

Estados Financieros

Fondo Cerrado de Desarrollo de  
Sociedades Pioneer

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

31 de diciembre de 2022

*(Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes)*

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

*Estados Financieros*

---

## CONTENIDO

	Página (s)
Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros:	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 26



Ernst & Young, S. R. L.  
RNC No. 1-31-20492-9  
Torre Empresarial Reyna II  
Suite 900, piso 9  
Pedro Henríquez Ureña No. 138  
Santo Domingo, República Dominicana.

Tel: (809) 472-3973  
Fax: (809) 381-4047  
www.ey.com/centroamerica

## Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes:  
Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del fondo y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

### *Base para la opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), el Código de Ética Profesional del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y el ICPARD. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Asunto clave de auditoría*

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

### *Asunto clave de auditoría (continuación)*

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección “*Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros*” con relación al asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para soportar el asunto clave detallado a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado*

El Fondo mantiene instrumentos de deuda a costo amortizado, los cuales se mantienen en el marco del modelo de negocio del Fondo cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”). El importe en libros de los instrumentos de deuda a costo amortizado se incluye en la nota 6 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen la existencia de deterioro en estos activos al 31 de diciembre de 2022.

Para soportar este asunto, efectuamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Realizamos la revisión de los contratos entre las partes con la finalidad de evaluar las condiciones pactadas con relación a los saldos según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Solicitamos a la Administración del Fondo el análisis y evaluación del riesgo crediticio de la entidad sujeta al financiamiento para evaluar la recuperabilidad del activo financiero al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 “Instrumentos Financieros”.
- Enviamos a confirmar el saldo registrado según libros de capital e intereses al 31 de diciembre de 2022.
- Realizamos el recálculo de los intereses generados, considerando la tasa de interés y condiciones pactadas versus los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

### *Otra información incluida en la memoria anual del Fondo*

La otra información consiste en información incluida en la memoria anual de la Administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La Administración es responsable por la otra información.

Se espera que la memoria anual del Fondo esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer ésta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría. Si determinamos que la otra información contiene desviaciones materiales, se nos requiere informar ese hecho.

### *Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Gobierno Corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

### *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.

*Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros (continuación)*

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación a la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

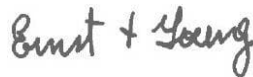
Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo con relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y que por lo tanto es el asunto clave de auditoría. Hemos descrito dicho asunto clave de auditoría en nuestro informe de auditoría, a menos que una ley o regulación no permita la revelación pública del asunto o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que sería razonable esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de su comunicación.

La socia encargada de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Maylen A. Guerrero P. (CPA No. 5296).

Registro SIMV no. SIVAE-022



19 de abril de 2023  
Torre Empresarial Reyna II,  
Suite 900, Piso 9,  
Pedro Henríquez Ureña No. 138  
Santo Domingo, República Dominicana

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Notas</u>		
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	4 y 5	189,801,959	1,227,683,426
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4 y 6	1,036,227,407	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado	4 y 7	1,667,846,902	1,415,156,758
Rendimientos por cobrar	4, 6 y 7	339,632,902	361,065,171
Otras cuentas por cobrar		81	81
Total activos corrientes		<u>3,233,509,251</u>	<u>3,003,905,436</u>
Instrumentos de deuda a costo amortizado	4 y 7	2,886,724,951	2,891,342,630
Instrumentos de patrimonio	8	<u>2,463,917,700</u>	<u>2,463,917,700</u>
Total activos		<u><u>8,584,151,902</u></u>	<u><u>8,359,165,766</u></u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	4 y 9	2,734,653	2,372,062
Acumulaciones por pagar		6,664	39,707
Total pasivos		<u>2,741,317</u>	<u>2,411,769</u>
Compromisos y contingencia	11		
Valor neto del Fondo	10		
Aportes iniciales		7,545,900,461	7,326,584,678
Resultados acumulados		<u>1,035,510,124</u>	<u>1,030,169,319</u>
Total valor neto del Fondo		<u>8,581,410,585</u>	<u>8,356,753,997</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u><u>8,584,151,902</u></u>	<u><u>8,359,165,766</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

### ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos financieros	5, 6 y 7	245,466,970	268,801,275
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9	(156,080,864)	(132,878,950)
Gastos por servicios profesionales	11	(2,662,075)	(4,916,570)
Otros gastos operativos	9	<u>(8,374,240)</u>	<u>(9,104,481)</u>
Total gastos operacionales		<u>(167,117,179)</u>	<u>(146,900,001)</u>
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta		<u>(73,008,986)</u>	<u>(65,510,298)</u>
Utilidad neta		<u>5,340,805</u>	<u>56,390,976</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.*



## Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

*(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)*

	<u>Aportes Iniciales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 1ro, de enero de 2021	5,061,918,717	973,778,343	6,035,697,060
Aportes recibidos en el año (nota 10)	2,264,665,961	-	2,264,665,961
Utilidad neta	-	<u>56,390,976</u>	<u>56,390,976</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2021	<u>7,326,584,678</u>	<u>1,030,169,319</u>	<u>8,356,753,997</u>
Aportes recibidos en el año (nota 10)	219,315,783	-	219,315,783
Utilidad neta	-	<u>5,340,805</u>	<u>5,340,805</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2022	<u><u>7,545,900,461</u></u>	<u><u>1,035,510,124</u></u>	<u><u>8,581,410,585</u></u>

*Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.*

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		5,340,805	56,390,976
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Instrumentos de deuda a costo amortizado		(248,072,465)	362,551,319
Rendimientos por cobrar		21,432,269	(82,957,045)
Aumento (disminución) en pasivos:			
Cuentas por pagar		362,591	(28,217,093)
Acumulaciones por pagar		(33,043)	(15,202)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(220,969,843)</u>	<u>307,752,955</u>
Actividades de inversión:			
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		(1,036,227,407)	-
Instrumentos de patrimonio		-	(1,355,927,000)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(1,036,227,407)</u>	<u>(1,355,927,000)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos	10	<u>219,315,783</u>	<u>2,264,665,961</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>219,315,783</u>	<u>2,264,665,961</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo en bancos		(1,037,881,467)	1,216,491,916
Efectivo en bancos al inicio del año		<u>1,227,683,426</u>	<u>11,191,510</u>
Efectivo en bancos al final del año		<u><u>189,801,959</u></u>	<u><u>1,227,683,426</u></u>
Transacción no monetaria:			
Rendimientos por cobrar		-	(109,255,000)
Instrumentos de deudas a costo amortizado		-	109,255,000

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 1. Información corporativa

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores con el No. SVAF-003.

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es la primera Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en operar en la República Dominicana y la primera en registrar un fondo de inversión de oferta pública en el Registro del Mercado de Valores del país. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, promoverá fondos tanto abiertos como cerrados con diferentes estrategias de inversión que van desde activos financieros locales e internacionales, hasta activos físicos con el fin de crear una familia de fondos que satisfaga la demanda y necesidades del mercado local. Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley 249-17) y sus reglamentos y normas, sus fondos de inversión están regulados por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.

El Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer (El Fondo) corresponde a un fondo separado gestionado, que es de tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y al de otros fondos que esta administra o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-029, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 12 de septiembre de 2018. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV1605-CP0009, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), es el custodio, el agente de colocación fue Vertex Valores, Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo actualmente está integrado por una serie única de 754,590 (2021: 732,658) cuotas con un valor nominal inicial de RD\$10,000 cada una. La fecha de inicio de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Fondo fue el 19 de febrero de 2018, y la misma fue completada el 12 de marzo de 2018. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 19 de Febrero de 2033. El Fondo en enero del 2022 fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N), que significa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis (36) meses de funcionamiento.

El Fondo tiene su oficina administrativa en la plaza Patio del Norte, Suite 304, en la avenida Erick L. Eckman No.33, en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 19 de abril de 2023. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables

#### 2.1 Base de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican en la sección 2.3 más adelante. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), que ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

#### 2.2 Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2022, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables. Estas modificaciones e interpretaciones, las cuales se resumen seguidamente, no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022:

- IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Subsidiaria como adoptante por primera vez
- IFRS 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, enmienda o interpretación que haya sido emitida y no haya entrado en vigor.

#### 2.3 Resumen de las principales políticas contables

##### 2.3.1 Saldo y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el peso dominicano. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$56.03 (2021: RD\$57.14) por US\$1.00 dólar estadounidense. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de la política anterior se presentan en los resultados del período en la cuenta de pérdida en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 4, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.2 Clasificación corriente y no corriente

El Fondo presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corriente y no corriente.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo en bancos a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa. El Fondo clasifica el resto de sus activos como activos no corrientes.

El Fondo clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando el Fondo no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

El Fondo clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

2.3.3 Efectivo en bancos

El efectivo en bancos está representado por el dinero en efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorro en bancos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en bancos es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

2.3.4 Instrumentos financieros

El Fondo valora los instrumentos financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fondo.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.4 Instrumentos financieros (continuación)

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico. El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Fondo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fondo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

2.3.5 Activos financieros

### *Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros*

Los activos financieros se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)
- 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)
- 2.3.5 Activos financieros (continuación)

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo o para las que el Fondo ha aplicado la solución práctica, el Fondo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos. Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos en un plazo establecido por la regulación o por una convención establecida en el mercado correspondiente (compras o ventas convencionales) se reconocen en la fecha de contratación, por ejemplo, la fecha en la que el Fondo se comprometa a comprar o vender el activo.

El Fondo valora los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los activos financieros a costo amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)
- 2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)
- 2.3.5 Activos financieros (continuación)

### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos (variaciones netas negativas en el valor razonable) o ingresos (variaciones netas positivas en el valor razonable) en el rubro de ingresos financieros en el estado de resultados.

### Instrumento de patrimonio al valor razonable

Medidos al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos en resultados.

### Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

El Fondo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Fondo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Fondo ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

El Fondo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace un (1) año. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.



# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.6 Pasivos financieros

### *Cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición, así como las comisiones o costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización a tasa de interés efectiva se incluye como parte del renglón de gastos financieros en los estados separados de resultados integrales.

Los pasivos financieros son dados de baja por el Fondo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fondo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro.

### *Ingresos financieros*

Los ingresos por financieros se registran usando el método del tipo de interés efectivo para todos los instrumentos financieros valorados a su costo amortizado y para los intereses devengados de activos financieros clasificados a su valor razonable. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los cobros en efectivo estimados durante la vida esperada del instrumento financiero, o un período más corto, cuando corresponda, al valor neto en libros del activo financiero. Los ingresos por intereses se registran como ingresos financieros en los estados de resultados.

2.3.8 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente una declaración jurada informativa de impuesto sobre la renta.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables de retenciones, según las normas tributarias.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

2. Base de preparación de los estados financieros y resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.3.9 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

3. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones y modificadas emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones y modificaciones descritas son solo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero del Fondo cuando sean aplicadas en una fecha futura. El Fondo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigor.

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- Clasificación de Pasivos como Circulantes o no Circulantes.
- Enmiendas a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables.
- Enmiendas a la NIC 1 y Documento de Práctica N°2 - Divulgación de Políticas Contables.

4. Saldos en moneda extranjera

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses, incluidos a su equivalente en pesos dominicanos en los distintos rubros de los estados de situación financiera que se acompañan.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Activos:</u>			
Efectivo en bancos	US\$	3,335,701	5,627,723
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		18,493,460	-
Instrumentos de deuda a costo amortizado		33,928,990	28,928,990
Rendimientos por cobrar		4,278,113	4,233,667
<u>Pasivos:</u>			
Cuentas por pagar		(14,163)	(9,325)
Posición monetaria neta - activa	US\$	<u>60,022,101</u>	<u>38,781,055</u>

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 5. Efectivo en bancos

El detalle del efectivo bancos, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos		
Cuentas corrientes (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	2,879,106	906,107,967
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en dólares estadounidenses	<u>186,922,853</u>	<u>321,575,459</u>
	<u>189,801,959</u>	<u>1,227,683,426</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo depositado en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$6,993,178 (2021: RD\$3,811,416), los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2022, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros y no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

### 6. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los instrumentos financieros a su valor razonable con cambios en resultados es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Títulos/valores de deuda (a):		
Ministerio de Hacienda de la República Dominicana	<u>1,036,227,407</u>	-
	<u>1,036,227,407</u>	<u>-</u>

(a) Corresponden a inversiones de títulos/valores de renta fija emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses que generan una tasa anual de interés que oscilan entre 5.20% y 5.90%, los cuales fueron adquiridos a finales del año 2022 y su vencimiento es en enero del año 2023.

Estas inversiones de títulos/valores se registran a su valor razonable mediante técnicas de valoración que incluyen datos observables del mercado, las inversiones mantenidas con el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana mantienen una calificación de riesgo de AAA.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 6. Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)

Las inversiones en instrumentos financieros a su valor razonable con cambios en resultados clasificados por nivel de técnica de medición son presentadas a continuación:

	2022			
	Valor Razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Títulos / valores de deuda	1,036,227,407	-	1,036,227,407	-
	<u>1,036,227,407</u>	<u>-</u>	<u>1,036,227,407</u>	<u>-</u>

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022, no hubo transferencias entre los niveles y no ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto es de RD\$5,184,056, los cuales se incluyen como parte de los rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompaña. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados por un importe de RD\$19,756,723, los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

### 7. Instrumentos de deuda a costo amortizado

La composición de las inversiones en instrumentos financieros a su costo amortizado es como sigue:

	2022	2021
El Fondo invirtió mediante la figura de acciones preferentes en la entidad Development Sicuani, S. R. L., durante la fase de construcción del proyecto desde el año 2018 hasta el año 2021. Las acciones preferentes devengan un interés de 7% anual a partir del 1ro. de marzo de 2019. Este instrumento está subordinado al contrato de préstamo bancario que tiene la entidad por aproximadamente US\$50 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$2,857,000,000 con vencimiento en el año 2035. (a).	2,275,109,318	2,275,109,318
En fecha 17 de septiembre de 2019, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad Brapocyp GH, S. R. L., para la adquisición de un proyecto turístico inmobiliario ubicado en El Portillo, Samaná, República Dominicana, por medio del Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria Portillo. Al 31 de diciembre de 2020, los desembolsos realizados bajo este contrato ascienden a US\$5,859,000, equivalentes a RD\$340,484,653. Este contrato devenga interés de 7% anual, con un vencimiento de cuatro (4) años a partir de la fecha del desembolso y está garantizado por la prenda del valor desembolsado sobre los derechos fiduciarios que le corresponden a la entidad en el fideicomiso.	177,233,533	237,883,311

Continúa

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

### 7. Instrumentos de deuda a costo amortizado (continuación)

*Viene de la página anterior*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
En fecha 15 de mayo de 2019, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad la entidad Servicol, S. R. L. para optimización de deudas por un importe original de RD\$378,350,000, este contrato devenga interés de 12% anual. El vencimiento de este financiamiento es en mayo del año 2026 y está garantizado principalmente con equipos de transporte de renta.	378,350,000	378,350,000
En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de financiamiento sin garantía con la entidad Coral Gulf Assest, Inc. por un monto de US\$1,000,000 equivalentes a RD\$56,032,100, este contrato devenga interés a una tasa de un 7% anual. El vencimiento de este financiamiento es de treinta y seis (36) meses contados a partir de la suscripción del contrato.	56,032,100	-
En fecha 15 de mayo de 2019, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad Coral Golf BY CRA, S. A., por un importe original de US\$25,050,000, equivalentes a RD\$1,325,200,110 a esa fecha. Durante el año 2020, se realizó un desembolso adicional de aproximadamente a US\$5,655,000, equivalentes aproximadamente a RD\$328,630,000. Este contrato devenga interés anual en dólares estadounidenses de 8% anual. El vencimiento de este financiamiento será en 7 de junio de 2023 y está garantizado principalmente con las acciones suscritas y pagadas de la entidad Coral Gulf Assets, INC. Durante el año 2022, se realizaron desembolsos adicionales por un importe de US\$5,000,000, equivalentes aproximadamente a RD\$280,160,501.	1,667,846,902	1,415,156,759
Total	4,554,571,853	4,306,499,388
Corriente	<u>(1,667,846,902)</u>	<u>(1,415,156,758)</u>
	<u>2,886,724,951</u>	<u>2,891,342,630</u>

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

### 7. Instrumento de deuda a costo amortizado (continuación)

(a) El movimiento de las acciones preferentes es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	2,275,109,318	2,165,854,318
Aumento del año	-	109,255,000
Saldo al final del año	<u>2,275,109,318</u>	<u>2,275,109,318</u>

Development Sicuani, S. R. L., es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana y su objetivo principal era desarrollar de un proyecto turístico con un Hotel 335 habitaciones, en Miches, El Seibo, República Dominicana, el cual actualmente se encuentra operando. La entidad firmó un Contrato de Administración de Proyecto con Club Med S. A. S. (Casa Matriz) (líder global en resorts de vacaciones Todo Incluido).

A continuación, se presenta el vencimiento de los instrumentos financieros a su costo amortizado:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2021	-	-
2022	-	1,415,156,758
2023	1,667,846,902	-
2024	-	-
2025 en adelante	<u>2,886,724,951</u>	<u>2,891,342,630</u>
	<u>4,554,571,853</u>	<u>4,306,499,388</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto de los instrumentos de deuda a costo amortizado por un importe de RD\$218,804,383 (2021: RD\$264,989,859), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2022, por este concepto se incluyen como parte del rubro de rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompañan un importe de RD\$334,448,846 (2021: RD\$361,065,171).

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

### 7. Instrumento de deuda a costo amortizado (continuación)

La ejecución del proyecto fue llevada a cabo por la entidad Club Med - HVPC, quien tiene un contrato de arrendamiento del Hotel por quince (15) años. Club Med S. A. S. (Casa Matriz) firmó una garantía por US\$24 millones por la duración del arrendamiento. El costo de construcción aproximado del Hotel ascendió a US\$115 millones, equivalentes aproximadamente RD\$6,570 millones. El resumen de la información financiera no auditada al 31 de diciembre de 2022 (2021: auditada), es la siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	83,759,237	124,887,548
Activos no corrientes	6,587,590,763	6,688,985,753
Pasivos corrientes	(130,501,242)	(332,652,826)
Pasivos no corrientes	<u>(4,695,889,000)</u>	<u>(4,747,273,608)</u>
Patrimonio	<u>1,844,959,758</u>	<u>1,733,946,867</u>
Ingresos	<u>494,119,126</u>	<u>496,910,984</u>
Utilidad neta	<u>148,187,134</u>	<u>235,375,744</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el instrumento de patrimonio en esta entidad fue medido a su valor razonable con cambios en resultados y son clasificados como Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable, determinados mediante modelo de proyección, análisis y valoración financiera. Al 31 de diciembre de 2022, la Administración del Fondo no actualizó el valor razonable de esta entidad producto que no hubo cambios significativos en el valor razonable determinado el año anterior considerando los supuestos razonables y consideraciones conservadoras del mercado.

### 8. Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio es el siguiente:

<u>Entidad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Participación</u>	
			<u>2022</u>	<u>2021</u>
Brapocyp GH, S. R. L. (i)	1,100,000	1,100,000	91.66%	91.66%
Coral Gulf Assets, INC. (ii)	1,355,927,000	1,355,927,000	80%	80%
Development Sicuani, S. R. L. [nota 7 (a)]	<u>1,106,890,700</u>	<u>1,106,890,700</u>	<u>99.99%</u>	<u>99.99%</u>
	<u>2,463,917,700</u>	<u>2,463,917,700</u>		

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 8. Instrumentos de patrimonio (continuación)

- (i) Brapocyp GH, S. R. L., es una sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Su objetivo principal es la inversión en proyectos de desarrollo turístico. El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	<u>Brapocyp GH, S. R. L.</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	82,166,475	251,080,024
Activos no corrientes	100,767,999	-
Pasivos corrientes	<u>(177,169,903)</u>	<u>(241,818,389)</u>
Patrimonio	<u>5,764,571</u>	<u>9,261,635</u>
Ingresos	<u>48,255,919</u>	<u>19,225,921</u>
Utilidad (pérdida) neta	<u>(3,497,073)</u>	<u>1,141,885</u>

- (ii) Coral Gulf Assets, INC. es una empresa organizada y existente de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y domiciliada en la República Dominicana. Su objetivo es el desarrollo y comercialización de un complejo hotelero y residencial localizado en Cap Cana, con costo aproximado de US\$236.9 millones (2021: US\$219.6 millones), equivalentes aproximadamente a RD\$13,300 (2021: RD\$12,500) millones, actualmente este proyecto se encuentra en aproximadamente un 38% (2021: 14%) de ejecución. El proyecto será operado por la cadena hotelera Marriott Hotels International bajo su marca St. Regis. El resumen de la información financiera del año 2022 (no auditada) (2021: auditada) de esta entidad es como sigue:

	<u>Coral Gulf Assets, INC.</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes	907,439,110	465,840,655
Activos no corrientes	6,775,980,544	3,722,356,333
Pasivos corrientes	<u>(2,642,557,763)</u>	<u>(2,077,718,203)</u>
Pasivos no corrientes	<u>(3,331,262,875)</u>	<u>(400,750,000)</u>
Patrimonio	<u>1,709,599,016</u>	<u>1,709,728,785</u>
Ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta	<u>(7,900,985)</u>	<u>(7,771,214)</u>

### 9. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisión por pagar administradora (a)	1,305,077	1,274,052
Comisión por pagar (b)	636,161	565,290
Honorarios profesionales	<u>793,415</u>	<u>532,720</u>
	<u>2,734,653</u>	<u>2,372,062</u>



# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 9. Cuentas por pagar (continuación)

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 2% anual del valor neto del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$156,080,864 (2021: RD\$132,878,950), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.
- (b) Corresponde a la comisión pendiente de pago por la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana de manera mensual el 0.0003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$2,530,408 (2021: RD\$2,157,246), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

### 10. Valor neto del Fondo

#### *Aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo está compuesto por 754,590 (2021: 732,658) cuotas colocadas con un valor de RD\$10,000, para un total de RD\$7,545,900,461 (2021: RD\$7,326,584,678). El movimiento de las cuotas emitidas en cantidad y valores durante los años terminados el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cantidad</u>		
Saldo inicial	732,658	506,192
Cuotas emitidas durante el año	<u>21,932</u>	<u>226,466</u>
Saldo final	<u><u>754,590</u></u>	<u><u>732,658</u></u>
 <u>Valores</u>		
Saldo inicial	7,326,584,678	5,061,918,717
Cuotas emitidas durante el año	<u>219,315,783</u>	<u>2,264,665,961</u>
Saldo final	<u><u>7,545,900,461</u></u>	<u><u>7,326,584,678</u></u>

Al 31 diciembre de 2022, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende RD\$12,266 (2021: RD\$11,406).

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

*Estados Financieros*

---

## NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 11. Compromisos y contingencias

El resumen de los principales compromisos y contingencias del Fondo es como sigue:

#### *Compromisos*

- a) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$2,270,500 (2021: RD\$4,663,750), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

#### *Contingencias*

La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros el Fondo no tiene contingencia, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

### 12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo en bancos, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deudas a costo amortizado, rendimientos por cobrar e instrumentos de patrimonio, para las operaciones del Fondo. El Fondo tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

El principal pasivo financiero del Fondo, comprende las cuentas por pagar. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo en bancos, instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deudas a costo amortizado, rendimientos por cobrar e instrumentos de patrimonio que surgen directamente de sus operaciones.

El Fondo está expuesto a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La Administración del Fondo con el soporte gerencial y del Consejo de Administración monitorea y administra estos riesgos. La Administración del Fondo revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

#### *Riesgo crediticio*

El Fondo negocia únicamente con terceras partes con historiales de crédito reconocido. Es política del Fondo que todos los que deseen negociar términos de crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito y análisis de la situación financiera. Respecto a los riesgos de crédito de otros activos financieros, el cual comprende efectivo en bancos, la máxima exposición del Fondo a raíz de fallos de la contraparte sería el valor registrado de estos activos. El Fondo solo negocia con entidades financieras de reconocida solvencia económica.

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos – RD\$)

### 12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

#### Riesgo crediticio (continuación)

Los principales activos financieros que potencialmente exponen al Fondo a la concentración de riesgo crediticio consisten principalmente en los instrumentos de deudas a costo amortizado. El Fondo monitorea el riesgo de estos instrumentos de acuerdo con la política, los procedimientos y el control establecidos por el Fondo considerando la composición accionaria, estructura administrativa, evaluación de la entidad y garantías.

#### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en una moneda extranjera. La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad del efecto en los estados financieros del Fondo, derivado de una razonable variación en el tipo de cambio del dólar estadounidense:

	Variación en el Tipo de Cambio US\$	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2022	+5%	168,158,218
	-5%	<u>(168,158,218)</u>
31 de diciembre de 2021	+5%	110,797,494
	-5%	<u>(110,797,494)</u>

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez del Fondo se relaciona con la dificultad de cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros a su vencimiento. El Fondo administra la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, sin incurrir en pérdidas o arriesgar la reputación del Fondo. El Fondo gestiona el riesgo de liquidez, haciendo coincidir los plazos de vencimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo futuros de los activos financieros. A continuación, se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros:

	2022				Total
	A la Demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar	2,734,653	-	-	-	2,734,653
	<u>2,734,653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,734,653</u>

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

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

Estados Financieros

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

### 12. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

	2021				Total
	A la demanda	Más de un mes y menos de tres meses	Más de tres meses y menos de un año	Más de un año	
Cuentas por pagar	<u>2,372,062</u>	-	-	-	<u>2,372,062</u>
	<u>2,372,062</u>	-	-	-	<u>2,372,062</u>

El Fondo estima que no existe una exposición importante al riesgo de que los flujos de efectivo asociados con los activos y pasivos financieros puedan fluctuar en su importe.

#### *Riesgo de interés*

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo.

#### *Manejo del Fondo*

El Fondo como parte de su proceso de administración financiera, realiza el monitoreo de sus recursos. En general, la estrategia primordial es mantener una calificación crediticia sana, presentar razones financieras adecuadas para garantizar la continuidad de las operaciones del negocio y maximizar el retorno del capital a los aportantes, a través de un equilibrio en el estado de situación financiera.