



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



Julio - Septiembre 2025

**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 julio / septiembre 2025

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;	9
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 pudiere 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;	11
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 julio-septiembre 2025. 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. De 1,500,000 cuotas autorizadas se han colocado 133,331.
2	Valoración de Activos	Los activos del fondo incluyen inversiones en deuda y valores de fideicomiso en proyectos del sector inmobiliario que no se negocian en el mercado de valores.
3	Cumplimiento Normativo	Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. cumplió con 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.
5	Gestión de Riesgos	No se identificaron conflictos de interés ni irregularidades en las operaciones del fondo durante el trimestre julio-septiembre 2025. 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 julio-septiembre 2025.

#	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 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 y valores de fideicomiso en proyectos 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 cierre de los meses de julio, agosto y septiembre de 2025 reflejan que los sistemas de control funcionan adecuadamente y se identifica el nivel de cumplimiento de obligaciones estipuladas en el reglamento interno.

En adición, las informaciones proporcionadas por la Administradora reflejan que durante el trimestre julio-septiembre 2025 remitió a la SIMV información requerida en 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, en especial aquellas previstas en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, aprobado mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2019-28-MV, de fecha cinco (5) de noviembre del dos mil diecinueve (2019), modificada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2021-16-MV, de fecha dieciséis (16) de julio del dos mil veintiuno (2021), así como en el Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado, aprobado mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintiséis (26) de julio del dos mil veintidós (2022), R-CNMV-2022-10-MV, y las disposiciones del Reglamento Interno del Fondo. En particular, se pudo comprobar el cumplimiento de la remisión de información al regulador, y de la publicación de las informaciones del Fondo diariamente en la página web de la Administradora.

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 significativas sobre los estados financieros y los procesos de control interno del Fondo al cierre de 2024.

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 julio-septiembre 2025 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 a final de marzo 2025 para alcanzar USD818,604 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, los activos del Fondo se invierten 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 proyectos de vivienda que cumplen con criterios de valor social asociados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, de forma directa y a través de préstamos a una empresa que a su vez invierte en dichos proyectos. Las decisiones de inversión de esta empresa intermedia se toman por el Comité de Inversiones del Fondo.

El Fondo ha tomado acciones para corregir excedentes de los límites de su política de inversión, en particular el tope de 20% de los activos invertidos en un único proyecto. Este exceso se mantiene al cierre de septiembre 2025, el Fondo invierte el 38.76% de sus activos en préstamos a la empresa intermedia y el 55.54% de sus activos en un fideicomiso. Estos excesos se explican por el uso de empresa intermedia, así como por la reciente creación del Fondo que aún no alcanza el mínimo de cinco proyectos de inversión para cumplir con esta política.

Al cierre de septiembre 2025 el Fondo también mantiene un exceso al límite de 90% de inversión en el sector construcción, con un 94.29% de sus activos invertidos en este sector.

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)
3 may 2021	1er	4 may 2021	7 may 2021	10,000	5,100	51,000,000.00
25 jul 2022	2do	27 jul 2022	17 ago 2022	82,000	82,000	820,000,000.00
03 oct 2024	3ro	7 oct 2024	7 oct 2024	40,986	40,986	409,860,000.00
28 nov 2024	4to	3 dic 2024	3 dic 2024	5,272	5,245	52,450,000.00
				133,331		

Según informaciones de CEVALDOM, custodio de valores del Fondo, las cuotas registradas al cierre del trimestre julio-septiembre 2025 corresponden con el número de cuotas colocadas en estos tramos. Durante el trimestre julio-septiembre no se realizaron emisiones de cuotas.

El Comité de Inversiones decidió en enero 2025 la no distribución de beneficios del 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 23 de julio 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 un mejor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable. Anexo al presente informe se encuentra el último reporte de calificación.

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 julio-septiembre 2025 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 el informe de Calificación de riesgos.

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 julio-septiembre 2025 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 julio-septiembre 2025. La administración ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales.

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 julio-septiembre 2025 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 julio-septiembre 2025. 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 julio-septiembre 2025 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 julio-septiembre 2025 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 julio-septiembre 2025.

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.

	31.Ene.2025	23.Jul.2025
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	May-25
Activos administrados (MM RD\$)	952	1.532	1.543
Patrimonio (MM RD\$)	950	1.530	1.542
Valor nominal cuota (M RD\$)	10.910,4	11.477,5	11.562,7
Rentabilidad acumulada *	6,4%	5,2%	0,7%
N° de Cuotas	87.100	133.331	133.331

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer (SIVFIC-047) 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) que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, fideicomisos, proyectos, infraestructura, consorcios y entidades sin fines de lucro (denominadas "Vehículos Objeto de Inversión"), nacionales y extranjeras, del sector público y privado, domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se encuentre orientada al diseño, construcción y desarrollo de proyectos de viviendas asequibles.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en la maduración de algunos de sus proyectos y un 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 moderada diversificación de cartera, una baja liquidez, 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.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en mayo de 2021. Al cierre de mayo 2025, mantenía 133.331 cuotas colocadas, representando un 8,9% de su programa de emisión.

Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$ 1.542 millones, siendo un fondo pequeño para su Administradora como para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos, representando un 4,0% y un 1,3%, respectivamente.

Al cierre de mayo 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por préstamos (90,2%) y certificados financieros (9,2%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (0,6%).

A la misma fecha, un 90,2% del portafolio estaba invertido en valores representativos de deuda de sociedades objeto de inversión, cumpliendo con el límite mínimo reglamentario de 60%.

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.

El Fondo ha exhibido una moderada diversificación, tanto por proyecto como por industria. Al cierre de mayo 2025 la cartera directa del Fondo estuvo conformada por 4 emisores, SOI 1 (90,2%), Motor Crédito (4,7%), Banco Lafise (3,6%) y Banco Banesco (1,0%).

La sociedad objeto de inversión mantiene 3 proyectos pertenecientes al sector vivienda, los cuales correspondían a Casa Samán (53,3%), Pravalta Residences (25,6%) y Fideicomiso Quintas Palmera (8,8%), mientras que el porcentaje restante se mantiene en la sociedad objeto de inversión (2,5%).

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

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

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.

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de mayo 2025, los pasivos totales representaban un 0,1% del patrimonio y correspondían a cuentas, retenciones y comisiones por pagar.

Al cierre de mayo 2025, la rentabilidad acumulada en 36 meses se situó en 15,6%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 5,0%. 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.

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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, nos llevan a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

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.
- Moderada 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.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en valores representativos de deuda o de capital de sociedades no inscritas en el Registro del Mercado de Valores, que tengan un impacto positivo sobre la sociedad y/o el medio ambiente

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer 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) que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, fideicomisos, proyectos, infraestructura, consorcios y entidades sin fines de lucro (denominadas "Vehículos Objeto de Inversión"), nacionales y extranjeras, del sector público y privado, domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se encuentre orientada al diseño, construcción y desarrollo de proyectos de viviendas asequibles.

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.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales y emisores corporativos, valores de fideicomisos y cuotas de fondos de inversión cerrados, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB", así como en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades nacionales de intermediación financiera.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo vigente desde agosto de 2024 establece que:

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en valores representativos de capital o de deuda de Sociedades Objeto de Inversión.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertidos en instrumentos financieros como depósitos a plazo o cuentas corrientes o de ahorro. De estas inversiones, hasta el 30% pueden estar denominadas en dólares estadounidenses.
- En términos globales, al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% puede estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija de oferta pública (siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión), valores de renta variable de oferta pública, valores representativos de capital, valores representativos de deuda, emitidos por personas vinculadas a la Administradora.

- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de fideicomiso de renta fija o de renta variable.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en cuotas de fondos abiertos, no gestionado por la Administradora, o fondos cerrados.
- En caso de inversión de oferta pública, hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en organismos multilaterales, emitidos o garantizados por un mismo vehículo de inversión, o mismo emisor o grupo económico.
- En el caso de instrumentos no inscritos en el RMV, hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por un mismo vehículo de inversión, o hasta un 30% emitidos o garantizados por un mismo grupo económico. No obstante, la Asamblea General de Aportantes del Fondo podrá ampliar dicho límite.
- En el caso de que el Fondo sea accionista de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada, la Administradora no puede invertir en valores representativos de deuda de dicha sociedad.
- El Fondo no puede invertir en valores representativos de capital emitidos por personas vinculadas a la Administradora.
- El Fondo deberá mantener al menos el 1% de su patrimonio neto en activos líquidos.

Adicionalmente, el Reglamento Interno del Fondo detalla la inversión máxima en cada sector económico.

Al cierre de mayo de 2025, los límites correspondientes a inversión en una misma sociedad se han situado sobre lo establecido en el reglamento interno.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera de inversiones con moderada diversificación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer contempla una emisión equivalente a 1.500.000 cuotas, mediante un programa de emisión única, con múltiples tramos.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en mayo de 2021. Al cierre de mayo 2025, mantenía 133.331 cuotas colocadas, representando un 8,9% de su programa de emisión.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representaron razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2023, sus activos crecieron un 60,9% producto de los aportes realizados durante el período y, en menor medida, por el desempeño positivo de sus inversiones. Por su parte, los pasivos alcanzaron los RD\$ 1,6 millones y correspondían fundamentalmente a cuentas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$ 55 millones, levemente inferior a lo reportando en el año 2023 (RD\$ 57 millones).

Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$ 1.542 millones, siendo un fondo pequeño para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos, representando un 4,0% y un 1,3%, respectivamente.

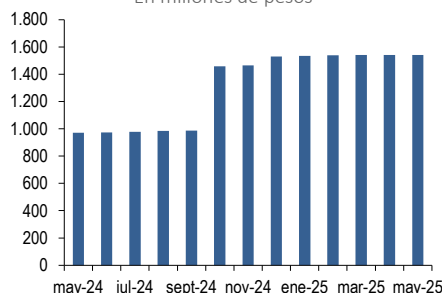
RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-24	Nov-24	Feb-25	May-25
Préstamos	99,7%	73,5%	86,2%	90,2%
Certificados Financieros	0,0%	26,4%	13,5%	9,2%
Total Cartera	99,7%	100,0%	99,7%	99,4%
Caja y Otros Activos	0,3%	0,0%	0,3%	0,6%
Total Activos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos



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

Entre mayo 2024 y mayo 2025 el patrimonio del Fondo creció un 58,9%, explicado principalmente por la colocación de tramo del programa de emisión y, en menor medida, por el desempeño positivo de sus inversiones.

CARTERA DE INVERSIONES CON MODERADA DIVERSIFICACIÓN

Al cierre de mayo 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por préstamos (90,2%) y certificados financieros (9,2%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (0,6%).

A la misma fecha, un 90,2% del portafolio estaba invertido en valores representativos de deuda de sociedades objeto de inversión, cumpliendo con el límite mínimo reglamentario de 60%.

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.

El Fondo ha exhibido una moderada diversificación, tanto por proyecto como por industria. Al cierre de mayo 2025 la cartera directa del Fondo estuvo conformada por 4 emisores, SOI 1 (90,2%), Motor Crédito (4,7%), Banco Lafise (3,6%) y Banco Banesco (1,0%). La sociedad objeto de inversión mantiene 3 proyectos pertenecientes al sector vivienda, los cuales corresponden a:

- Casa Samán: proyecto inmobiliario de viviendas en La República de Colombia (Santo Domingo), el cual se desarrollará en un terreno de aproximadamente 69 mil m². En total, contempla 612 apartamentos residenciales distribuidos en 19 bloques de edificios, además de un área comercial.

Casa Samán contemplará 4 tipologías de apartamentos, de 2 y 3 habitaciones.

De acuerdo con lo señalado por la Administradora, el proyecto contará con una plaza comercial, áreas comunes, parques, zonas verdes, instalación de energía renovables, entre otros.

Este proyecto cuenta con el Sello ViBIENda.

- Pravalta Residences: proyecto de desarrollo residencial de 922 unidades, entre apartamentos de cuatro pisos y casas, situados en Bávaro, Provincia La Altagracia. Asimismo, el 40% del terreno estará destinado para áreas verdes, parques y áreas recreativas.

Contemplará 4 tipologías de apartamentos de 2 y 3 habitaciones, y casas de 1 y 2 niveles.

De acuerdo con lo señalado con la Administradora, el proyecto fue diseñado tomando en consideración aspecto de funcionalidad, comunidad, comodidad, seguridad y criterios de sostenibilidad.

Este proyecto cuenta con el Sello ViBIENda.

- Fideicomiso Quintas Palmera: el proyecto corresponde a un complejo residencial ubicado en Santiago de los Caballeros, con una superficie aproximada de 87 mil m² y en la que se desarrollarán 960 apartamentos y una plaza comercial.

El proyecto ha sido diseñado y certificado bajo estándares internacionales de proyecto verde y eficiente en el ahorro y uso de los recursos de energía, agua y manejo sostenible en la construcción. En particular, el proyecto fue diseñado bajo los criterios de Sostenibilidad Ambiental, Salud Humana, Ambiente Deportivo y los lineamientos de la Certificación EDGE.

El Fondo, mediante la sociedad objeto de inversión, adquirió el derecho de las primeras 5 etapas del proyecto, las cuales ya fueron completadas.

Respecto a la diversificación por industria, la cartera estaba invertida principalmente en Vivienda (90,2%) y Financiero (9,2%).

Al cierre de mayo de 2025, el Fondo mantenía todos sus activos a través de una sociedad, y en términos de los activos subyacentes, de igual forma mantenía una moderada diversificación, en donde su principal proyecto alcanza cerca del 53,3% de sus activos.

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

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia por hasta un 10% del patrimonio neto, no teniendo la facultad de otorgar en garantía uno o varios de los activos en los cuales ha invertido. El endeudamiento, en caso de utilizarse, se realizará a través de préstamos en pesos dominicanos o dólares estadounidenses, otorgados por instituciones financieras locales.

La tasa de interés máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a un 10% anual en caso de que el financiamiento sea en dólares estadounidenses o a un 20% anual en caso de que sea en pesos dominicanos.

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de mayo 2025, 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 mayo 2025, la rentabilidad acumulada en 36 meses se situó en 15,6%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 5,0%. 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.

En 2024 el Fondo exhibió una rentabilidad de 5,2%, mientras que durante 2025 (hasta el cierre de mayo) ha rentado un 0,7%. En los últimos meses se observa una menor rentabilidad en relación con períodos anteriores.

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, un rendimiento preferente neto anualizado (RPNA) de 10%. El desempeño se evalúa anualmente al 31 de diciembre de cada año.

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

Administradora posee una buena estructura para la gestión y control de los recursos manejados

La administración general de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (Pioneer SAFI) se encuentra en sus socios gestores, que se distribuyen entre el Consejo de Directores y Presidencia.

El Consejo de Administración es el responsable del cumplimiento de los propósitos y objetivos de la sociedad, definiendo los lineamientos estratégicos y los valores e implementando un adecuado sistema de gobierno corporativo. Actualmente, el Consejo está compuesto por siete miembros.

El Comité de Inversiones es responsable de aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, e identificar y analizar las oportunidades de inversión. Además, debe dar seguimiento a los activos que componen el portafolio de los fondos, a la vez que establece los lineamientos para la valorización de estos activos. Los miembros del Comité de Inversión deberán acogerse a las responsabilidades establecidas en la normativa vigente.

El Comité de Riesgos es el órgano encargado de diseñar y supervisar las políticas de gestión de riesgo de la Administradora. Este comité sesiona a lo menos una vez al mes para la revisión de la gestión de riesgo de la sociedad y de los fondos. Es responsable de proponer límites de exposición a las operaciones, y de reportar los análisis de la sensibilidad y variaciones de los diferentes factores de riesgo al Consejo de Administración. Asimismo, debe informar sobre las medidas correctivas implementadas en la gestión de riesgos.

El Comité de Auditoría es responsable de la vigilancia, para asegurar la transparencia e integridad de las informaciones financieras. Debe revisar temas relacionados con la contabilidad y reportes de la Sociedad, así como velar por la integridad de los estados financieros. Además, se encarga de dar seguimiento continuamente a los hallazgos y recomendaciones de los procesos de auditoría externa.

El Comité de Cumplimiento se constituye para dar apoyo al Oficial de Cumplimiento y dirigir el Programa Anual de Cumplimiento de la Sociedad, el cual contempla el cumplimiento normativo y la prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo. Este comité debe medir la efectividad del sistema para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, y debe revisar los casos de operaciones sospechosas e inusuales en la Administradora.

El Presidente-Gerente General es el encargado de dirigir y gestionar los recursos de la Administradora, asegurando el cumplimiento del plan estratégico definido por el Consejo de Administración. Debe velar por el desempeño eficaz y eficiente de la Administradora, y hacer cumplir la normativa vigente y las políticas internas en todos sus procesos.

Por su parte, el Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir y supervisar la gestión operativa, administrativa y de negocios, para asegurar resultados eficientes. Debe apoyar el desarrollo de productos financieros dentro de la Administradora. Asimismo, es responsable de promover el portafolio de productos y servicios, preparando e implementando el plan de mercadeo y gestionar las tácticas de gestión comercial. El Vicepresidente Ejecutivo es el encargado de gestionar la relación con las entidades reguladoras como representante de la Administradora.

El Oficial de Relaciones de Inversión es el encargado de promover los productos y servicios de la Administradora, gestionando la venta de éstos, asegurando el cumplimiento de las metas de colocación y servicio al cliente. Asimismo, debe apoyar en el diseño de los productos y servicios. El Oficial de Relaciones de Inversión debe obtener y documentar el perfil del cliente, y asesorarlo sobre las opciones de fondos disponibles.

El Oficial de Operaciones es el responsable de realizar las actividades de registro y control de operaciones de la Administradora, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente. Es el encargado del registro y control de transacciones en la plataforma tecnológica, así como también de realizar la documentación y actualización de los parámetros de dicha plataforma. Asimismo, debe llevar control sobre el sistema de documentos y reportes, asegurando que estos estén disponibles.

El Ejecutivo de Control Interno es el responsable por el cumplimiento de las leyes, normas y reglamentos regulatorios que rigen el control de riesgos en todas las operaciones y transacciones, además de velar por el cumplimiento de las normas y políticas de carácter interno. Es el encargado de diseñar los procedimientos, políticas y herramientas de control interno que permitan mitigar el riesgo de las operaciones. Debe llevar registro y control del nivel de cumplimiento de las operaciones, y elaborar informes periódicos de indicadores claves.

El Asistente Administrativo es el encargado de asistir al equipo directivo en las labores administrativas y operativas. Debe ofrecer soporte, participar y documentar reuniones, mantener orden en la documentación correspondiente a la contabilidad de la Administradora, y preparar los reportes requeridos por la SIMV.

El Gerente de Operaciones debe dirigir, supervisar y controlar el registro de las operaciones de la Administradora, asegurando que, en toda la gestión operativa, administrativa y de servicio se cumpla con las leyes, normas y reglamentos regulatorios. Debe supervisar el registro y control de las transacciones en la plataforma tecnológica, y llevar control del portafolio de costos y gastos de cada fondo. Además, debe remitir diariamente a la Bolsa de Valores, a la SIMV y al depósito centralizado el reporte de valor de las cuotas de los fondos. El Gerente de Operaciones es responsable de asegurar el cumplimiento de los procesos de registro de clientes, y debe gestionar y supervisar que la Administradora cuente con una base de datos de clientes actualizada.

El Oficial de Administración y Finanzas debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos administrativos. Debe realizar los registros contables de la Administradora, y preparar los reportes requeridos por entidades supervisoras o gubernamentales. Además, es el encargado de emitir oportunamente los reportes contables y estados financieros.

El Administrador de Fondos es el responsable de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con los lineamientos de los Comité de Inversión y asegurando que estas se realicen dentro de la normativa vigente y los reglamentos internos. Asimismo, debe monitorear el desempeño de cada inversión dentro de la cartera de los fondos, para asegurar que cumple con la estrategia y debe mantener informado al equipo directivo sobre los movimientos del mercado de inversiones.

El Oficial de Contabilidad de Fondos de Inversión debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos contables de los fondos de inversión. Debe asegurar el correcto registro de las operaciones diarias de los fondos.

El Oficial de Cumplimiento es responsable de la implementación, el seguimiento y la evolución de las políticas y procedimientos de prevención del lavado de activos, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, y debe llevar control del nivel de cumplimiento de los programas relacionados a estas.

Feller Rate considera que la Administradora posee manuales de funcionamiento y operación y una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, lo que se ha traducido en una adecuada administración de los fondos gestionados.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

Las inversiones del Fondo se realizan 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, así como también que aporten de manera sostenida al logro de uno o más de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS).

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), también conocidos como “Objetivos Mundiales”, son un llamado universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad. Son 17 objetivos que se basan en los logros de los “Objetivos de Desarrollo del Milenio”, aunque incluyen nuevas esferas como el cambio climático, la desigualdad económica, la innovación, el consumo sostenible, la paz, la justicia, entre otras prioridades. Estos objetivos pueden estar interrelacionados entre sí, pues con frecuencia la clave del éxito de uno involucrará cuestiones vinculadas con otro.

Complementariamente, el Fondo establece en su reglamento interno políticas de inversión responsable, que considerará el impacto social de sus inversiones como el fomento a la creación de empleos, igualdad de género e inclusividad. También es relevante la importancia de gobierno corporativo de los diferentes órganos de control que puedan estar relacionadas al Fondo, fomentando la independencia, transparencia y ética en todas las inversiones.

Por otra parte, algunos proyectos financiados por el Fondo 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.

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

El Manual Operativo detalla los procedimientos para la propuesta y aprobación de las inversiones. En este se establece que la tesis de inversión del fondo debe ser sometida por el Presidente y Vicepresidente para su aprobación al Consejo de Directores, el cual analiza la factibilidad de la inversión.

La toma de decisiones para la inversión de los fondos se basa en los límites establecidos y aprobados en el reglamento interno de cada fondo.

El Analista Financiero o Administrador de Fondos debe confeccionar un análisis sobre las inversiones propuestas, el cual debe ser documentado en un informe para el Comité de Inversiones, que debe ser revisado por el Presidente y/o Vicepresidente, y entregarlo posteriormente al mismo comité con una recomendación personal.

El Comité de Inversiones evalúa el informe y la recomendación del Presidente, y aprueba o rechaza la propuesta de inversión.

Posterior a la aprobación de las inversiones, éstas son ejecutadas por el Administrador del Fondo, basadas en los parámetros trazados por el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones es el órgano de la Administradora responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de los fondos, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el Administrador del Fondo ejecute debidamente las decisiones de inversión. Los Comités de Inversiones deben estar conformado por un número impar no menor de tres personas físicas de reconocido prestigio.

Dentro de las funciones o atribuciones del Comité de Inversiones se encuentran:

- Establecer las estrategias y lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.
- Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones de los fondos.
- Verificar periódicamente que las decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- Aprobar las propuestas de modificación a las políticas de inversión.
- Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites si ocurrieran.
- Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
- Evaluar y darle seguimiento a los activos que integran los portafolios de los fondos.

El monitoreo de las inversiones de los fondos es realizado por el Analista de Inversiones y el Administrador del Fondo.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer, los factores que evalúa el Comité de Inversiones para la selección de inversiones son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la calidad crediticia de la empresa, (ii) análisis cualitativo y cuantitativo del impacto social o aporte al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, (iii) análisis de la estructura de capital de la empresa, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, (iv) evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional de la empresa, (v) análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del sector, (vi) posicionamiento de la empresa, oportunidad y capacidad de crecimiento, (vii) capacidad de atravesar diferentes ciclos económicos y (viii) marco regulatorio vigente.

Adicionalmente, el reglamento interno detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir las empresas en las que el Fondo pudiera invertir, entre estos destacan criterios geográficos, sectoriales y de diversificación de cartera.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos. Asimismo, se observa la presencia y actuación de ejecutivos y personas con experiencia en el mercado financiero, estructuraciones y emisiones del mercado local e internacional.

SISTEMAS DE CONTROL

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. posee diversos manuales para su funcionamiento y su operación.

La Administradora cuenta con un Manual Operativo, en el cual se incorporan los siguientes manuales:

- Negocios y Gestión de Clientes.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Normas Internas de Conducta y Gestión Humana.
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.

Adicionalmente, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. posee los siguientes manuales:

- Manual de Políticas y Normas para la Prevención y Control Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Normas de Ética.

La Administradora está trabajando en realizar mejoras a las políticas y eficientar sus procesos, los cuales están en proceso de aprobación por parte del Consejo de Administración y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

En los últimos períodos, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones del Fondo deberá realizarse bajo responsabilidad de la administradora, conforme con la Norma R-CNV-2014-17-MV y sus modificaciones, que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos.

El Fondo clasifica sus inversiones privadas en instrumentos de deuda o de capitalización. Dichos instrumentos financieros serán reconocidos inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, los instrumentos serán medidos a costo amortizado en base al método de interés efectivo.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora establece en su “Manual Operativo” las definiciones y lineamientos para el tratamiento de los conflictos de interés. Estos lineamientos tienen como finalidad asegurar que la toma de decisiones y el desempeño en la gestión de los fondos no se vea influenciado por intereses personales ni secundarios.

En este manual se establece distintos mecanismos y procedimientos destinados a evitar, minimizar y solucionar eventuales conflictos de interés.

El Manual define los conflictos de intereses como aquellas situaciones en las que el juicio del individuo, concerniente a su interés primario, y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influenciado por un interés secundario, ya sea de carácter económico o personal.

De esta forma, la Administradora contempla que los encargados que participen en la gestión de los fondos estén obligados a priorizar en todo momento los intereses de éstos, así como el de los aportantes, por sobre sus propios intereses. Asimismo, cada administrador de fondo debe velar por los intereses del fondo administrado en particular, y de manera justa y razonable por sobre los intereses de los demás fondos gestionados por la Administradora. El Manual prohíbe, entre otras situaciones:

- Crear un conflicto de interés entre los fondos administrados por medio de adquirir un mismo activo por dos o más fondos.
- Favorecer el interés propio, de un inversionista o de un grupo de inversionistas, en desmedro de los demás.
- Vender activos de los fondos a empresas relacionadas a las personas vinculadas a la administración de los fondos.

Por otra parte, se establecen:

- Mecanismos de control interno tanto para la Administradora como para los fondos manejados, junto con un responsable de aplicarlos, el Ejecutivo de Control Interno.
- Restricciones para una adecuada gestión y manejo de información privilegiada por parte de empleados, miembros del Consejo de Administración, integrantes del Comité de Inversiones y todas las personas relacionadas a éstos.
- Se detalla el régimen de sanciones internas por incumplimiento de las normas y políticas de Pioneer SAFI.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de Pioneer SAFI, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La Administradora fue constituida en 2005, pero con inicio de operaciones en 2011, con la visión de entregar un abanico de oferta de inversión al mercado local, a través de diferentes fondos de inversión.

La Administradora es propiedad en un 35,0% de Coral Sands Properties, Inc. (relacionada a la sociedad Henla, S.A., de los hermanos León Asencio), un 35,0% de Grupo Estiva, Inc. (ligado a grupo empresarial José Diez Cabral) y un 30,0% de Pioneer Holding Company, Inc., propiedad de los socios gestores de la Administradora (Héctor Garrido y Yamil Isaías).

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024 los ingresos operacionales de la Administradora disminuyeron un 43,1% respecto al cierre de 2023, situándose en RD\$ 537 millones, explicado principalmente por un menor volumen de comisiones por desempeño, lo cual fue en parte compensado por un aumento en el volumen de comisiones por administración. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 15,5%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional producto del crecimiento y especialización de los fondos administrados, obteniendo resultados operacionales por RD\$ 365 millones, inferior a los RD\$ 795 millones obtenidos en 2023. Con todo, la utilidad en 2024 se situó en RD\$ 272 millones, menor a la utilidad de RD\$ 587 millones obtenida en 2023.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2025 los ingresos de la Administradora aumentaron un 31,6% respecto a igual período de 2024, situándose en RD\$ 193 millones, lo cual se explica por un aumento de 31,0% en el volumen de comisiones por servicios. Por otra parte, los gastos crecieron un 38,4%, situándose en RD\$ 69 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal y de operaciones de la oficina. Con todo, la utilidad del período en 2025 se situó

en RD\$ 90 millones, superior a la utilidad obtenida hasta el cierre de mayo 2024 (RD\$ 71 millones).

El capital suscrito y pagado de la Administradora asciende a RD\$ 30 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$ 125 millones al cierre de mayo 2025.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados.

AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

Los accionistas de la Administradora poseen amplia experiencia en la industria financiera de República Dominicana, han pertenecido o están relacionados a distintos agentes del mercado dominicano. Los socios gestores, Héctor Garrido y Yamil Isaías, concentran su actividad actual en la gestión de la Administradora.

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2025, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$ 38.310 millones (44,8% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2024). Por otra parte, su participación de mercado se sitúa en torno al 10,8%, posicionándose como la cuarta administradora más grande de la industria.

Actualmente, Pioneer SAFI gestiona cinco fondos de inversión:

- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer tiene como objetivo la generación de ingresos y de valor a mediano y largo plazo, a través de la inversión en sociedades que no estén inscritas en el Registro del Mercado de Valores (RMV), domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 13.363 millones, representando un 11,1% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, se orienta a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación en República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 4.544 millones, representando un 35,2% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer II, se orienta a la inversión en empresas que operen en República Dominicana, de cualquier sector económico, excepto del sector financiero, no inscritas en el RMV, que estén constituidas como sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, con el propósito de generar ingresos y crear valor a mediano y largo plazo. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 15.710 millones, representando un 13,0% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer, se orienta a la inversión 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. El Fondo invierte principalmente en proyectos del sector viviendas. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 1.542 millones, representando un 1,3% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer II, se orienta a la inversión en vehículos objeto de inversión que tengan un impacto social directo por su actividad económica o que en su actividad económica apliquen modelos de negocios y procesos que a su vez tengan un impacto social sobre la sostenibilidad de dicha actividad, mejorando la eficiencia en el uso de recursos, reduciendo el impacto negativo en el medio ambiente, mejorando la seguridad de la comunidad en la que operan o mejorando los niveles de salud o educación de dicha comunidad. El Fondo invierte principalmente en proyectos del sector energía. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 3.152 millones, representando un 2,6% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

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

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	May-25
Efectivo y Equivalente	253	16	448	150
Inversiones	622	864	945	1.392
Otros Activos	19	72	139	1
Total Activos	895	952	1.532	1.543
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	2	2	2	1
Total Pasivos	2	2	2	1
Patrimonio	893	950	1.530	1.542
Ingresos	31	79	75	21*
Gastos	13	22	21	9*
Utilidad (pérdida) Neta	18	57	55	11
Endeudamiento Global**	0,2%	0,3%	0,1%	0,1%
Endeudamiento Financiero**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	69,6%	90,8%	61,7%	90,2%
Utilidad sobre inversiones***	5,7%	7,7%	6,0%	2,3%
Utilidad sobre Ingresos	57,7%	72,1%	72,5%	54,7%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024, y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

*Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2025 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.