada el 31 de octubre de 2019. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 24 de octubre de 2029. El Fondo en octubre 2020 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N), que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

1. Información corporativa (continuación)

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 26 de abril de 2021. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

2. Base de preparación de los estados financieros

2.1 Base de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican en la nota 4. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

3. Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

Las siguientes enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del 1ro. de enero de 2020. Estas enmiendas, las cuales se resumen seguidamente, no han causado ningún efecto importante en los estados financieros del Fondo.

- Enmienda a la NIIF 3: Definición de un Negocio.
- Enmiendas a la NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39: Reforma del Índice de Referencia de Tasas de Interés.
- Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de Materialidad.
- Revisiones al Marco Conceptual para la Información Financiera emitido el 29 de marzo de 2018.
- Enmienda a la NIIF 16 Concesiones sobre Arrendamientos Relacionadas con Covid-19.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el peso dominicano. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$58.12 (2019: RD\$52.90) por US\$1.00 dólar estadounidense. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de la política anterior, se presentan en los resultados del período en la cuenta de ganancia en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 6, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

4.2 Clasificación corriente y no corriente

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

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

La Compañía clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

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

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

4.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

4.4 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

4.5 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

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

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

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

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de las respectivas facturas o documentos. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas por cobrar declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

4.5 Activos financieros (continuación)

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

4.6 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

4.6 Reconocimiento de ingresos (continuación)

Ingresos por arrendamiento (continuación)

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.

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

Ingresos financieros

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

4.7 Propiedades de inversión

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

4.7 Propiedades de inversión (continuación)

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

4.8 Depósitos

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

4.9 Impuesto sobre la renta

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

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

4.10 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

4.10 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad (continuación)

Arrendamientos operativos - El Fondo como arrendadora

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

Valor razonable de propiedades de inversión

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

5. Cambios futuros en políticas contables

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

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

- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIIF 3 - Referencias al Marco Conceptual.
- Modificaciones a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos de Cumplir un Contrato.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la Prueba del '10 por ciento' para la Baja en Cuentas de Pasivos Financieros.
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28: Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversionista y su Negocio Conjunto o Asociada.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

6. Saldos en moneda extranjera

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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Activos:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1,217,964	170,831
Cuentas por cobrar		<u>266,657</u>	<u>341,785</u>
		<u>1,484,621</u>	<u>512,616</u>
<u>Pasivos:</u>			
Cuentas por pagar a proveedores		(17,327)	(20,565)
Anticipos recibidos		-	(571,120)
Acumulaciones por pagar		(7,469)	-
Depósitos por pagar		<u>(670,169)</u>	<u>(693,689)</u>
		<u>(694,965)</u>	<u>(1,285,374)</u>
Posición monetaria neta activa (pasiva)	US\$	<u>789,656</u>	<u>(772,758)</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Efectivo en bancos</u>		
<u>Cuentas corrientes (a):</u>		
Denominadas en pesos dominicanos	24,688,255	56,159,968
<u>Cuentas de ahorros (a):</u>		
Denominadas en pesos dominicanos	3,599,708	9,037,358
Denominadas en dólares estadounidenses	3,706,755	-
<u>Equivalentes de efectivo (b):</u>		
Denominadas en dólares estadounidenses	<u>67,072,899</u>	<u>-</u>
	<u>99,067,617</u>	<u>65,197,326</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$191,116 (2019: RD\$3,400,492) los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

7. Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

(b) Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a certificados de depósitos cuyos vencimientos son iguales o inferiores a tres meses desde la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anuales que oscilan entre 0.4% y 0.9%. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció ingresos por interés de equivalentes de efectivo por un importe de RD\$895,464 (2019: RD\$293,736), los cuales se incluyen en el renglón de ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2020, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros. Al 31 de diciembre de 2020, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

8. Cuentas por cobrar

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arrendamientos por cobrar (a) (nota 9)	14,148,203	18,081,174
Otras cuentas por cobrar	<u>1,348,089</u>	<u>-</u>
	<u>15,496,292</u>	<u>18,081,174</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a cuentas por cobrar por concepto de alquiler de locales comerciales, así como las facturaciones de mantenimiento.

El resumen de las cuentas por cobrar clientes y otras de acuerdo con su vencimiento al 31 de diciembre, se presenta a continuación.

	No Vencidas	Entre 1 a 30 días	Entre 31 a 60 días	Entre 61 a de 120 días	Más de 121 días	Total
2020	<u>10,792,334</u>	<u>847,098</u>	<u>501,865</u>	<u>3,354,995</u>	-	<u>15,496,292</u>
2019	<u>13,778,730</u>	<u>4,302,444</u>	-	-	-	<u>18,081,174</u>

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

9. Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Terrenos y edificios	1,944,800,192	1,685,887,310
Equipos (a)	736,642	1,692,870
	<u>1,945,536,834</u>	<u>1,687,580,180</u>

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

El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del período	1,687,580,180	-
Adiciones	-	1,682,945,110
Ganancias por cambio en el valor razonable	257,956,654	4,635,070
	<u>1,945,536,834</u>	<u>1,687,580,180</u>

Medición de los valores razonables

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable determinados con base en tasaciones practicadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por tasadores independientes. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua.

Todas las propiedades de inversión del Fondo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Durante los años terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante el año y no ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

9. Propiedades de inversión (continuación)

Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.

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

	2020			Relación de datos no observables con el valor razonable
	Valor Razonable	Técnica de valoración	Principal supuesto	
Propiedad Avenida Máximo Gomez (a)	91,690,941	Precios comparables	US\$880 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Sucursal Avenida Abraham Lincoln (b)	447,761,436	Precios comparables	US\$2,200 - US\$900 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	181,896,210	Precios comparables	US\$557 x Mts ²	
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	92,905,647	Precios comparables	US\$1,217 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	59,372,700	Precios comparables	US\$763x Mts ²	
Plaza comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	1,071,909,900	Precios comparables	US\$395 x Mts ²	
	<u>1,945,536,834</u>			
	2019			Relación de datos no observables con el valor razonable
	Valor Razonable	Técnica de valoración	Principal supuesto	
Propiedad Avenida Máximo Gomez (a)	83,666,311	Precios comparables	US\$878 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Sucursal Avenida Abraham Lincoln (b)	407,611,451	Precios comparables	US\$2,200 - US\$900 x Mts ²	
Propiedad Avenida 27 de Febrero, Puerto Plata (c)	165,459,830	Precios comparables	US\$ 550 x Mts ²	
Propiedad Avenida Rómulo Betancourt (d)	84,372,238	Precios comparables	US\$1,200 x Mts ²	
Propiedad Avenida Venezuela (e)	52,423,170	Precios comparables	US\$750 x Mts ²	
Plaza comercial Downtown Mall Punta Cana (f)	894,047,180	Precios comparables	US\$395 x Mts ²	
	<u>1,687,580,180</u>			

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

9. Propiedades de inversión (continuación)

- (a) Corresponde a edificación ubicada en Avenida Máximo Gómez esquina calle Santiago, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,777 metros cuadrados (mt²).
- (b) Corresponde a edificación ubicada la Avenida Abraham Lincoln No. 756, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 3,916 metros cuadrados (mt²).
- (c) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida 27 de Febrero No. 9 esquina Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 4,686 metros cuadrados (mt²).
- (d) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt esquina Privada, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,427 metros cuadrados (mt²).
- (e) Corresponde a edificación ubicada en la Avenida Venezuela esquina calle Club Rotario, en Santo Domingo Este, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 1,338 metros cuadrados (mt²).
- (f) Corresponden al centro comercial Downtown Mall Punta Cana, ubicado en la zona de Punta Cana, en la provincia la Altagracia, República Dominicana. El centro comercial cuenta con una superficie de 43,005.15 metros cuadrados (mt²) de los cuales se han comercializado 13,898.94 metros cuadrados (mt²), con 60 locales comerciales.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció ingresos por arrendamientos por un importe de RD\$182,615,019 (2019: RD\$30,240,038), los cuales se incluyen como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2020, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de RD\$14,148,203 (2019: RD\$18,081,174), en el estado de situación financiera que se acompañan.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció gastos por administración de estas inversiones por un importe de RD\$5,732,322 (2019: RD\$3,278,306), los cuales se incluyen como gastos administrativos de inmuebles en los estados de resultados que se acompañan.

10. Anticipos para compra de terrenos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden desembolsos realizados para la adquisición de terrenos ubicados en el Centro Comercial Downtown Mall Punta Cana, ubicado en la zona de Punta Cana por un importe de US\$8,700,000, equivalentes a RD\$505,583,970 (2019: RD\$460,249,140). Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no había recibido los títulos definitivos a su nombre, producto que se encuentra en proceso de traspaso de los títulos de propiedad.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

11. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorarios profesionales	-	5,442,577
Comisión por pagar administradora (a)	259,191	2,878,696
Otras cuentas por pagar	1,327,289	1,223,536
	<u>1,586,480</u>	<u>9,544,809</u>

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 3% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$28,331,758 (2019: RD\$4,135,982), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

12. Depósitos por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

13. Valor neto del Fondo

Aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo está compuesto por aproximadamente 2,175,000 (2019: 2,175,000) cuotas emitidas y colocadas con un valor de aproximadamente RD\$1,000, para un total de RD\$2,174,990,752 (2019: RD\$2,174,990,752). El movimiento de las cuotas emitidas y colocadas en cantidad y valores durante los años terminados el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cantidad		
Saldo inicial	2,175,000	-
Cuotas emitidas durante el año	-	2,175,000
Saldo final	<u>2,175,000</u>	<u>2,175,000</u>
Valores		
Saldo inicial	2,174,990,752	-
Cuotas emitidas durante el año	-	2,174,990,752
Saldo final	<u>2,174,990,752</u>	<u>2,174,990,752</u>

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

13. Valor neto del Fondo (continuación)

Valor pagado en exceso en los aportes iniciales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo.

Dividendos decretados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por valor de RD\$64,967,250. El dividendo declarado por cuota ascendió a RD\$29.87.

Al 31 diciembre de 2020, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$12,168 (2019: RD\$10,499).

14. Compromisos y contingencias

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

Contratos de alquileres

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

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, los ingresos por este concepto ascendieron a RD\$182,615,019 (2019: RD\$30,240,038), los cuales se presentan como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan.

El total de cobros futuros mínimos por concepto de arrendamientos, derivados de los contratos de arrendamientos operativos no cancelables suscritos al 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

	<u>2020</u>
A un año	175,714,035
De uno a cinco años	565,525,352
Más de cinco años	922,400,446
-	<u>1,663,639,833</u>

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

14. Compromisos y contingencias (continuación)

Compromisos

- b) El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$652,527, (2019: RD\$870,000), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.
- c) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$32,484 (2019: RD\$150,000), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.
- d) El Fondo mantiene un contrato de servicio de operación y supervisión de la plaza comercial Downtown Mall Punta Cana, el cual establece el pago del equivalente a un cinco por ciento (5%) del total facturado por concepto de arrendamiento y un quince por ciento (15%) del total de metros cuadrados a facturar y/o servicios facturados por concepto de mantenimiento. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 el gasto por este concepto ascendió a US\$182,258, equivalente a RD\$10,112,445 (2019: US\$40,746, equivalentes a RD\$2,086,320), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operacionales en los estados de resultados que se acompañan.

Contingencias

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

15. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Fondo, comprenden las cuentas por pagar, depósitos por pagar y algunas acumulaciones por pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo en bancos, rendimientos por cobrar, otras cuentas por cobrar e instrumentos de deudas a costo amortizado que surgen directamente de sus operaciones.

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

Riesgo crediticio

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

Riesgo de tipo de cambio

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

	Variación en el Tipo de Cambio US\$	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2020	+5%	2,294,742
	-5%	(2,294,742)
31 de diciembre de 2019	+5%	(2,042,786)
	-5%	2,042,786

Riesgo de liquidez

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

	2020				
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	Total
Cuentas por pagar a proveedores	-	1,586,480	-	-	1,586,480
Anticipos recibidos	-	94	-	-	94
Depósitos por pagar	-	-	-	39,404,440	39,404,440
	-	1,586,574	-	39,404,440	40,991,014

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

Riesgo de liquidez (continuación)

	2019				<u>Total</u>
	<u>A la demanda</u>	<u>Más de un mes y menos de tres meses</u>	<u>Más de tres meses y menos de un año</u>	<u>Más de un año</u>	
Cuentas por pagar a proveedores	-	9,544,809	-	-	9,544,809
Anticipos recibidos	-	30,213,550	-	-	30,213,550
Depósitos por pagar	-	-	-	36,697,675	36,697,675
	<u>-</u>	<u>39,758,359</u>	<u>-</u>	<u>36,697,675</u>	<u>76,456,034</u>

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

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no tiene esos instrumentos.

Manejo del Fondo

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

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II

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

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2020 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

Riesgo de mercado - COVID 19

La Pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto significativo directo en el sector económico general de la República Dominicana. Principalmente por la suspensión de las operaciones de las mayorías de las empresas dominicanas en los toques de queda y luego por el efecto financiero que dicha suspensión ha generado en muchas de estas.

La crisis sanitaria del COVID-19 durante el 2020 impactó negativamente las variables macroeconómicas de la República Dominicana. En el caso del Fondo, se tomaron medidas para proteger los niveles de ocupación y brindar ayuda a nuestros inquilinos en los momentos más difíciles. No obstante, como resultado de la baja en el turismo (siendo la industria que atienden la mayoría de los inquilinos del inmueble Downtown Mall Punta Cana), los niveles de ocupación se vieron afectados pese a nuestros mejores esfuerzos.

Sin embargo, el Fondo va mejorado la rentabilidad en la medida que han mejorado las condiciones económicas, el turismo y la reapertura del comercio con las medidas de flexibilización del toque de queda.