



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 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 octubre / diciembre 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;.....	8
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;	10
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 octubre-diciembre 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 142,003.
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, según informe del 30 de enero de 2026, 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 octubre-diciembre 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 octubre-diciembre 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 142,003 cuotas (9.4%). [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.

La Administradora actualizó al cierre de diciembre 2025 la valoración de los principales fideicomisos en los que el Fondo mantiene inversiones y facilitó los informes

correspondientes a la Representante de la Masa de Aportantes.

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 octubre, noviembre y diciembre 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 octubre-diciembre 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. A la fecha del presente informe no se había concluido el informe final de los auditores externos para el periodo culminado en diciembre de 2025.

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 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. A partir del 16 de diciembre de 2025, esta cobertura alcanza el 0.83% de los activos requeridos, por lo que se encuentra por debajo del 1% requerido por la regulación y debe ser actualizada.

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. Al cierre de diciembre 2025, el Fondo invierte el 6.12% de sus activos en préstamos a la empresa intermedia, dentro del rango permitido. Asimismo, se han completado el proceso de traspaso de los derechos fiduciarios de la empresa intermedia al Fondo. Sin embargo, al

cierre de diciembre 2025 el Fondo mantenía inversiones del 58.66% y 32.16% de sus activos respectivamente en dos fideicomisos, por lo que estas inversiones sobrepasan el límite de inversión establecido en el reglamento del Fondo.

j) 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 142,003 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	1ero	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
10 dic 2025	5to	15 dic 2025	15 dic 2025	8,672	8,672	86,720,000.00
142,003						

Durante el trimestre octubre-diciembre 2025 se realizó una emisión por 8,672 cuotas, las cuales fueron colocadas en su totalidad. [Según informaciones de CEVALDOM, custodio de valores del Fondo, las cuotas registradas al cierre del trimestre octubre-diciembre 2025 corresponden con el número de cuotas colocadas en estos tramos.]

El Comité de Inversiones decidió en enero 2026 la no distribución de beneficios del 2025.

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 30 de enero de 2026, mantuvo al Fondo la calificación de riesgo BBB+fa, indicado que la calificación otorgada se sustenta en la maduración de algunos de sus proyectos, una alta proporción actual de activos objetivo 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 notificaciones de hechos relevantes a la SIMV de manera oportuna.

Las remisiones de información del trimestre octubre-diciembre 2025 incluyen información financieras mensual y trimestral, reportes diarios sobre la composición y comportamiento de las cuotas del Fondo así como informaciones respecto a la colocación del quinto tramo de cuotas.

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 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 octubre-diciembre 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 octubre-diciembre 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 octubre-diciembre 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 octubre-diciembre 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 octubre-diciembre 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 octubre-diciembre 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.

23.Jul.2025 30.Ene.2026

Cuotas BBB+fa BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

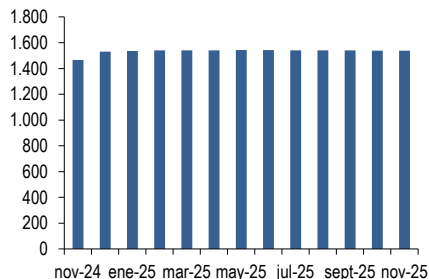
	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (MM RD\$)	952	1.532	1.542
Patrimonio (MM RD\$)	950	1.530	1.541
Valor Cuota (RD\$)	10.910,36	11.477,50	11.531,67
Rentabilidad acumulada*	6,38%	5,20%	0,47%
N° de Cuotas	87.100	133.331	133.331

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

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

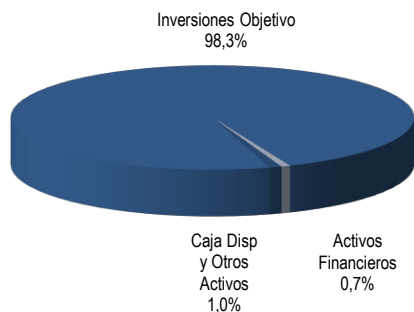
En millones de pesos



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2025



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL 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, una alta proporción actual de activos objetivo 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 del límite reglamentario relacionado con la inversión en una misma sociedad objeto de inversión, una baja 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.

— 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., la cual mantiene una calificación “A+af” otorgada por Feller Rate.

El Fondo inició sus operaciones en mayo de 2021. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$ 1.541 millones, equivalente a cerca de un 1,1% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia relativamente estable, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 5,0%, lo que fue explicado principalmente por colocaciones y en menor medida por revalorización de sus activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA DE INVERSIONES CON BAJA DIVERSIFICACIÓN

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de noviembre de 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por Inversiones Objetivo (98,3%), Instrumentos de Renta Fija (0,7%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,0%). Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo tres activos de una industria. Así mismo, estos activos corresponden principalmente a instrumentos de capital (53,8%) e instrumentos de deuda (46,2%). Por otra parte, un 100,0% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una nula exposición al tipo de cambio. Por otra parte, el Fondo no cumplía con su límite reglamentario por concentración por SOI y liquidez mínima.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. Las tres mayores posiciones representaron un 100,0% de sus Inversiones Objetivo.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

— BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

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

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 0,1% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 13,0%, lo que corresponde a un retorno de 4,2% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento, aunque con una menor volatilidad, alcanzando un índice ajustado por riesgo mejor.

— 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

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta proporción actual de activos objetivo.
- 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.

	31-Ene-24	29-Jul-24	23-Oct-24	31-Ene-25	23-Jul-25	30-Ene-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic-22	Dic-23	Dic-25	Nov-25
Efectivo y Equivalente	253.094	16.029	448.289	112.128
Inversiones	622.239	864.449	944.860	1.428.956
Otros Activos	19.212	71.698	138.736	808
Total Activos	894.545	952.176	1.531.885	1.541.891
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.809	2.456	1.578	1.229
Total Pasivos	1.809	2.456	1.578	1.229
Patrimonio	892.736	949.721	1.530.307	1.540.662
Ingresos*	31.001	79.084	75.397	29.298
Gastos*	13.098	22.081	20.671	22.016
Utilidad (pérdida) Neta	17.875	56.985	54.655	7.282
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%	92,7%
Utilidad sobre inversiones***	2,9%	7,7%	6,0%	0,7%
Utilidad sobre Ingresos	57,7%	72,1%	72,5%	24,9%

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 noviembre 2025.

*Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de noviembre 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:

- AAAfa: 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:

- Esteban Peñailillo – 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.