



REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES

INFORME SOBRE EMISIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL EMISOR

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II SIVFIC-044



Abril - Junio 2026

**Informe de las Condiciones de la Emisión y el Cumplimiento de las
Obligaciones por parte del Emisor para el Fondo de Inversión Cerrado
Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044**

Trimestre abril / junio 2026

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

Introducción	4
Resumen Ejecutivo del Informe	4
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044	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 a 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;	8
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;	9
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 prospecto de emisión;	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda;	10
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;	11
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión;	11

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.);	11
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión;	12
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo;	12
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;	12
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;	12
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.....	12
Anexos	13
Metodología	13
Calificación de Riesgo	15

Introducción

El presente informe tiene como objeto presentar la evaluación realizada por el Representante de la Masa de Aportantes sobre la emisión y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del emisor del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, correspondiente al trimestre comprendido entre abril y junio de 2026.

El Fondo se encuentra inscrito bajo el número SIVFIC-044 y desarrolla su actividad de conformidad con la regulación del Mercado de Valores. El Fondo es administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (la Administradora), sociedad autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) para la administración de fondos de inversión y registrada en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-003.

Las conclusiones contenidas en este informe se fundamentan en la revisión de información suministrada por la Administradora, la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), CEVALDOM, la calificador de riesgos Feller Rate y otras fuentes oficiales y públicas consultadas durante el proceso de verificación. El informe ha sido elaborado conforme a las disposiciones regulatorias aplicables y procura ofrecer a los aportantes una evaluación sobre el estado de cumplimiento del Fondo durante el período objeto de revisión.

Resumen Ejecutivo del Informe

No. Aspecto	Descripción
1 Autenticidad de los valores	Se verificó la autenticidad de las cuotas de participación mediante los registros de CEVALDOM. Del total de 15,000,000 cuotas autorizadas, al cierre del trimestre permanecían colocadas 3,140,712 cuotas.
2 Valoración de activos	La cartera del Fondo está compuesta por inmuebles sometidos a tasaciones periódicas. La Administradora realiza valoraciones periódicas conforme al Reglamento Interno. Al cierre de junio de 2026, el valor de la cartera ascendía aproximadamente a DOP 4,654 millones.
3 Cumplimiento normativo	De acuerdo con la certificación emitida por el área de Control Interno de la Administradora y las verificaciones realizadas por el Representante de la Masa de Aportantes, durante el período evaluado se observó cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento Interno y en la normativa aplicable.
4 Calificación de riesgo	El Fondo aumentó la calificación de riesgo a “A-fa” confirmada por Feller Rate en julio de 2026. El alza en la

No. Aspecto	Descripción
	calificación responde a una cartera con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, con una adecuada diversificación y una alta generación de flujos.
5 Gestión de riesgos y observaciones	No se identificaron conflictos de interés, irregularidades ni eventos que afectaran el funcionamiento del Fondo durante el trimestre.
6 Política de inversión y endeudamiento	Las inversiones del Fondo se mantuvieron dentro de los límites establecidos en el Reglamento Interno, cumpliendo con las restricciones de moneda, concentración y tipo de activos.
7 Modificaciones relevantes	Durante el trimestre no hubo cambios a los documentos internos del Fondo. No se reportaron cambios en la estructura organizacional de la Administradora ni en la composición de sus órganos de gobierno relacionados con el Fondo.
8 Información y comunicación	La Administradora cumplió con las obligaciones de publicación de hechos relevantes y con la remisión diaria, mensual, trimestral y anual de información a la SIMV dentro de los plazos establecidos. Asimismo, el Representante de la Masa de Aportantes no recibió consultas ni reclamaciones de los aportantes durante el período evaluado.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044

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

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante “Administradora”) es una sociedad administradora de fondos de inversión, constituida bajo las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-30-22934-1. La Administradora se encuentra autorizada para la administración de fondos de inversión mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 5 de septiembre del 2006 y registrada en el Registro de Mercado de Valores bajo el número SIVAF-003.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en lo adelante el “Fondo”), fue debidamente aprobado mediante la Segunda resolución La Superintendencia del Mercado de Valores, R-SIMV-2019-35-FI, de fecha 19 de septiembre de 2019, modificada mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-SIMV-2024-38-FI, de fecha 4 de octubre de 2024. El Fondo fue creado bajo la administración de la Administradora y se encuentra debidamente registrado en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-044. Asimismo, posee el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-32-01412-1. Las cuotas del Fondo son anotadas en cuenta y CEVALDOM es el custodio de estos valores según el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo está autorizado a colocar un máximo de 15,000,000 cuotas de participación, por un monto a valor nominal de DOP 15,000,000,000.00, de las cuales al cierre de junio 2026 se habían colocado 3,140,712 cuotas. En las informaciones proporcionadas por CEVALDOM, se puede verificar que el número de cuotas colocadas en las emisiones autorizadas por la SIMV corresponde con el número de cuotas bajo custodia a esa fecha. Por lo cual se verifica la autenticidad de las cuotas en circulación de este fondo de inversión cerrado, representadas mediante anotaciones en cuenta.

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 inmuebles que conforman el portafolio de inversiones del Fondo son tasados periódicamente. A continuación, se presentan los valores de las tasaciones más recientes realizadas en noviembre y diciembre de 2025 y comparadas con los valores de las tasaciones del año anterior:

Inmueble	Valor tasación 2024	Valor tasación 2025	Fecha última tasación
Downtown Mall Punta Cana	USD 31,154,029	USD 31,459,509	15/11/2025
Equinox	USD 11,297,670	USD 11,568,973	15/11/2025
Nautilus	USD 5,003,105	USD 5,068,407	15/11/2025

Naves San Isidro	DOP 262,564,000	DOP 331,859.000	8/12/2025
Scotiabank (Lincoln)	DOP 667,000,000	USD 11,607,199	15/11/2025
Scotiabank (Máximo Gómez)	USD 1,986,207	USD 2,211,222	15/11/2025
Scotiabank (Rómulo Betancourt)	USD 1,827,671	USD 1,919,049	15/11/2025
Scotiabank (Av. Venezuela)	USD 1,130,000	USD 1,215,104	15/11/2025
Scotiabank (Puerto Plata)	USD 3,264,410	USD 3,302,000	15/11/2025

Las tasaciones fueron realizadas por Tasaciones Exactas, SRL y DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias, con informe a cargo del Ingeniero Eddy Valeriano y del Agrimensor Digno Sánchez García respectivamente. El Representante de la masa de aportantes verificó la idoneidad de los tasadores contratados por la Administradora, comprobando que se encuentran debidamente inscritos y al día en el Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), en cumplimiento con el Reglamento Interno del Fondo.

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

El área de Control Interno de la Administradora certificó que al cierre de junio 2026, en el ejercicio de sus funciones, la Administradora cumplió con normativas aplicables, el reglamento interno del Fondo y las políticas y procedimientos de la Administradora.

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, para el trimestre abril-junio 2026 se pudo comprobar la publicación de los siguientes hechos relevantes en la página web de la Administradora y su correspondiente publicación por la SIMV:

Descripción del hecho relevante	Fecha
Convocatoria a la asamblea general ordinaria de aportantes del Fondo	1 abril 2026

Distribucion de beneficios al cierre del mes de marzo de 2026 del Fondo	1 abril 2026
Resoluciones adoptadas por la asamblea general ordinaria de aportantes del Fondo	22 abril 2026
Reporte trimestral enero-marzo 2026 del representante de la masa de aportantes del Fondo	8 mayo 2026

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;

Para el período culminado al 31 de diciembre de 2025, los auditores externos hicieron algunas recomendaciones para mejorar el registro de ingresos por arrendamiento, valoración de propiedades al nivel máximo y mejor uso y la cuenta de efectivo para valuación. La Administradora se encuentra en proceso de implementación de estas recomendaciones.

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 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 del Mercado de Valores.

La Representante de la Masa de Aportantes del Fondo, no recibió reportes durante el trimestre abril-junio 2026 de consultas o reclamos de los aportantes con respecto al Fondo.

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;

Los inmuebles que conforman el portafolio de inversiones del Fondo se encuentran asegurados según se requiere por la sección 3.5.1 y 3.5.4 del reglamento interno del Fondo. Estas pólizas se encuentran vigentes hasta el 31 de diciembre de 2026 y cubren costo de reposición de las edificaciones, excluyendo el terreno, por lo que cumple con el requerimiento.

La Administradora cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil sobre sus actuaciones con respecto al Fondo, según se requiere por artículo 45 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Esta póliza al cierre de junio de 2026

cubría USD 891,000 equivalente al 1% de los activos del Fondo, por lo que cumple con el requerimiento.

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

Al cierre del periodo abril-junio 2026, las inversiones del Fondo cumplen con todas las políticas de inversión aprobadas en su Reglamento Interno. En particular, se pudo comprobar el cumplimiento de las siguientes políticas:

Descripción de la política	Nivel de cumplimiento
Maximo 90% del portafolio en inmuebles corporativos. Seccion 1.6 (iii) del Reglamento Interno	51%
Maximo 50% del portafolio en inmuebles industriales. Seccion 1.6 (iii) del Reglamento Interno	7%
Maximo 70% del portafolio en inmuebles turísticos. Seccion 1.6 (iii) del Reglamento Interno	42%

La Administradora confirmó que todas las decisiones de inversión con respecto del Fondo fueron tomadas por el Comité de Inversión, que se constituyó y reunió de forma periódica de acuerdo con la sección V del Reglamento Interno.

Para el trimestre abril-junio, el Fondo mantiene inversión en diez inmuebles. Estas inversiones se encuentran basadas en 13 certificados de títulos de propiedad y un contrato de usufructo. Cada uno de los activos adquiridos por el Fondo se encuentran debidamente registrados a nombre del Fondo.

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 (15,000,000), al cierre de junio 2026 se habían colocado 3,140,712 en dos tramos y un canje por fusión de la siguiente manera:

Fecha Aprobado (SIMV)	Tramo	Fecha Inicio Periodo de Colocación	Fecha Finalización Periodo de Colocación	Cuotas de Participación Colocadas	Monto de Colocación a valor nominal DOP
16 oct 2019	1er	24 oct 2019	14 nov 2019	2,175,000	2,174,990,752.00
23 dic 2022	Canje por Fusión	N/A	N/A	821,977	1,008,004,339.12
7 mar 2023	2do	9 mar 2023	17 mar 2023	143,735	174,994,430.88
TOTAL				3,140,712 cuotas	

Según informaciones de CEVALDOM, custodio de valores del Fondo, las cuotas registradas al cierre del trimestre abril-junio 2026, corresponden al número de cuotas colocadas en estos tramos.

Durante el trimestre abril-junio 2026 no se realizaron nuevas emisiones.

Durante el trimestre abril-junio 2026 se hizo el desembolso de beneficios autorizado del trimestre anterior. El monto pagado por cuota fue de DOP 17.51 para un total de DOP 54,993,867.

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

El Fondo es evaluado de forma semestral por una empresa Calificadora de Riesgos inscrita en el Registro del Mercado de Valores. La más reciente evaluación, realizada por Feller Rate y emitida el 27 de julio de 2026, aumenta al Fondo la calificación de riesgo a “A-fa”. El alza en la calificación responde a una cartera con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, con una adecuada diversificación y una alta generación de flujos. 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.

Anexo al presente informe se encuentran el reporte de calificación descrito.

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

El reglamento interno del Fondo en la sección 3.3 establece que el Fondo puede asumir deudas hasta un 40% del patrimonio neto. Según el estado de situación al cierre del trimestre abril-junio 2026, el Fondo no mantiene deudas financieras, por lo que cumple con su reglamento interno.

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 todas las obligaciones de remisión de información periódica a la SIMV con respecto al Fondo de forma oportuna. En particular, se remitieron las siguientes informaciones periódicas dentro del plazo requerido según lo establecido en la Norma R-CNV-2016-15-MV:

Descripción del documento	Fecha de cumplimiento
Remisión Diaria de informaciones del Fondo, vía correo electrónico al Dpto. Dirección de Oferta Pública	Todos los días laborables del trimestre abril-junio 2026

Remisión Trimestral de información financiera correspondiente al período enero- marzo 2026	15-Abr-26
Remisión Mensual de información financiera correspondiente al período marzo 2026	10-Abr-26
Remisión Trimestral de información de activos inmobiliarios del período enero- marzo 2026	15-Abr-26
Remisión Mensual de información financiera correspondiente a abril 2026	11-May-26
Remisión Mensual de información financiera correspondiente a mayo 2026	10-Jun-26

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 abril-junio 2026 no se ha identificado ninguna circunstancia que pudiera sugerir un conflicto de interés en las acciones de la Representante de la Masa de Aportantes hacia los aportantes o en relación con la Administradora o el Fondo. Todas las actividades y decisiones tomadas por la Representante del Masa han sido realizadas de conformidad con el Reglamento Interno del Fondo y las regulaciones pertinentes.

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

Durante el período abril-junio 2026 no se han identificado irregularidades o incumplimiento de las obligaciones a cargo de Administradora con respecto del Fondo. En particular, se verificó el cobro de la comisión por parte de la Administradora en el trimestre abril-junio 2026 fue de DOP 14,932,565.67. Este monto equivale al 0.31% de los activos administrados por el Fondo al cierre del trimestre.

Esta comisión se encuentra dentro del rango de lo devengado durante el trimestre de la comisión autorizada en la sección 3.8.1 del Reglamento Interno del Fondo, correspondiente al 3% de los activos administrados durante el año.

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 abril-junio 2026 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, 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;

Durante el período abril-junio 2026 no se han reportado reclamos, querellas, denuncias ni ninguna acción de índole legal – incluyendo procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa – contra el Fondo de inversión. El Fondo y sus activos se encuentran libres de cualquier litigio.

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo;

Durante el trimestre abril-junio 2026 no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno y demás documentos constitutivos del Fondo. El Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido se encuentran disponibles en la página web de la Administradora.

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 abril-junio 2026 no se reportaron cambios en la estructura organizacional de la Administradora.

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 de la Administradora de disposiciones de la Ley, el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión o el Reglamento Interno del 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.

Durante el periodo abril-junio 2026 no se han identificado faltas con respecto a las obligaciones legales ni se han reportado eventos que generen implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la Administradora o el Fondo, fuera de las que se describen en este informe.

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.

	30.Ene.2026	27.Jul.2026
Cuotas	BBB+fa	A-fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-24	Dic-25	May-26
Activos administrados (MM RD\$)	4.765	5.059	4.695
Patrimonio (MM RD\$)	4.676	4.978	4.598
Valor Cuota (M RD\$)	1.488,9	1.585,00	1.463,86
Rentabilidad acumulada*	13,0%	10,4%	-5,6%
Dividendos por Cuota (RD\$)**	46,2	54,1	33,4
N° de Cuotas (miles)	3.141	3.141	3.141

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025 y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior. **Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044) tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en República Dominicana. Asimismo, puede invertir en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista impedimento a su libre transferencia.

El alza en la calificación del fondo a "A-fa" responde a una cartera con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, con una adecuada diversificación y una alta generación de flujos. 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, considera un alto nivel de vacancia, un menor índice ajustado que fondos comparables, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación 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 octubre de 2019. Al cierre de mayo 2026 totalizaba 3.140.712 cuotas colocadas, representando un 20,9% del programa de emisión.

A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$ 4.598 millones, equivalente a cerca de un 29,1% del total de fondos inmobiliarios en pesos.

Al cierre de mayo 2026, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (92,6%) e instrumentos financieros (5,0%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera es adecuada. La cartera inmobiliaria está formada por (i) un edificio comercial (mall) de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 93,3%), (ii) cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 100%), (iii) un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 63,8%), (iv) un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 100%), (v) un usufructo en Torre Corp. OV y (vi) tres nave en el Parque Industrial San Isidro (ocupación de 23,9%).

Globalmente, bajo los parámetros metodológicos de evaluación de Feller Rate, se considera que la cartera inmobiliaria presenta un alto nivel de vacancia global, alcanzando una desocupación cercana al 30%. Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 41,6% de los ingresos. Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los inmuebles, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2026, hasta el cierre de mayo, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$ 33,4 por cuota.

Analista: Andrea Huerta
andrea.huerta@feller-rate.com

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos representaban un 2,1% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 34,5%, lo que corresponde a un retorno de 10,4% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio similar al segmento y una mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

El Fondo tiene duración de 10 años, con término establecido para octubre de 2029. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta proporción actual de activos inmobiliarios.
- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Adecuada diversificación de cartera inmobiliaria.
- 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

- Alto nivel de vacancia global.
- Índice ajustado por riesgo menor en comparación con su segmento comparable.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- 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 activos inmobiliarios en República Dominicana

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en República Dominicana. Asimismo, puede invertir en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista impedimento a su libre transferencia.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en certificados de depósitos a plazo y/o certificados financieros, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión inscritos en el Registro de Mercado de Valores.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles, derecho de usufructo sobre bienes inmuebles o concesiones administrativas.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, aprobación de la Asamblea General de Aportantes, entre otros requisitos.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros tales como depósitos en cuentas bancarias, depósitos a plazo y/o certificados de depósitos, papeles comerciales, bonos corporativos, valores de titularización de renta fija o de renta variable de oferta pública, o instrumentos emitidos por el Banco Central, Ministerio de Hacienda u organismos multilaterales.
- Hasta un 25% 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 o fondos cerrados.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por entidades de un mismo grupo económico.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a la administradora.

- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.
- La Sociedad Administradora, los miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Inversiones y todos los ejecutivos y empleados de la Administradora no podrán arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión.
- El límite mínimo de liquidez es de un 1% y el máximo es de un 40% del patrimonio neto del Fondo. Adicionalmente, puede poseer hasta el 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes y/o de ahorros de una entidad de intermediación financiera vinculada a la Administradora.
- El Fondo puede acceder, en casos de fuerza mayor, a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera por hasta un 10% del patrimonio neto y por un plazo máximo de 48 horas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 40% del patrimonio neto.

Adicionalmente, el reglamento señala que el tipo de propiedades en las cuales el Fondo puede invertir corresponden a industrial, comercial, corporativo o de oficinas, entretenimiento y especializados. Asimismo, el Fondo puede invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con el propósito de obtener ganancia mediante su alquiler o mediante la plusvalía realizada a través de su venta.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera cumple con su objetivo de inversión

CONTEXTO ECONOMICO ACTUAL

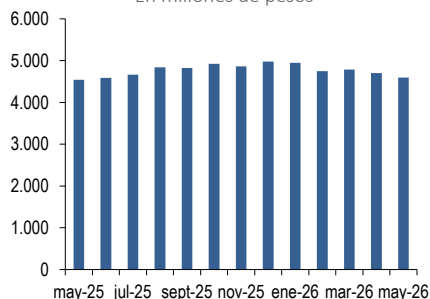
Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

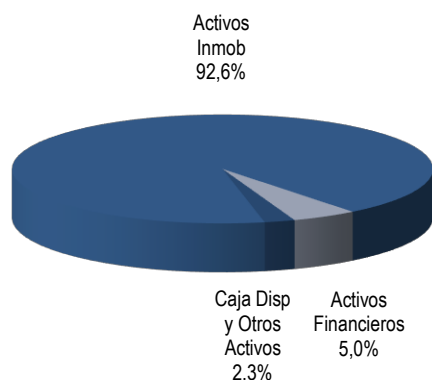
En millones de pesos



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

Al cierre de Mayo de 2026



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

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de mayo 2026, el Fondo totalizaba 3.140.712 cuotas colocadas, representando un 20,9% del programa de emisión.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2024, sus activos crecieron un 6,2% producto principalmente de la revalorización de los activos inmobiliarios. Por su parte, los pasivos alcanzaron los RD\$ 81 millones y correspondían fundamentalmente a depósitos por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$472 millones, que representa una disminución de un 13,4% en relación con el año 2024, y se explicó principalmente por una menor ganancia por cambios en los valores de las propiedades de inversión.

Al cierre de mayo 2026, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$4.598 millones, equivalente a cerca de un 29,1% del total de fondos inmobiliarios en pesos. En los últimos doce meses, el patrimonio del Fondo ha presentado una tendencia relativamente estable. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Entre mayo 2025 y mayo 2026 el patrimonio del Fondo creció un 1,2%, explicado principalmente por revalorización de los activos.

CARTERA DE INVERSIONES CON ADECUADA DIVERSIFICACIÓN

Al cierre de mayo 2026, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (92,6%) e instrumentos financieros (5,0%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Actualmente, el Fondo está compuesto por diez inmuebles:

- Downtown Mall Punta Cana, inmueble comercial de 3 niveles ubicado en Punta Cana, con aproximadamente 14.000 m2 de área alquilable.
El inmueble cuenta con 62 inquilinos, con su principal arrendatario concentrando el 29,3% de los ingresos por renta. El edificio presenta un nivel de ocupación cercano al 95%.
- Sucursal Scotiabank Piantini, localizada en Avenida Abraham Lincoln, Santo Domingo; corresponde a un inmueble de un nivel, con un área alquilable de 700 m2.
- Sucursal Scotiabank Rómulo Betancourt, localizada en Avenida Rómulo Betancourt esquina Avenida Privada, Santo Domingo; corresponde a un edificio de dos niveles, con un área alquilable de 480 m2.
- Sucursal Scotiabank Máximo Gómez, localizada en Avenida Máximo Gómez esquina Calle Santiago, Santo Domingo; corresponde a un edificio de un nivel, con un área alquilable de 380 m2.

- Sucursal Scotiabank Avenida Venezuela, localizada en Avenida Venezuela esquina Calle Club Rotario, Santo Domingo; corresponde a un inmueble de dos niveles, con un área alquilable de 520 m2.
- Sucursal Scotiabank Puerto Plata, localizada en Avenida 27 de febrero esquina Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata; corresponde a un edificio de dos niveles, con un área alquilable de 2.300 m2.
- Edificio Nautilus, inmueble de 3 niveles ubicado en Punta Cana, con 3.219 m2 de construcción y una terraza posterior de 59,85 m2.

El inmueble mantiene 9 inquilinos, con su principal arrendatario concentrando el 24,3% de los ingresos por renta. El edificio presenta un nivel de ocupación cercano al 84%.

- Edificio Equinox, inmueble ubicado en Avenida Núñez de Cáceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo, con 8.400 m2 de construcción y 3.050 m2 de área alquilable. Este edificio de oficinas posee 6 niveles.

El inmueble cuenta con 5 inquilinos, con su principal inquilino representando un 34,9% de los ingresos por renta. El inmueble presenta un nivel de ocupación del 100%.

- Torre Corporativa OV, usufructo en piso 10; ubicado en Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Filomena Gómez de Cova, cuyo inquilino corresponde a Constructora OV.
- 3 Naves ZF San Isidro, ubicado en Parque Industrial Zona Franca San Isidro, Santo Domingo Este; con 9.460 m2 de construcción y 24 parques.

El inmueble cuenta con dos inquilinos y un nivel de ocupación del 23,9%.

Globalmente, bajo los parámetros metodológicos de evaluación de Feller Rate, se considera que la cartera inmobiliaria presenta un alto nivel de vacancia global, alcanzando una desocupación cercana al 30%. Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 41,6% de los ingresos. Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los inmuebles, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2026, hasta el cierre de mayo, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$ 33,4 por cuota.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

De acuerdo con el reglamento interno, el Fondo puede endeudarse hasta un 40% del patrimonio, no pudiendo otorgar en garantía sus activos. La tasa máxima de endeudamiento en dólares y en pesos dominicanos es de un 15% anual y un 30% anual, respectivamente.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos representaban un 2,1% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 34,5%, lo que corresponde a un retorno de 10,4% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio similar al segmento y una mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior. Por otra parte, durante 2026 (hasta el cierre de mayo) el Fondo ha rentado un -5,6%, afectado principalmente por la evolución del tipo de cambio.

En el año 2025 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 17,4% (20,5% medido en pesos dominicanos), medido en dólares, con relación al año 2024, alcanzando un valor de US\$ 73,5 millones (no incluye derecho de usufructo).

VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene duración de 10 años, con término establecido para octubre de 2029. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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 concentra 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. Los miembros del Comité de Inversión deberán acogerse a las responsabilidades establecidas en la normativa vigente.

El Comité de Auditoría es responsable de la vigilancia, para asegurar la transparencia e integridad de las informaciones financieras. También 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 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 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 Cumplimiento brinda apoyo al Oficial de Cumplimiento y dirige el Programa Anual de Cumplimiento de la Sociedad, que 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 normativo y debe revisar los casos de operaciones sospechosas e inusuales en la Administradora.

El Presidente-Gerente General es responsable de 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, cumpliendo la normativa vigente y las políticas internas en sus procesos.

Por su parte, el Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir y supervisar la gestión operativa, administrativa y de negocios. También es responsable de apoyar el desarrollo de productos financieros dentro de la Administradora, así como también promover su portafolio de productos y servicios, preparando e implementando el plan de mercadeo y gestionar las tácticas de gestión comercial. Complementariamente, el Vicepresidente Ejecutivo es el representante de la Administradora ante los reguladores.

El Gerente 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 también el encargado de diseñar los procedimientos, políticas y herramientas de control interno que permitan mitigar el riesgo de las operaciones. Es responsable del registro y control del nivel de cumplimiento de las operaciones y elaborar informes periódicos de indicadores claves.

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. De esta forma, 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 Director de Administración y Finanzas debe gestionar, coordinar y dirigir los procesos administrativos, además de 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 de cada uno de estos. 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 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.

Actualmente la gestora se encuentra en etapas finales de ajuste a sus políticas internas, manuales y estructura, los cuales están en proceso de aprobación por parte del Consejo de Administración y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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 Pioneer Inmobiliario II, los criterios que evalúan para la identificación y selección de inversiones consideran factores tanto del

inmueble como de los inquilinos actuales o potenciales. Para la selección del inmueble se considera: (i) tamaño y comerciabilidad del activo, (ii) ubicación, (iii) potencial de apreciación, (iv) usos alternos, entre otros. En tanto, para la selección del inquilino se considera: (i) sector económico, (ii) perfil del inquilino, (iii) contrato a largo plazo, entre otros.

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 realizó una adecuación de sus manuales y políticas, además de eficientar sus procesos y fortalecer sus estructuras. Formalmente este proceso se encuentra en la etapa final de aprobación por parte del Consejo de Administración y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

De acuerdo con el Informe Ejecutivo de Control Interno correspondiente al período de 2025, se determinó que el ambiente de control de la entidad muestra un desempeño normal y alineado con los principios regulatorios y fiduciarios de la Administradora. Por otra parte, en noviembre de 2025 concluyó el proceso sancionatorio de la SIMV en contra de la Administradora producto de incumplimientos en relación con el Reglamento de Gobierno Corporativo, traspaso de límites de inversión de uno de sus fondos gestionados y la no remisión de información requerida por el regulador, traduciéndose en una sanción de RD\$4 millones.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados por Pioneer SAFI es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana.

La metodología de valorización se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En el caso del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, los bienes inmuebles se valorizan anualmente por medio de una tasación efectuada por un perito independiente con el fin de establecer una estimación del valor de mercado del inmueble al 31 de diciembre de cada año. En el caso de los derechos de usufructo, concesiones administrativas y opciones de compra sobre bienes inmuebles son valoradas según lo establecido en las NIIF's.

Para las adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, así como de los títulos que representen derechos constituidos sobre ellos, se sustentarán en tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia. La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del inmueble el menor valor de los consignados en dichas valoraciones.

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.

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. El documento establece distintos mecanismos y procedimientos destinados a evitar, minimizar y solucionar eventuales conflictos de interés.

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 e inició operaciones en el año 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 2025 los ingresos operacionales de la Administradora se mantuvieron relativamente estables, pero con una recomposición, en donde las comisiones por administraciones ganaron participación con relación a las comisiones por desempeño, que fueron relevantes en el año 2024. Con todo, los ingresos operacionales al cierre del año 2025 alcanzaron los RD\$ 537 millones. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 15,1%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional producto del crecimiento y especialización de los fondos administrados, obteniendo resultados operacionales por RD\$ 343 millones, levemente inferiores a los RD\$ 365 millones obtenidos en 2024. Por su parte, el resultado financiero también presentó una leve baja, pero los impuestos sobre la renta fueron menores al año anterior, mitigando la caída en resultados. Con todo, la utilidad en 2025 se situó en RD\$ 255 millones, un 6,1% menor a la obtenida en 2024.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2026 los ingresos de la Administradora aumentaron un 17,7% respecto a igual período de 2025, situándose en RD\$ 227,4 millones, lo cual se explica por un aumento de 18,9% en el volumen de comisiones ante el crecimiento de los fondos. Por otra parte, los gastos crecieron un 17,9%, situándose en RD\$ 81,8 millones, explicado principalmente por mayores gastos de personal y de operaciones de la oficina. Con todo, la utilidad del período en 2026 se situó en RD\$ 106,6 millones, superior a la utilidad obtenida hasta el cierre de mayo 2025 (RD\$ 90,4 millones).

El capital suscrito y pagado de la Administradora asciende a RD\$ 30 millones, mientras que su patrimonio neto se situó en RD\$ 146 millones al cierre de mayo 2026. Durante marzo del presente año se distribuyeron dividendos por un monto cercano a los RD\$ 251 millones, correspondientes a resultados acumulados de ejercicios anteriores.

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 2026, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$ 46.835 millones (22,3% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2025). Por otra parte, su participación de mercado se sitúa en torno al 10,1%, posicionándose como la quinta 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 2026, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 15.077 millones, representando un 9,4% 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 2026, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 4.598 millones, representando un 29,1% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "A-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 2026, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 17.707 millones, representando un 11,1% 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. El Fondo invierte principalmente en proyectos del sector viviendas. Al cierre de mayo 2026, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 1.869 millones, representando un 1,2% 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 2026, el patrimonio del Fondo se situó en RD\$ 7.585 millones, representando un 4,7% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.

	01-Feb-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	31-Ene-25	23-Jul-25	30-Ene-26	27-Jul-26
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	A-fa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-23	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	235	277	331.381	78.526
Inversiones	4.096	4.444	4.703.412	4.584.876
Otros Activos	28	44	24.194	31.177
Total Activos	4.360	4.765	5.058.987	4.694.580
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	84	89	80.945	97.017
Total Pasivos	84	89	80.945	97.017
Patrimonio	4.276	4.677	4.978.042	4.597.562
Ingresos*	664	729	650.316	1.900.115
Gastos	158	184	178.539	-2.001.467
Utilidad (pérdida) Neta	507	545	471.991	-101.352
Endeudamiento Global***	2,0%	1,9%	1,6%	2,1%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	94,0%	93,3%	93,0%	97,7%
Utilidad sobre inversiones****	13,1%	12,8%	10,3%	-5,2%
Utilidad sobre Ingresos	76,3%	74,8%	72,6%	-5,3%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024 y 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

*Ingresos incorpora "Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2026 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:

- Andrea Huerta – 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.