



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



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 de
Desarrollo con Impacto Social Pioneer SIVFIC-047**

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 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 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;	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 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;.....	11
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.);	12
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.....	13
Anexos	14
Metodología	14
Calificación de Riesgo	16

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 de Desarrollo con Impacto Social Pioneer (Fondo), correspondiente al trimestre comprendido entre abril y junio de 2026.

El Fondo se encuentra inscrito bajo el número SIVFIC-047 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 calificadora 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 1,500,000 cuotas autorizadas, al cierre del trimestre permanecían colocadas 171,624 cuotas.
2 Valoración de activos	La cartera del Fondo está compuesta por instrumentos de deuda y capital en empresas y fideicomisos que desarrollan proyectos de viviendas. La Administradora realiza valoraciones periódicas conforme al Reglamento Interno. Al cierre de junio de 2026, el valor de la cartera ascendía aproximadamente a DOP 2,251 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.

No. Aspecto	Descripción
4 Calificación de riesgo	El Fondo mantiene la calificación BBB+fa confirmada por Feller Rate en julio de 2026, sustentada en una cartera con una alta proporción actual de activos objetivo y la maduración de algunos de sus proyectos.
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 no se mantuvieron dentro de los límites establecidos en el Reglamento Interno, manteniendo excesos en las políticas de inversión por emisor.
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 de Desarrollo con Impacto Social Pioneer SIVFIC-047

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 de Desarrollo con Impacto Social Pioneer (en lo adelante el “Fondo”), fue debidamente 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. 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-047. Asimismo, posee el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-32-04499-1. 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 1,500,000 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 171,624 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 activos que constituyen el Fondo incluyen inversión en instrumentos de deuda y capital en empresas y fideicomisos del sector real que no se negocian en el mercado de valores, la regulación no requiere realizar informes de tasaciones periódicas de este tipo de activos.

La Administradora valora periódicamente los activos en cartera del Fondo según las secciones 2.11 sobre valoración del Patrimonio y 2.12 sobre Valorización de las inversiones del Reglamento Interno, registrando de forma mensual las ganancias o pérdidas en la valoración. El valor de la cartera al cierre del periodo abril-junio 2026 era de DOP 2,251,831,398.79

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 durante el trimestre abril-junio 2026, en el ejercicio de sus funciones, identificó el incumplimiento por la Administradora de los siguientes elementos:

Descripción de la obligación	Fecha del incumplimiento	Acciones tomadas
Excedente en los límites de inversión por emisor. Se mantienen inversiones de 46.81% y 25.60% respectivamente en dos vehículos de inversión. La Sección 2.4.1 del Reglamento Interno sobre límites de inversión establece un límite de 20% para instrumentos emitidos por un mismo vehículo.	Al cierre de junio 2026	La Administradora ejecuta un Plan de regularización de límites de inversión con un cronograma de finalización al cierre de 2026.

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) (en lo adelante el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión), 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
Resoluciones adoptadas por la asamblea general ordinaria de aportantes del Fondo	14 abril 2026
Reporte trimestral enero-marzo 2026 del representante de la masa de aportantes del Fondo	8 mayo 2026
Inicio del periodo de colocacion sexto tramo del Fondo	12 junio 2026
Terminacion del periodo de colocacion sexto tramo del Fondo	16 junio 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 no presentaron observaciones ni recomendaciones con respecto a los estados financieros del Fondo y la estructura de control interno, con relación a dicho período, por lo que no existe plan de acción pendiente.

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.

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 que los activos que constituyen el Fondo incluyen inversión en valores representativos de capital o deuda de sociedades y vehículos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, la regulación no requiere contratar seguros sobre estos bienes.

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 30 de junio de 2026 cubría USD 418,000, 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 no cumple 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
Mínimo 60% proyectos cuya actividad principal se encuentre orientada al diseño, construcción y desarrollo de proyectos de viviendas. Sección 2.1 a del Reglamento Interno.	80%
Máximo de 30% en valores emitidos en dólares (USD). Sección 2.4.1 del Reglamento Interno	4%

Asimismo, se identificaron incumplimiento de la siguiente política:

Descripción de la política	Nivel registrado	Plan de remediación
La Sección 2.4.1 del Reglamento Interno sobre límites de inversión establece un límite de 20% para instrumentos emitidos por un mismo vehículo.	Empresa 1: 46.81% Empresa 2: 25.60%	La Administradora ejecuta un Plan de regularización de límites de inversión con un cronograma de finalización al cierre de 2026.

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 5 del Reglamento Interno.

Para el trimestre abril-junio, el Fondo mantiene inversión en tres proyectos de desarrollo de viviendas. Estas inversiones se encuentran basadas en contratos realizados a nombre del Fondo con dos fideicomisos y participación accionaria en una empresa de inversión.

De las inversiones un fideicomiso y la participación en la empresa de inversión se encuentran debidamente registrados a nombre del Fondo y los derechos sobre un fideicomiso fueron traspasado en a nombre del Fondo y se encuentra en proceso de inscripción y registro.

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 (1,500,000) al cierre de junio 2026 se habían colocado 171,624 cuotas en seis tramos 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
3 may 2021	1ero	4 may 2021	7 may 2021	5,100	51,000,000.00
25 jul 2022	2do	27 jul 2022	17 ago 2022	82,000	820,000,000.00
03 oct 2024	3ro	7 oct 2024	7 oct 2024	40,986	409,860,000.00
28 nov 2024	4to	3 dic 2024	3 dic 2024	5,245	52,450,000.00
10 dic 2025	5to	15 dic 2025	15 dic 2025	8,672	86,720,000.00
9 jun 2026	6to	15 jun 2026	15 jun 2026	29,621	296,210,000.00
TOTAL				171,624 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 se realizó una emisión por un total de 29,630 cuotas de las cuales fueron colocadas 29,621 cuotas.

Durante el trimestre abril-junio 2026 no hubo distribución de los beneficios a los aportantes.

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 emitida el 27 de julio de 2026, mantiene al Fondo la calificación de riesgo “**BBB+fa**”. La calificación se sustenta en una cartera con una alta proporción actual de activos objetivo y la maduración de algunos de sus proyectos. 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 el 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 2.3 del reglamento del Fondo establece que el Fondo puede asumir deudas hasta el 10% de su 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 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:

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 Mensual de información financiera correspondiente a abril 2026	11-May-26
Estados Financieros Auditados 2025	14-May-26
Informe Cumplimiento Regulatorio 2025	14-May-26
Declaración Jurada sobre veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas	14-May-26
Carta de Gerencia emitida por los Auditores Externos	14-May-26
Declaración Jurada del Administrador del Fondo	14-May-26
Informe de Control Interno periodo 2025	14-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 6,025,547.42. Este monto equivale al 0.27% de los activos administrados por el Fondo al cierre del trimestre.

Esta comisión es consistente con lo devengado durante el trimestre de la comisión autorizada en la sección 2.8 del Reglamento Interno del Fondo, correspondiente al 2% 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 BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-24	Dic-25	May-26
Activos administrados (MM RD\$)	1.532	1.893	1.870
Patrimonio (MM RD\$)	1.530	1.881	1.869
Valor nominal cuota (M RD\$)	11.477,50	13.248,21	13.161,05
Rentabilidad acumulada *	5,20%	15,43%	-0,66%
N° de Cuotas	133.331	142.003	142.003

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer (SIVFIC-047) tiene como objetivo la generación de ingresos a largo plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital o deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV) que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, fideicomisos, proyectos, infraestructura, consorcios y entidades sin fines de lucro (denominadas "Vehículos Objeto de Inversión"), nacionales y extranjeras, del sector público y privado, domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se encuentre orientada al diseño, construcción y desarrollo de proyectos de viviendas asequibles.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con una alta proporción actual de activos objetivo y la maduración de algunos de sus proyectos. 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 el manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora el traspaso de límite reglamentario relacionado con la inversión en una misma sociedad objeto de inversión, una baja diversificación de cartera, una baja liquidez, un menor índice ajustado con relación a su segmento, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado y tipos de cambio 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 sus operaciones en mayo de 2021. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de RD\$ 1.869 millones, equivalente a cerca de un 1,2% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 21,2%, lo que fue explicado tanto por revalorización de activos como por colocaciones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de mayo de 2026, el activo del Fondo estuvo compuesto por Inversiones Objetivo (92,9%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (7,1%). Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo tres activos de una misma industria. Así mismo, estos activos corresponden principalmente a instrumentos de capital (88,4%) e instrumentos de deuda (11,6%). Por otra parte, un 94,8% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una acotada exposición al tipo de cambio.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. Las tres mayores posiciones representaron un 100,0% de sus Inversiones Objetivo. El Fondo no cumplía con su límite reglamentario por concentración en su mayor Vehículo Objeto de Inversión (VOI).

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.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 0,1% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

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

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 24,7%, lo que corresponde a un retorno de 7,6% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento y una volatilidad similar, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

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

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 objetivo.
- Madurez de algunos proyectos objetivo.
- 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.
- Menor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable.
- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo con Impacto Social Pioneer tiene como objetivo la generación de ingresos a largo plazo y de impacto social a mediano y largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital o deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV) que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, fideicomisos, proyectos, infraestructura, consorcios y entidades sin fines de lucro (denominadas "Vehículos Objeto de Inversión"), nacionales y extranjeras, del sector público y privado, domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad principal se encuentre orientada al diseño, construcción y desarrollo de proyectos de viviendas asequibles.

El enfoque del Fondo es invertir en sociedades que tengan actividades productivas y comerciales que por su propia naturaleza tengan un impacto positivo sobre la sociedad o que por el modelo de negocios o los procesos y tecnologías utilizados para realizar su actividad tenga un impacto positivo sobre la sociedad y/o el medio ambiente. De esta forma, esta estrategia de inversión busca canalizar recursos financieros en industrias o sectores como energía renovable, servicios básicos como viviendas de bajo costo, salud, educación, microfinanzas, producción sostenible, entre otros. En ocasiones el rendimiento financiero podría ser menor a la expectativa de mercado para promover la generación del impacto social.

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

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno establece que:

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

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

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

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

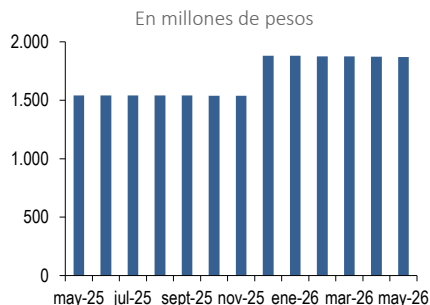
CONTEXTO ECONOMICO ACTUAL

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.

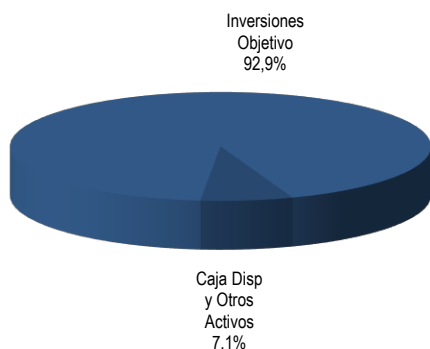
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

RESUMEN CARTERA INVERSIONES

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

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en mayo de 2021. Al cierre de mayo 2026, mantenía 142.003 cuotas colocadas, representando un 9,5% de su programa de emisión.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representaron razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2024, sus activos crecieron un 23,5% producto de la revalorización de sus activos y en menor medida, por colocaciones de cuotas. Por su parte, los pasivos alcanzaron los RD\$ 11,3 millones y correspondían fundamentalmente a comisiones por desempeño por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$ 251 millones, quintuplicando a lo reportando en el año 2024 producto del desempeño de sus inversiones.

Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de RD\$ 1.869 millones, equivalente a cerca de un 1,2% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 21,2%, lo que fue explicado tanto por revalorización de activos como por nuevas colocaciones de cuotas. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

CARTERA EN DESARROLLO

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de mayo de 2026, el activo del Fondo estuvo compuesto por Inversiones Objetivo (92,9%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (7,1%).

Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo tres activos del segmento de vivienda. Así mismo, estos activos corresponden principalmente a instrumentos de capital (88,4%) e instrumentos de deuda (11,6%).

Por otra parte, un 94,8% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una acotada exposición al tipo de cambio.

El Fondo exhibe una baja diversificación, tanto por proyecto como por industria. Al cierre de mayo 2026, la cartera directa del Fondo estuvo conformada por 3 VOI, en donde la mayor alcanza cerca de un 56% del total de activos, por sobre su máximo reglamentario.

Las sociedades objeto de inversión corresponden a:

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

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

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

Este activo se encuentra en medio de su desarrollo total, en donde ya se están finalizando sus primeras etapas y comenzando el desarrollo de las siguientes.

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

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

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

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

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

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

BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones, ya que éstas no cuentan con un mercado secundario desarrollado.

La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentra en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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

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

En el período analizado, el Fondo no mantuvo pasivos financieros. Al cierre de mayo 2026, los pasivos totales representaban un 0,1% del patrimonio y correspondían a cuentas, retenciones y comisiones por pagar.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 24,7%, lo que corresponde a un retorno de 7,6% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento y una volatilidad similar, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

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

VIGENCIA DEL FONDO

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

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

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

La administración general de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (Pioneer SAFI) se 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

Las inversiones del Fondo se realizan en sociedades que tengan actividades productivas y comerciales que por su propia naturaleza tengan un impacto positivo sobre la sociedad o que por el modelo de negocios o los procesos y tecnologías utilizados para realizar su actividad tenga un impacto positivo sobre la sociedad y/o el medio ambiente, así como también que aporten de manera sostenida al logro de uno o más de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS).

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

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

Por otra parte, algunos proyectos financiados por el Fondo cuentan con el Sello ViBIENda, que corresponden a desarrollos que están diseñados para fomentar la creación de proyectos inmobiliarios sostenibles y que generen beneficios económicos, vivenciales y comunitarios.

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

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMAS DE CONTROL

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

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

- Negocios y Gestión de Clientes.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Normas Internas de Conducta y Gestión Humana.

- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.

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

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

La Administradora 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 DE INVERSIONES

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

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

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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 Díez 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.

	29-Jul-24	23-Oct-24	31-Ene-25	23-Jul-25	30-Ene-26	27-Jul-26
Cuotas	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-2023	Dic-2024	Dic-2025	May-2026
Efectivo y Equivalente	16.029	448.289	106.925	78.987
Inversiones	864.449	1.083.470	1.785.627	1.738.059
Otros Activos	71.698	125	-	53.336
Total Activos	952.176	1.531.885	1.892.552	1.870.382
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	2.456	1.578	11.266	1.474
Total Pasivos	2.456	1.578	11.266	1.474
Patrimonio	949.721	1.530.307	1.881.286	1.868.908
Ingresos	79.084	75.397	310.751	23.288
Gastos	22.081	20.671	59.690	35.666
Utilidad (pérdida) Neta	56.985	54.655	251.061	-12.378
Endeudamiento Global**	0,3%	0,1%	0,6%	0,1%
Endeudamiento Financiero**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	90,8%	70,7%	94,4%	92,9%
Utilidad sobre inversiones***	6,6%	5,6%	17,5%	-1,7%
Utilidad sobre Ingresos	72,1%	72,5%	80,8%	-53,2%

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.

*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:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- 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.