



**Fecha** : 27 de enero de 2021

**A** : **Sra. Elianne Vilchez**  
Gerente General  
Bolsa y Mercados de Valores de la Republica Dominicana, S. A. (BVRD)

**De** : Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

**Asunto** : Remisión hecho relevante relativo al Informe Anual – Enero 2021, emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, al respecto del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, SIVFIC-002.

Distinguidos señores,

**Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil número 38034SD, del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-30-22934-1, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores como SIVAF-003, con su domicilio establecido en la calle Erick Leonard Ekman, esquina calle Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Tercer Piso, Arroyo Hondo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Presidente Ejecutivo y Gerente General, el señor Héctor Garrido, dominicano, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1246660-2, domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en nuestra calidad de administradores del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**, SIVFIC-002 (en lo adelante “el Fondo”), con el interés de cumplir con el espíritu de la regulación vigente y en nuestro deseo de mantener informado a esa Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general, y procediendo acorde con la regulación vigente del mercado de valores, en especial, en cumplimiento con el artículo 12 numeral 1, literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, tenemos a bien informarles que la firma Calificadora de Riesgo Feller Rate ratificó la calificación de riesgo del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**, otorgándole en virtud de lo dispuesto en el Informe Anual – Enero 2021, la calificación siguiente:

Cuotas

BBB+fa

Indicándose que la Calificación a “BBB+fa” se fundamenta en una cartera ya estable y adecuada a sus límites reglamentarios, y con una alta generación de flujos que ha permitido el pago trimestral de dividendos.

En ese sentido tenemos a bien anexar a la presente, el informe Anual-Enero 2021 emitido por la Calificadora de Riesgo Feller Rate al respecto del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**.

Agradeciendo de antemano su atención a la presente, se despide,

Atentamente.

\_\_\_\_\_  
**Héctor Garrido**  
Presidente Ejecutivo



PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION

ERICK L. ECKMAN ESQ. CAMINO CHIQUITO NO. 33  
PLAZA PATIO DEL NORTE LOCAL 304 | ARROYO HONDO  
T. 809 549-3797 | [WWW.PIONEERFUNDS.DO](http://WWW.PIONEERFUNDS.DO)

RNC 1-30-22934-1

	Oct. 2020	Ene. 2021
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-18	Dic-19	Nov-20
Activos administrados (MM RD\$)	900	951	1.067
Patrimonio (MM RD\$)	865	923	1.035
Valor nominal cuota (M RD\$)	1.248,0	1.332,6	1.493,0
Rentabilidad acumulada*	17,6%	10,9%	14,2%
Dividendos por Cuota (RD\$)**	43,4	49,1	28,1
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

\* Con dividendos. Rentabilidad con respecto al cierre del año anterior.

\*\* Acumulados en el año.

## FUNDAMENTOS

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer se orienta a la inversión directa en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar ingresos con el arriendo de éstos.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera ya estable y adecuada a sus límites reglamentarios, y con una alta generación de flujos que ha permitido el pago trimestral de dividendos. Asimismo, incorpora la gestión de Pioneer SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de los fondos, con equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros, junto con la experiencia de los accionistas en la industria dominicana. En contrapartida, considera la baja diversificación de cartera, la participación en la industria inmobiliaria, altamente sensible a los ciclos económicos, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cinco fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "Aaf" por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones. A partir del 1 de junio de 2020, los colaboradores se han reintegrado parcialmente a sus oficinas.

En julio de 2015, el Fondo inició su programa colocando la primera emisión por RD\$243 millones, equivalentes a 242.972 cuotas. Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, emitiendo a la fecha un total de 692.972 cuotas, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones. Al cierre de noviembre 2020, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.035 millones, siendo un fondo mediano para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 7,0% y un 5,4%, respectivamente.

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2020, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (92,2%) y certificados financieros (3,8%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (4,0%).

La diversificación de la cartera es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 28%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 87%) y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 70,8% de los ingresos.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016. En 2020 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$28,1 por cuota durante el período.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2020, los pasivos representaban un 3,2% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de noviembre 2020, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 14,2% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 51,2%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 14,8%.

Analista: Ignacio Carrasco  
ignacio.carrasco@feller-rate.com  
Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.com

La duración del Fondo es de 10 años, con término en julio de 2025, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Administradora posee estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento.

##### RIESGOS

- Baja diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer está orientado a la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo de bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en República Dominicana con alto potencial de apreciación en el tiempo y que puedan generar ingresos a través del alquiler.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en valores emitidos por el Banco Central de República Dominicana, Ministerio de Hacienda, organismos multilaterales, emisores corporativos, depósitos a plazo y/o certificados financieros.

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

- Al menos un 60% del portafolio y hasta un 95% puede estar invertido en bienes inmuebles.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido, directa o indirectamente, en opciones de compra de bienes inmuebles.
- La inversión directa o indirecta en un único bien inmueble no puede representar más del 50% del portafolio.
- 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, y aprobación de la asamblea general.

- Para enajenar los bienes inmuebles, éstos deben permanecer dentro del portafolio por un mínimo de 3 años desde su adquisición.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en depósitos a plazo y/o certificados de depósito, papeles comerciales, bonos, valores de fideicomiso de oferta pública de renta fija y/o de renta variable.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en cuentas bancarias e instrumentos financieros.
- Las inversiones de renta fija deben tener calificación de riesgo grado de inversión ("BBB" o superiores).
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en una misma emisión de valores de oferta pública, excepto las emisiones realizadas por el Gobierno Central, Banco Central de República Dominicana u otros emisores que cuenten con garantía solidaria del Estado Dominicano.
- El Fondo no puede adquirir más del 40% de una misma emisión de valores de renta fija de oferta pública.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por una misma entidad, grupo financiero o económico, u organismos multilaterales.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo no puede invertir en valores representativos de capital emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez de, a lo menos, 5% y, a lo más, de 20% del patrimonio. Estas inversiones deben mantenerse en instrumentos con clasificación superior a BBB.
- El Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo detalla la inversión máxima por tipo de inmueble (residencia, corporativo o de oficina, comercio al detalle, comercio al por mayor, entretenimiento, industrial, turístico, especializados).

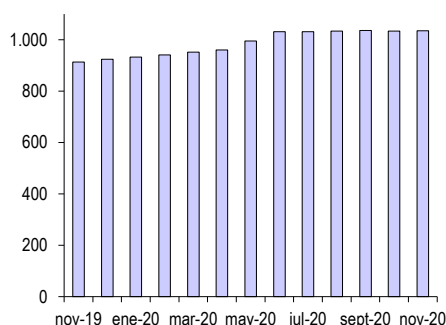
En julio de 2020, la Asamblea General de Aportantes Ordinaria del Fondo tomó conocimiento de la propuesta realizada por la Administradora de fusionar el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer con el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

**RESUMEN CARTERA INVERSIONES**

	Dic-18	Dic-19	Nov-20
Inversión Inmobiliaria	85,9%	86,5%	92,2%
Bonos Corporativos	3,4%	0,0%	0,0%
Certificados Financieros	8,5%	3,1%	3,8%
Caja y Otros Activos	2,2%	10,4%	4,0%
<b>Total Activos</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO**

Millones de pesos



**EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO**

Cartera consistente con su objetivo de inversión

**CARACTERÍSTICAS DEL FONDO**

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer estableció una emisión total de RD\$2.200 millones, correspondiente a 2.200 mil cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1.000 cada una.

En julio de 2015, el Fondo inició su programa colocando la primera emisión por RD\$243 millones, equivalentes a 242.972 cuotas. Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, emitiendo a la fecha un total de 692.972 cuotas, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones.

Al cierre de noviembre 2020, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.035 millones, siendo un fondo mediano para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 7,0% y un 5,4%, respectivamente.

**BAJA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA**

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2020, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (92,2%) y certificados financieros (3,8%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (4,0%).

No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo.

La diversificación de la cartera inmobiliaria es baja. La inversión inmobiliaria está compuesta por dos edificios y un usufructo en Torre Corporativa OV, los cuales corresponden a:

- Edificio Nautilus; inmueble de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 3.219 m2 de construcción y una terraza posterior de 59,85 m2, y 10 locales comerciales.  
El inmueble mantiene 2 inquilinos, con una duración promedio de contratos de arriendo de 8 años. Su principal arrendatario concentra el 94,5% de los ingresos por renta y el edificio presenta un nivel de ocupación cercano al 28%.
- 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 4 inquilinos, con una duración promedio de contratos de arriendo de 7 años. Su principal inquilino representa un 48,8% de los ingresos por renta y el inmueble presenta un nivel de ocupación del 87%.
- Torre Corporativa OV, usufructo en piso 10; ubicado en Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Filomena Gómez de Cova, cuyo inquilino corresponde a Constructora OV.

Con todo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 70,8% de los ingresos.

## ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016. En 2020 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$28,1 por cuota durante el período.

De acuerdo al reglamento interno, el Fondo puede endeudarse hasta un 50% del patrimonio, no pudiendo otorgar en garantía sus activos. La tasa máxima anualizada 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 noviembre 2020, los pasivos representaban un 3,2% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

## RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de noviembre 2020, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 14,2% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 51,2%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 14,8%.

El rendimiento del Fondo se evalúa semestralmente, comparándolo con la tasa de crecimiento por actividad económica para actividades inmobiliarias y de alquiler, la cual comprende (i) servicios de alquiler de viviendas y (ii) otros servicios inmobiliarios.

## VENCIMIENTO DEL FONDO

La duración del Fondo es de 10 años, con término en julio de 2025, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

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

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

El Consejo de Administración es el responsable del cumplimiento de los propósitos y objetivos de la sociedad, definiendo los lineamientos estratégicos y los valores e implementando un adecuado sistema de gobierno corporativo. Actualmente, el Consejo está compuesto por 7 miembros.

El Comité de Inversiones es responsable de aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, e identificar y analizar las oportunidades de inversión. Además, debe dar seguimiento a los activos que componen

el portafolio de los fondos, a la vez que establece los lineamientos para la valorización de estos activos. Los miembros del Comité de Inversión deberán acogerse a las responsabilidades establecidas en la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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



control del nivel de cumplimiento de las operaciones, y elaborar informes periódicos de indicadores claves.

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, Pioneer SAFI, ante la pandemia global del Virus Covid-19, tomó medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. De esta forma mantuvieron cerradas sus oficinas, con todas sus áreas trabajando de forma remota bajo un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantizó la continuidad de operaciones y el resguardo de la información. Mediante Hecho Relevante, la Administradora notificó que sus colaboradores se reintegraron a sus oficinas de manera parcial el 1 de junio de 2020, bajo protocolos y medidas implementadas en conformidad con el Protocolo General y Sectorial para la Reinserción Laboral y con los lineamientos para la Fase I de Medidas de Desescalada. Sus inversionistas y aportantes son atendidos exclusivamente por medios electrónicos.



## POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

La toma de decisiones se basa en los límites de inversión establecidos y aprobados en el reglamento interno y en la política de administración de fondos.

La política de administración de fondos detalla los procedimientos para la propuesta y aprobación de las inversiones. Ésta establece que el Analista de Inversiones deberá realizar un informe para presentar en el Comité de Inversiones, el cual debe ser revisado por el Presidente y/o Vice-Presidente, y entregarlo posteriormente al mismo comité con una recomendación personal.

Es el Comité de Inversiones, evaluando el informe y la recomendación del Presidente, quien 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 sesiona al menos una vez por mes y está formado por tres miembros con experiencia en el rubro financiero, tal como establece la normativa.

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

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, el cual fue actualizado durante 2018. En este 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.

Durante el año 2019, la Administradora recibió una sanción cuantitativa por incumplimiento de la obligación de remisión exacta de información financiera correspondiente al segundo semestre de 2018. Luego de ello no han recibido nuevas sanciones por parte del regulador.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores

dominicano. En abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo y en noviembre de 2019 el Reglamento de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión. Ello ha fortalecido la industria de administración de fondos, implicando cambios internos organizacionales y de manuales en algunos casos.

## VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados por Pioneer SAFI es realizada de acuerdo a 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.

## POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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

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

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

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

Por otra parte, se establecen:

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

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

## PROPIEDAD

### Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

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

La Administradora es propiedad en un 34,86% de Coral Sands Properties, Inc. (relacionada a la sociedad Henla, S.A., de los hermanos León Asencio), un 31,31% de Grupo Estiva, Inc. (ligado a grupo empresarial José Diez Cabral) y un 24,34% de Pioneer Holding Company, Inc., propiedad de los socios gestores de la Administradora (Héctor Garrido y Yamil Isaías). El porcentaje restante corresponde a accionistas minoritarios.

Al cierre de diciembre 2019, producto del crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos, la Administradora logró el equilibrio financiero. En particular, se observa un incremento de sus ingresos operacionales del orden de un 69,2%, explicado principalmente por un importante aumento en el volumen de comisiones por administración (78,1%). Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 24,2%, principalmente por mayor gasto en personal, logrando resultados operacionales por RD\$40 millones, monto superior a los RD\$12 millones obtenidos en 2018. Adicionalmente, los gastos financieros se mantuvieron estables durante el mismo período. Con todo, la utilidad en 2019 se situó en RD\$21,6 millones, mientras que en 2018 tuvo pérdidas por RD\$1,8 millones.

Durante el año 2018 la Administradora recibió la autorización para aumentar su capital a RD\$95,7 millones, alcanzando un capital suscrito y pagado de RD\$88,6, mediante la emisión de acciones preferidas clase C. Asimismo, en abril 2019 la administradora realizó nuevamente un aumento de capital por RD\$4,5 millones, mientras que en febrero 2020 se dio a conocer un incremento del capital suscrito y pagado a RD\$94,9 millones, mediante la emisión de nuevas acciones preferidas clase B. No obstante, en noviembre 2020 se aprobó la propuesta de reducción del capital suscrito y pagado de la sociedad mediante el rescate total de las acciones preferidas clase B.

De acuerdo al nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro a favor de los fondos administrados. El mínimo actual de 0,75% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% en el año 2023.

## 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 noviembre 2020, los activos bajo administración totalizaban RD\$14.863 millones (72,6% de crecimiento en relación al cierre de noviembre 2019). Por otra parte, su participación de mercado se sitúa en torno al 15%.

A la misma fecha, Pioneer SAFI gestionaba cinco fondos:

- Fondo Nacional Pioneer United Renta Fija, primer fondo aprobado y colocado en República Dominicana, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija, concentrado en instrumentos del Banco Central y del Ministerio de Hacienda de República Dominicana. En mayo de 2018, el Fondo llevó a cabo una liquidación de cuotas, disminuyendo a 611.225 las cuotas de participación. Al cierre de noviembre 2020, el patrimonio se situó en RD\$739 millones, representando un 13,0% del total manejado por fondos cerrados de renta fija en pesos. El Fondo está calificado en "AA-fa / M4" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, primer fondo inmobiliario del país, se orienta a la inversión directa en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar ingresos con el arriendo de éstos. Al cierre de noviembre 2020, el Fondo mantenía 692.972 cuotas colocadas, representando un 31,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$1.035 millones, representando un 5,4% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer, se orienta a la inversión en capital o deuda emitida por sociedades comerciales, relacionadas al sector turismo. Al cierre de noviembre 2020, el Fondo mantenía 496.042 cuotas colocadas, representando un 33,1% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$6.048 millones, representando un 21,1% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" 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 noviembre 2020, el Fondo mantenía 2.175.000 cuotas colocadas, representando un 98,9% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$2.429 millones, representando un 12,7% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" 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 noviembre 2020, el Fondo mantenía 453.750 cuotas colocadas, representando un 30,3% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$4.613 millones, representando un 16,1% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	Oct-19	Ene-20	Abr-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21
Cuotas	BBBfa	BBB-fa	BBB-fa	BBB-fa	BBB-fa	BBB-fa

## — 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).

*Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*