



## **FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER**

(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora De Fondos De Inversión, S.A.)

**Procedimientos previamente acordados de representación común de los aportantes del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades PIONEER, aprobado por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, mediante la Primera Resolución R-CNV-2018-01-FI del Consejo Nacional de Valores de fecha 13 de febrero del 2018, por RD\$ 7,250,000,000.00 conforme a la Ley de Mercado de Valores 249-17 y su reglamento de aplicación decreto No. 664-12 y la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (479-08) y sus modificaciones con la Ley 31-11.**

### *INFORME TRIMESTRAL*

*Del 1ro. de Julio al 30 de Septiembre de 2018*

#### **Representante Común de Aportantes**

##### **GUZMAN TAPIA PKF, S.R.L.**

Calle 14 No. 3ª A  
Urbanización Fernández  
Santo Domingo, Rep. Dom.  
Tel: (809) 540-6668 / 567-2946  
Fax (809) 547-2708  
E-mail: [info@guzmantapiapkf.com.do](mailto:info@guzmantapiapkf.com.do)  
Número de Registro SIV: SVAE-002

#### **Sociedad Administradora**

##### **PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A.**

Calle Erick L. Ekman Esq. Camino Chiquito,  
Plaza Patio del Norte Local 304,  
Arroyo Hondo, D.N.  
Número de Registro BVRD: BV 1605-CP0009  
Número de Registro SIV: SIVFIC-029  
Número Registro como Emisor: SVAF-003

## INDICE

Informe del representante común de los aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados .....	1
Procedimientos Previamente Acordados .....	2
a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta. ....	2
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. ....	3
c) Reporte del nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora. ....	3
d) 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. ....	4
e) Cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión. ....	4
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 normativa del mercado. ....	4
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de las masas en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes. ....	4
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno. ....	4
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	5
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. ....	5
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	6
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. ....	6
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	7
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	7
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo (laboral, administrativos, causas de fuerza mayor, etc.) ....	7
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	8
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. ....	8
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. ....	8
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 en relación al fondo de inversión. ....	8
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicio, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigente, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. ....	8
u) Validación de los pagos de dividendos periódicos .....	9
v) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados, en representación de los tenedores de valores. ....	9

**Informe del Representante Común de los aportantes del Fondo Cerrado de Desarrollo De Sociedades Pioneer sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados.**

Aportantes del  
**FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER**  
Santo Domingo, D. N.

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Administradora de Fondos (**PIONEER Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**), quien funge como Administradora del FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER, dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante Común de Representante, establecidas en la Ley 249-17, del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación conforme al Decreto No. 664-12 y la Resolución R-CNV-2016-14-MV, así como en la Ley 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y la Ley No. 31-11, que modifica esta última; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a los Aportantes de informes independientes. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la Administradora de Fondos, cuyo fondo de inversión está inscrito bajo el registro número **SIVFIC-029**, según la segunda resolución de fecha 12 de septiembre 2017, emitida por el Consejo Nacional de Valores. Modificada mediante la primera resolución de fecha 13 de febrero de 2018 y aprobado por acta de reunión del Consejo de Administración de fecha 9 de enero de 2018; registrado en la BVRD, bajo el número BV1605-CP0009.

Consecuentemente, no efectuamos ninguna representación con respecto a la interpretación legal o proporcionamos ninguna convicción acerca de cualquier materia que se relacione con los procedimientos a ejecutar, los cuales no constituirían una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's) y no estaríamos comprometidos a realizar procedimientos adicionales o una auditoría, de acuerdo con las normas profesionales.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y de Productos, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

## **GUZMAN TAPIA PKF**

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante Común de Aportantes del Fondo Cerrado de Desarrollo De Sociedades, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (número 249-17), el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores (Decreto número 664-12), la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 31-11, y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional de Valores; donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación:

### **Procedimientos Previamente Acordados**

#### **a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta.**

Pudimos constatar que la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación por un valor total de hasta RD\$7,250,000,000.00 (Siete mil doscientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100), compuesto por 1 emisión inicial de RD\$1,500,000,000, de la cual se colocaron unos RD\$1,233,047,094.22, a un precio ponderado por cuota de RD\$10,007.849281 (123,208 cuotas) y el monto restante del Programa a colocarse en múltiples tramos subsecuentes. La segunda resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 12 de septiembre del año 2017, aprueba el primer programa de Emisión, mientras que el aumento de RD\$1,500MM a RD\$7,250MM, fue aprobado por el CNV, en fecha 13 de febrero del 2018, a través de la Primera Resolución R-CNV-2018-01-FI.

Por otro lado, dicho programa de emisiones está debidamente registrado en el Registro del Mercado de Valores y Productos (Superintendencia de Valores), bajo el número SIVFIC-029. También se encuentra en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), bajo el número BV1605-CP009.

El Programa de Emisiones tendrá vigencia de 15 años a partir de la fecha de aprobación del programa de emisiones el 19 de febrero de 2018, concluyendo el 19 de febrero de 2033.

Pudimos constatar las siguientes emisiones:

<b>Tramo Emisión</b>	<b>Cantidad de Cuotas disponibles en el Tramo</b>	<b>Cantidad de Cuotas de Participación Colocadas</b>	<b>Precio de Suscripción de la cuota de Participación</b>	<b>Precio de Suscripción Primaria</b>	<b>Monto Colocado equivalente</b>
Emisión Única	150,000	123,208	RD\$10,008	RD\$10,000	RD\$ 1,233,047,094.22
Segundo tramo	150,000	99,518	RD\$10,041	RD\$10,000	RD\$ 998,930,217.96
					<i>Continúa...</i>
Tercer tramo	40,000	29,000	RD\$10,082.52	RD\$10,000	RD\$ 292,393,080.00

En diversos tramos posteriores, se ofrecerán las cuotas de participación que se indiquen en el Aviso de Colocación, las cuales no podrán exceder las 473,274 cuotas pendientes.

Verificamos que, al mes de septiembre, se habían recibido en efectivo las cuotas colocadas por un valor total de RD\$292,393,080.00, correspondiente al tercer tramo del Programa de Emisiones y RD\$496,972,080.00, que estaban pendientes de liquidar del segundo tramo al cierre del trimestre anterior, los cuales fueron depositados en la cuenta corriente a nombre del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

Al cierre del tercer trimestre del año 2018, el patrimonio neto del Fondo fue RD\$ 2,545,155,724.34, con un valor cuota de RD\$10,110.817060.

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el Representante para la comprobación.**

La naturaleza del fondo solo permite las inversiones en instrumentos financieros, deuda subordinada y capital accionario de empresas, por lo que este procedimiento no aplica.

**c) Reporte del nivel de cumplimiento de la Sociedad Administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la Sociedad Administradora.**

Según comunicación recibida en fecha 15 de octubre de 2018, del ejecutivo de control interno y respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que, para el periodo en curso, tanto la Sociedad Administradora como los Fondos administrados han mantenido un estricto apego a la normativa vigente, así como también a las Políticas y Procedimientos establecidos en el Manual de Políticas y Procedimientos y los Prospectos y Reglamentos aprobados por el organismo regulador.

**d) 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.**

Al cierre del trimestre Julio – Septiembre 2018, la administradora no ha enviado ninguna comunicación a los aportantes del fondo sobre el desempeño o avances del mismo.

Cabe mencionar que a la fecha de este informe se está elaborando la primera carta a los inversionistas que será vista en el corte del 4to trimestre.

**e) Cumplimiento de las acciones seguidas por la Sociedad Administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.**

Debido a que el fondo no ha cumplido el primer año de actividad, este procedimiento no aplica.

**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 normativa del mercado.**

Según consultamos con el Administrador del Fondo, durante el trimestre julio – septiembre de 2018, no se presentaron reclamos, consultas ni servicios por parte de los aportantes.

**g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de las masas en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.**

Dada la naturaleza del fondo, este procedimiento no aplica.

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

La cartera de inversión del fondo cumple con los límites de inversión estipulados. Al cierre de septiembre de 2018, la cartera de inversión se encontraba distribuida en un 26% en acciones preferidas, destinadas a la obtención de dividendos, y un 30% en deuda subordinada que corresponde a inversiones realizadas en la misma empresa de las acciones preferidas, la cual es DEVELOPMENT SICUANI S.R.L., empresa dominicana responsable del desarrollo del complejo hotelero CLUB MED en Miches. Un 39%, producto de las colocaciones realizadas se mantiene invertido en instrumentos financieros que generan intereses. El restante se mantiene depositado en efectivo para hacer frente a requerimientos de liquidez y obligaciones operativas.

La estrategia de inversión expresa que el Fondo podrá invertir un mínimo de 60% de sus activos en sociedades anónimas o de responsabilidad limitada domiciliadas en República Dominicana. Asimismo, podrá invertir hasta un 30% de sus activos en valores de oferta pública, las reservas liquidas que mantenga y en depósitos a plazo y/o certificados financieros. Al final del trimestre, el Fondo se encuentra en el periodo de adecuación del portafolio, por lo que los límites no aplican.

Un detalle de la composición de los activos del fondo es como sigue:



**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A., ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago), del programa de Emisión, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente programa de emisión.

La colocación de la primera emisión por RD\$1,500,000,000.00, inició el 19 de febrero de 2018, terminando el 12 de marzo 2018, colocando unas 123,208 cuotas de participación, utilizando el precio del día 15 de marzo de 2018, el cual estaba en RD\$10,007.849281.

La colocación de un segundo tramo por RD\$1,500,000,000.00, inició el 13 de junio de 2018 y terminando el 04 de julio 2018, colocando unas 99,518 cuotas de participación, utilizando el precio del día, el cual estaba en RD\$ 10,035.262532.

La colocación de un tercer tramo por RD\$400,000,000.00, inició el 27 de agosto de 2018 y a la fecha de corte del 30 de septiembre no había terminado, colocando unas 29,000 cuotas de participación, utilizando el precio del día, el cual estaba en RD\$10,077.492155.

Durante la etapa pre operativa, la Sociedad Administradora colocará los recursos del Fondo en depósitos a plazo en entidades financieras permitidas en las políticas de inversión del fondo hasta alcanzar el monto mínimo establecido en la sección 2.9 del reglamento interno.

**j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo de Inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.**

En el informe de calificación de riesgo emitido por la agencia calificadora de riesgo “Feller Rate”, para el trimestre de julio – septiembre de 2018, calificó las cuotas emitidas por el fondo con una calificación de “BBBfa (N)”. Expresando que “Las cuotas cuentan con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión”.

**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 señala que el fondo puede contraer endeudamiento hasta por un máximo de 5% del total de sus activos, previo al financiamiento, sin facultad para otorgar en garantía uno o varios de los activos en los cuales ha invertido.

Al 30 de septiembre de 2018, el fondo no ha incurrido en endeudamiento financiero.

**l) Cumplimiento de la Sociedad Administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia de Valores, conforme a lo establecido en la normativa.**

A continuación, resumen de los estatus de envío de informaciones periódicas del Fondo a la Superintendencia de Valores:

**• Trimestralmente:**

#	Requerimiento	Corte	Envió	Cumple (✓ o x)
1	Estado de Situación Financiera, en forma acumulada y comparativa con mismo periodo del año anterior.	Julio- Septiembre 2018	Oct 19, 2018	✓
2	Estado de Resultados, en forma acumulada y comparativa con mismo periodo del año anterior.			✓
3	Estado de Flujo de Efectivo en forma acumulada y comparativa con mismo periodo del año anterior.			✓
4	Estado de Cambios en el Patrimonio en forma acumulada y comparativa con mismo periodo del año anterior.			✓
5	Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de inversión;			✓
6	Informe de calificación de Riesgo			✓

**• Mensualmente:**

#	Requerimiento	Corte	Envió	Cumple (✓ o x)
1	Estado de Situación Financiera, en forma acumulada y comparativa con mismo periodo del año anterior.	Julio, Agosto, Septiembre, 2018	14/Ago, 14/Sep, 12/Oct, 2018	✓
2	Estado de Resultados, en forma acumulada y comparativa con mismo periodo del año anterior.			✓
3	Balance de comprobación detallado			✓
4	Composición de la cartera de inversiones			✓



• **Diario**

#	Requerimiento	Corte	Envió	Cumple (✓ o x)
1	Composición del Portafolio de Inversiones.	Julio 1ro - Septiembre 30, 2018	Diario (Digital)	✓
2	Duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;			✓
3	El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior;			✓
4	La tasa de rendimiento del Fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días;			✓
5	Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño.			✓
6	El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes			✓

Según revisiones realizadas a las informaciones solicitadas de la Administradora del Fondo, ésta de igual manera, cumplió en la remisión periódica requerida por el órgano regulador SIV.

**m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la Sociedad Administradora.**

No existe ningún evento y/o relación filiar entre el personal de la Sociedad Administradora y nosotros como representante común de los aportantes, que origine en conflicto de interés.

**n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación con el fondo de inversión.**

Durante el trimestre julio – septiembre de 2018, conforme a los resultados obtenidos de nuestras indagaciones y a la comunicación del ejecutivo de control interno, recibida de fecha 15 de octubre de 2018, no existieron situaciones a revelar en el presente informe.

Conforme a la comunicación mencionada anteriormente, enviada por la Administradora del Fondo, no existen situaciones que pudieran entorpecer el cumplimiento del funcionamiento del Fondo de Inversión.

**o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la Sociedad Administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo (laboral, administrativos, causas de fuerza mayor, etc.)**

En fecha 21 de septiembre, se publicó como hecho relevante el fallecimiento del Sr. Fernando Rainieri, quien fungía como miembro del Comité de Inversión del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002). El Sr. Rainieri no tenía relación directa con el Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer. Sin embargo, era accionista minoritario de Development Sicuani, S.R.L., empresa de la cual el Fondo Cerrado de Desarrollo tiene un 99% de participación.

- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

Obtuvimos confirmación escrita de los asesores legales externos “Álvarez Vicens”, de fecha 15 de Octubre de 2018, concerniente a la Administradora del Fondo, en la que nos informan que no se encuentra apoderada de conflictos, judiciales o extrajudiciales, que pudieran derivar en pérdidas o ganancias para el Fondo; tampoco de asuntos de carácter tributario que puedan eventualmente representar una obligación real o contingente; o gravámenes de cualquier naturaleza que afecten los activos propiedad del Fondo.

- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.**

Durante el trimestre julio – septiembre 2018, no hubo modificaciones al reglamento interno y/o prospecto de emisión del fondo.

- r) Cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión que corresponde.**

Durante el tercer trimestre del 2018, se contrató a Eva Diaz, como Analista de Inversiones y parte del equipo de Gestión de Activo.

La Sra. Karla Suárez, fue ratificada como administradora del Fondo de forma permanente, según acta de reunión de consejo de fecha 23 de Agosto 2018.

- 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 en relación al fondo de inversión.**

Durante este trimestre, los miembros del Comité de Inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas han cumplido en realización de sus funciones, sin excepción alguna.

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicio, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo, cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión.**

No tenemos conocimiento ni tampoco la administración nos ha informado de cualquier otro elemento o suceso que observe implicaciones morales o económicas para el emisor, cualquiera de sus accionistas y empresas vinculadas.

**u) Validación de los pagos de dividendos periódicos**

Al 30 de septiembre de 2018, el fondo no ha pagado dividendos.

Cabe mencionar que la periodicidad de pago es semestralmente si se obtienen beneficios y son declarados por el Comité de Inversión, según punto 2.10, del prospecto y el reglamento interno del fondo.

**v) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados, en representación de los tenedores de valores.**

Según reglamento interno y prospecto, el Fondo no permite el otorgamiento de activos en garantía, por lo que este procedimiento no aplica.



Octubre 29, 2018