



REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES

INFORME SOBRE EMISIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL EMISOR

FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO CON IMPACTO SOCIAL PIONEER SIVFIC-047



Octubre-Diciembre 2024

**Informe de las Condiciones de la Emisión y el Cumplimiento de las
Obligaciones por parte del Emisor para el Fondo de Inversión Cerrado de
Desarrollo con Impacto Social Pioneer SIVFIC-047**

Trimestre octubre / diciembre 2024

starta.do

Representante de la Masa de Aportantes
RTV. Economía de la Empresa y del Sector Público

Torre KM Suite 402. Avenida 27 de Febrero 325
Santo Domingo de Guzmán, D. N.
República Dominicana

Tabla de contenidos

I. Introducción	4
II. Resumen Ejecutivo	4
III. Informe sobre el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer SIVFIC-047.....	6
a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta;.....	6
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación;.....	6
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes;	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno;	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido;	8
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el folleto informativo resumido;	9
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda;	9
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa;	9
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora;	10

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión;.....	10
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.);.....	10
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión;.....	10
q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo;	10
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde;	11
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables con relación al fondo de inversión;.....	11
t) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido , el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....	11
IV. Anexos.....	12
Metodología	12
Calificación de riesgos.....	14

I. Introducción

El presente informe tiene como objetivo ofrecer un análisis detallado sobre la emisión y el cumplimiento de las obligaciones del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer SIVFIC-047** durante el trimestre octubre-diciembre 2024. Este fondo, administrado por **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**, ha sido constituido bajo la normativa vigente en la República Dominicana y es supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV). El informe examina diversos aspectos clave, incluyendo la autenticidad de las cuotas de participación, la valoración de los activos, el cumplimiento normativo, la gestión de riesgos, y otros elementos fundamentales para la protección de los intereses de los aportantes.

Las conclusiones incluidas en este documento se fundamentan en información obtenida de fuentes oficiales, incluyendo la SIMV, la Administradora, CEVALDOM y Feller Rate. Este informe se estructura en cumplimiento con la normativa vigente y procura proporcionar a los aportantes y partes interesadas una visión sobre el estado actual del Fondo.

II. Resumen Ejecutivo

#	Aspecto	Descripción
1	Autenticidad de Valores	Las cuotas de participación del fondo Pioneer SIVFIC-047 han sido verificadas como auténticas a través de los registros en CEVALDOM.
2	Valoración de Activos	Los activos del fondo incluyen inversiones en deuda en empresas del sector inmobiliario que no se negocian en el mercado de valores. Estos activos no están sujetos a tasaciones periódicas.
3	Cumplimiento Normativo	Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. cumplió con todas las obligaciones estipuladas en el reglamento interno del fondo y la legislación.
4	Calificación de Riesgo	El fondo mantiene una calificación de riesgo BBB+fa otorgada por Feller Rate, indicando suficiente protección ante pérdidas y una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. La calificación fue actualizada para el semestre julio-diciembre 2024.
5	Gestión de Riesgos	No se identificaron conflictos de interés ni irregularidades en las operaciones del fondo durante el trimestre octubre-diciembre 2024. La sociedad administradora ha implementado políticas de gestión de riesgos robustas.
6	Modificaciones y Estructura Organizacional	No se registraron cambios significativos en la estructura organizacional del Fondo ni la Administradora durante el trimestre octubre-diciembre 2024.

#	Aspecto	Descripción
7	Política de Inversión	Las inversiones del fondo cumplen con las políticas de inversión aprobadas en su reglamento interno.
8	Información y Comunicación	La Administradora cumplió con la normativa que exige la publicación diaria de información relevante en su página web, incluyendo detalles sobre la composición del fondo. Asimismo, se remitieron a tiempo todos los informes regulatorios exigidos por la SIMV.

III. Informe sobre el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer SIVFIC-047

a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta;

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer (en lo adelante “Fondo”), fue aprobado mediante la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-SIMV-2019-39-FI, de fecha 1ro de noviembre del 2019, modificada por la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-SIMV-2024-30-FI, de fecha 8 de agosto de 2024, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-047 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-32-04499-1. El Fondo es gestionado y administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante “Administradora”) sociedad administradora de fondos de inversión, constituida bajo las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-30-22934-1, autorizada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 5 de septiembre del 2006 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores (RMV) bajo el número SIVAF-003.

Las cuotas de participación del Fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el registro contable de CEVALDOM, S.A. (en lo adelante: “CEVALDOM”), en su calidad de depósito centralizado de valores, conforme lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo está autorizado a colocar un máximo de 1,500,000 cuotas de participación, por un valor total de RD\$15,000,000,000.00 de las cuales se han colocado 133,331 cuotas (9%). En las informaciones proporcionadas por CEVALDOM, se puede verificar que el número de cuotas colocadas en las emisiones autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante: “SIMV”) corresponde con el número de cuotas bajo custodia en CEVALDOM. Por lo tanto, se verifica que las cuotas en circulación de este fondo de inversión cerrado, representadas mediante anotación en cuenta, son auténticas.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación;

Los activos que constituyen el Fondo incluyen inversión en instrumentos de deuda en empresas del sector inmobiliario que no se negocian en el mercado de valores. Este tipo de bienes no están sujetos a tasación o valoración periódica bajo las disposiciones de la normativa vigente.

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;

La Administradora realiza evaluaciones e informes de control interno de forma mensual sobre las actividades del Fondo. Los informes de control interno al 31 de octubre, 30 de noviembre y 31 de diciembre de 2024 reflejan que los sistemas de control funcionan muy adecuadamente y que se cumplieron las obligaciones estipuladas en la regulación.

En adición, las informaciones proporcionadas por la Administradora reflejan que durante el trimestre octubre-diciembre 2024 se cumplió con la remisión de información requerida en el reglamento interno y la regulación.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;

En la página web de la Administradora se publican las informaciones requeridas para los aportantes según las normas vigentes descritas en el capítulo III sobre Obligaciones y Actividades No Permitidas de la Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (17) R-CNV-2017-35-MV. En particular, se comprobó el cumplimiento del artículo 70 acápite P de dicha resolución donde se dispone que las informaciones de cada fondo administrado deben publicarse diariamente en sus oficinas, en su página web y mediante cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público.

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;

Los auditores externos no realizaron observaciones ni recomendaciones sobre los estados financieros del Fondo al cierre de 2023. El informe de los auditores externos sobre los estados financieros al cierre de 2024 no se encuentran disponibles a la fecha de remisión del presente informe.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

La Administradora facilitó todas las informaciones requeridas para la elaboración de este informe de manera oportuna y en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el reglamento interno y la normativa. La sociedad Representante de la masa de aportantes del Fondo, no recibió reportes durante el trimestre octubre-diciembre de 2024 de consultas

adicionales de los aportantes que no hayan sido respondidas a tiempo por la Administradora.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes;

Debido a la naturaleza de los activos que componen el fondo, no existen contratos de garantía específico sobre dichos activos.

Se verificó que la Administradora cuenta con una póliza de seguro con respecto a su responsabilidad penal y profesional sobre las acciones tomadas en el curso de su actividad de administración del Fondo, que fue actualizada para cubrir hasta el 1.03% de los activos proyectados para el Fondo durante el 2025.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno;

Las inversiones del Fondo cumplen con las políticas de inversión aprobadas en su reglamento interno. En particular, el Fondo invierte en sociedades, entidades, fideicomisos, proyectos, infraestructuras, consorcios y entidades sin fines de lucro con impacto social a mediano y largo plazo. Los activos del Fondo se encuentran invertidos en préstamos a una empresa que invierte en proyectos de vivienda que cumplen con criterios de valor social asociados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas.

Al cierre del trimestre octubre-diciembre 2024 se habían realizado inversiones en tres proyectos que cumplen con los lineamientos definidos por el Fondo y el Comité de inversiones autorizó la firma de una carta compromiso con un cuarto proyecto de viviendas.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido;

Del total de las cuotas de participación autorizadas, se han colocado 133,331 cuotas en cuatro emisiones de la siguiente manera:

Fecha Aprobado (SIMV)	Tramo	Fecha Inicio Periodo de Colocación	Fecha fin Periodo de Colocación	Cuotas ofertadas	Cuotas Colocadas	Monto de Colocación a valor nominal (DOP)
03 mayo 2021	1er	04 de mayo del 2021	07 de mayo del 2021	10,000	5,100	51,000,000.00

25 julio 2022	2do	27 de julio del 2022	17 de agosto del 2022	82,000	82,000	820,000,000.00
03 octubre 2024	3ro	07 de octubre del 2024	07 de octubre del 2024	40,986	40,986	409,860,000.00
28 noviembre 2024	4to	03 de diciembre del 2024	03 de diciembre del 2024	5,272	5,245	52,450,000.00

133,331

Durante el trimestre octubre-diciembre se colocaron el tercer y cuarto tramos de 40,986 y 5,245 cuotas respectivamente.

Según informaciones de CEVALDOM, custodio de valores del Fondo, las cuotas registradas al cierre del trimestre octubre-diciembre 2024 corresponden con el número de cuotas colocadas en estos tramos.

No se realizó distribución de dividendos en el trimestre octubre-diciembre 2024.

j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el folleto informativo resumido;

La Feller Rate a través de su informe de calificación emitido en fecha 31 de enero de 2025, otorgó al Fondo la calificación de riesgo BBB+fa, indicado que la calificación otorgada se sustenta en la maduración de algunos de sus proyectos y su mejor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable. Esto representa una mejora de la calificación BBBfa otorgada en el informe del 29 de julio de 2024.

Anexo al presente informe se encuentra el reporte de calificación correspondiente al semestre julio-diciembre 2024.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda;

El Fondo no tiene endeudamiento financiero y solo mantiene pasivos propios de la operación del Fondo, por lo que el nivel de endeudamiento cumple con lo establecido en las políticas.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa;

Se confirmó que la Administradora cumplió con las obligaciones de remisión de información periódica a la SIMV con respecto al Fondo. Asimismo, se confirmó que se

realizaron la mayoría notificaciones de hechos relevantes a la SIMV de manera oportuna y el retraso de la notificación del reporte de Benchmark fue informada a los aportantes durante la Asamblea.

Las remisiones de información del trimestre octubre-diciembre 2024 incluyen información financieras mensual y trimestral, reportes diarios sobre la composición y comportamiento de las cuotas del Fondo, así como el nivel de cumplimiento del benchmark y la decisión de distribución de beneficios.

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora;

Durante el período de octubre-diciembre 2024 no se identificaron circunstancias que pudieran sugerir un conflicto de interés en las acciones del representante de la masa de aportantes hacia los aportantes o en relación con la Administradora o el Fondo. Todas las actividades y decisiones han sido realizadas de conformidad con las regulaciones pertinentes.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión;

No se ha identificado ninguna irregularidad ni incumplimiento de las obligaciones por parte de la Administradora en relación con el Fondo durante el período octubre-diciembre 2024. La administración ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales y regulatorias de manera satisfactoria.

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.);

Durante el período octubre-diciembre 2024 no se han reportado actividades internas o externas que hayan entorpecido el funcionamiento normal del Fondo o las operaciones de la Administradora. Las operaciones han transcurrido sin incidentes significativos, y no ha habido causas laborales, administrativas ni de fuerza mayor que hayan afectado su normal desempeño.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión;

No se han reportado acciones de índole legal ni procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa contra el fondo de inversión durante el período octubre-diciembre 2024. El fondo se encuentra libre de cualquier litigio significativo en estas áreas.

q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo;

Durante el trimestre octubre-diciembre 2024 no se realizaron modificaciones al reglamento interno del Fondo.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde;

Durante el trimestre octubre-diciembre 2024 no se verificaron cambios significativos en la estructura organizacional de la Administradora o del comité de inversión del Fondo.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables con relación al fondo de inversión;

Según las informaciones aportadas por la Administradora, no se presentan indicios de incumplimiento de los miembros del comité de inversiones y demás subordinados con las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas aplicables en relación con el Fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido , el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No se han identificado situaciones adicionales con respecto a las obligaciones establecidas en el folleto informativo resumido, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo, ni en las disposiciones legales vigentes. Asimismo, no ha habido ningún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la Administradora y el Fondo durante el período octubre-diciembre 2024.

IV. Anexos

Metodología

Esta metodología procura que en el proceso de redacción del informe regulatorio se realice una revisión completa y rigurosa de las informaciones pertinentes, para que el contenido final provea seguridad y confianza a los inversionistas y el Regulador.

Confidencialidad y Ética

El Representante de la Masa de Aportantes (RMA) mantiene altos estándares de confidencialidad y ética profesional, salvaguardando la información sensible del Emisor a la que accede y asegurando su uso restringido al personal autorizado. Además, el RMA cumple con las mejores prácticas de protección de datos implementa medidas para identificar y gestionar posibles conflictos de interés.

Metodología de trabajo

El proceso de elaboración del informe se organiza en cuatro pasos:

I. Recopilación y organización de datos:

Se recopilan y organizan los datos provenientes de diversas fuentes, clasificadas en cinco categorías principales:

- **Documentos constitutivos del Fondo:** Se examinan el Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y los Avisos de Colocación, que establecen las directrices y condiciones de emisión, así como sus modificaciones.
- **Documentación trimestral de gestión de la Administradora:** Se analiza la documentación provista por la Administradora correspondiente al trimestre, que incluye información financiera, de gestión de activos, de procesos de gobierno corporativo y cumplimiento.
- **Información de la SIMV:** Se obtiene información oficial del Registro del Mercado de Valores sobre el Fondo y la Administradora, así como hechos relevantes reportados al regulador.
- **Información de CEVALDOM:** Se verifica la cantidad de valores registrados, aportantes al cierre del trimestre, así como detalles sobre los pagos realizados a aportantes durante el trimestre.
- **Otras fuentes:** Se consulta información pública, incluyendo la disponible en la web de la Administradora, la SIMV, así como noticias y publicaciones, que proporciona contexto adicional sobre la actividad del Fondo y el entorno económico en el que se desenvuelve. Si resulta relevante, se efectúan visitas a los lugares de operación de las inversiones del Fondo y se participa en eventos clave para obtener una mejor comprensión de las condiciones operativas del Emisor.

II. Análisis de cumplimiento

Se compara la información recopilada con los requerimientos de la SIMV para asegurar que se han cumplido las obligaciones de transparencia y reporte. Esto incluye verificar que los documentos y reportes estén completos, sean precisos y se hayan reportado en los plazos establecidos.

III. Identificación de riesgos

Se analizan hechos relevantes, cambios en la composición de la cartera, decisiones de gestión y comportamiento de los sectores económicos relevantes para identificar de forma temprana cualquier riesgo potencial que pueda afectar el rendimiento o la estabilidad del Fondo. Este análisis se hace con el propósito de informar oportunamente a los aportantes.

IV. Elaboración del reporte e información a los aportantes

Se elabora el informe sobre Emisión y Cumplimiento del Emisor que detalla tanto el nivel de cumplimiento con las normativas reglamentarias. Asimismo se comunica a los aportantes cualquier elemento observado sobre el comportamiento financiero del Fondo o el manejo de la gestión de la Administradora.

Mejora Continua

El proceso de trabajo es dinámico y revisable después de cada ciclo trimestral, para identificar áreas de mejora y ajustar procedimientos según sea necesario.

23.Oct.2024 31.Ene.2025

Cuotas BBB+fa BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-22 Dic-23 Nov-24

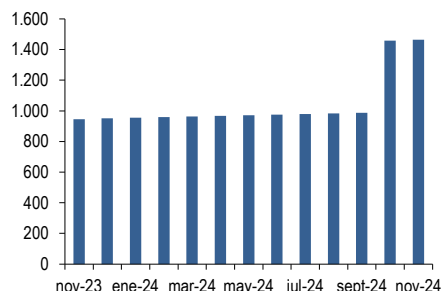
Activos administrados (MM RD\$)	895	952	1.466
Patrimonio (MM RD\$)	893	950	1.465
Valor Cuota (RD\$)	10.256,1	10.910,4	11.434,6
Rentabilidad acumulada*	3,0%	6,4%	4,8%
N° de Cuotas	87.100	87.100	128.086

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

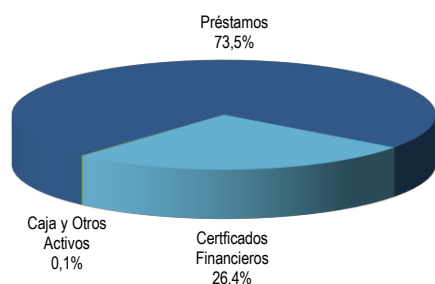
En millones de pesos



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2024



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

FUNDAMENTOS

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer (SIVFIC-047) se sustenta en la maduración de algunos de sus proyectos y su mejor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable. Además, incorpora la gestión de una administradora que cuenta con adecuadas políticas de administración para los fondos y que mantiene una estructura y equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora el traspaso de límite reglamentario relacionado con la inversión en una misma sociedad objeto de inversión, una baja diversificación y liquidez de la cartera, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo la generación de ingresos a largo plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital o deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV). El enfoque del Fondo es invertir en sociedades que tengan actividades productivas y comerciales que por su propia naturaleza tengan un impacto positivo sobre la sociedad o que por el modelo de negocios o los procesos y tecnologías utilizados para realizar su actividad tenga un impacto positivo sobre la sociedad y/o el medio ambiente. De esta forma, esta estrategia de inversión busca canalizar recursos financieros en industrias o sectores como energía renovable, servicios básicos como viviendas de bajo costo, salud, educación, microfinanzas, producción sostenible, entre otros. En ocasiones el rendimiento financiero podría ser menor a la expectativa de mercado para promover la generación del impacto social.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cinco fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "A+af" por Feller Rate.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas el 12 de mayo de 2021. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo mantenía 128.086 cuotas colocadas, representando un 8,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, gestionó un patrimonio de RD\$ 1.465 millones, siendo un fondo pequeño para su administradora como para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos, representando un 4,4% y un 1,4%, respectivamente.

Entre noviembre 2023 y noviembre 2024 el patrimonio del Fondo creció un 54,8%, explicado por la colocación del tercer tramo del programa de emisiones y, en menor medida, por el desempeño positivo de sus inversiones.

— CARTERA DE INVERSIONES CON BAJA DIVERSIFICACIÓN

Al cierre de noviembre 2024, el activo del Fondo estuvo compuesto por préstamos (73,5%) y certificados financieros (26,4%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (0,1%).

A la misma fecha, un 73,5% del portafolio estaba invertido en valores representativos de deuda de sociedades objeto de inversión.

Por otra parte, un 100% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en pesos dominicanos, presentando una nula exposición al tipo de cambio.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

El Fondo ha exhibido una baja diversificación, tanto por emisor como por industria. Al cierre de noviembre 2024 la cartera directa del Fondo estuvo conformada por 2 emisores, SOI 1 (73,5%) y Banco Popular Dominicano (26,4%), las cuales representaban el 100% del activo. La sociedad objeto de inversión mantiene 3 proyectos pertenecientes al sector vivienda, los cuales correspondían a Casa Samán (49,8%), Pravalta Residences (12,1%) y Fideicomiso Quintas Palmera (9,0%), mientras que el porcentaje restante se mantiene en la sociedad objeto de inversión (2,6%).

Los proyectos Casa Samán y Pravalta Residences cuentan con el Sello ViBIENda, que corresponden a desarrollos que están diseñados para fomentar la creación de proyectos inmobiliarios sostenibles y que generen beneficios económicos, vivenciales y comunitarios.

Respecto a la diversificación por industria, la cartera estaba invertida principalmente en Vivienda (73,5%) y Financiero (26,4%).

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permite invertir hasta un 20% de su portafolio en una misma sociedad, porcentaje que puede aumentar a un 40%, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores.

— BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones, ya que éstas no cuentan con un mercado secundario desarrollado. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentra en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos totales representaban un 0,1% del patrimonio y correspondían a cuentas, retenciones y comisiones por pagar.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de noviembre 2024, la rentabilidad acumulada en 36 meses se situó en 14,9%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,7%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos, pero con una menor volatilidad en el retorno. Con todo, lo anterior se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

— VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene una duración de 15 años, con vencimiento en mayo de 2036. El plazo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años

anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Madurez de algunos proyectos objetivo.
- Mejor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable.
- Fondo gestionado por Pioneer, administradora que posee una estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento.

RIESGOS

- Traspaso de límite reglamentario relacionado con inversión en una misma sociedad objeto de inversión.
- Baja diversificación de cartera.
- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	01-Feb-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	23-Oct-24	31-Ene-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	51	253	16	388
Inversiones	-	622	864	1.078
Otros Activos	0,2	19	72	0,3
Total Activos	51	895	952	1.466
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1	2	2	1
Total Pasivos	1	2	2	1
Patrimonio	50	893	950	1.465
Ingresos	1	31	79	67*
Gastos	2	13	22	19*
Utilidad (pérdida) Neta	-1	18	57	49
Endeudamiento Global**	1,1%	0,2%	0,3%	0,1%
Endeudamiento Financiero**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	0,0%	69,6%	90,8%	73,5%
Utilidad sobre inversiones***	-	5,7%	7,7%	5,5%
Utilidad sobre Ingresos	-83,9%	57,7%	72,1%	72,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEEF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEEF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de noviembre 2024 se presentan en términos brutos.

**Endeudamiento medido sobre patrimonio.

***Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.