

Estados Financieros

**Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer**  
(Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.)

*31 de diciembre de 2020*  
(Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes)

# Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer

*Estados Financieros*

---

## CONTENIDO

	<b>Página (s)</b>
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.....	9-27



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

## **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 2020, 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 2020, 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 (ICPAD) 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 2020. 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.

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.

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

El Fondo mantiene instrumentos de deudas 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 deudas a costo amortizado se incluye en la nota 8 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deudas 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 2020.

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

- Realizamos la revisión del contrato de financiamiento entre las partes con la finalidad de evaluar las condiciones pactadas con relación a los saldos según libros al 31 de diciembre de 2020.
- 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 2020, 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 2020.
- Realizamos el recálculo de los intereses generados, considerando la tasa de interés y condiciones pactadas en el contrato de financiamiento versus los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

### ***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.

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

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 sino hacerlo. 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)**

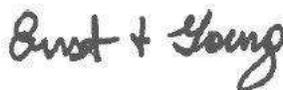
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada con relación 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 2020 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).



26 de abril de 2021  
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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>		
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	6 y 7	11,191,510	100,860,975
Rendimientos por cobrar	6 y 8	278,108,126	216,341,322
Instrumentos de deudas a costo amortizado	8	1,784,362,736	1,298,749,010
Otras cuentas por cobrar		81	225,405
Total activos corrientes		<u>2,073,662,453</u>	<u>1,616,176,712</u>
Instrumentos de deudas a costo amortizado	6 y 8	2,884,687,971	3,245,372,808
Instrumentos de patrimonio	9	1,107,990,700	1,101,000
Otros activos	6	-	1,880,086
<b>Total activos</b>		<b><u>6,066,341,124</u></b>	<b><u>4,864,530,606</u></b>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	10	30,589,155	9,241,885
Acumulaciones por pagar		54,909	43,208
Total pasivos		<u>30,644,064</u>	<u>9,285,093</u>
Compromisos y contingencias	12		
<b>Valor neto del Fondo</b>	11		
Aportes iniciales		5,061,918,717	4,633,355,850
Resultados acumulados		973,778,343	221,889,663
Total valor neto del Fondo		<u>6,035,697,060</u>	<u>4,855,245,513</u>
<b>Total pasivos y valor neto del Fondo</b>		<b><u>6,066,341,124</u></b>	<b><u>4,864,530,606</u></b>

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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>Notas</b>		
Ingresos financieros	7, 8 y 9	704,034,594	217,220,830
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	10	(126,014,726)	(76,623,424)
Gastos por servicios profesionales		(1,367,319)	(6,158,571)
Otros gastos operativos	10	<u>(10,461,299)</u>	<u>(9,791,941)</u>
Total gastos operacionales		<u>(137,843,344)</u>	<u>(92,573,936)</u>
Ganancia en cambio moneda extranjera, neta		<u>185,697,430</u>	<u>57,719,896</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u><b>751,888,680</b></u>	<u><b>182,366,790</b></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 2020 y 2019 (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 2019	2,523,832,278	39,522,873	2,563,355,151
Aportes recibidos en el año (nota 11)	2,109,523,572	-	2,109,523,572
Utilidad neta	-	182,366,790	182,366,790
Saldo al 31 de diciembre del 2019	4,633,355,850	221,889,663	4,855,245,513
Aportes recibidos en el año (nota 11)	428,562,867	-	428,562,867
Utilidad neta	-	751,888,680	751,888,680
Saldo al 31 de diciembre del 2020	<u>5,061,918,717</u>	<u>973,778,343</u>	<u>6,035,697,060</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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Notas</u>	
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	751,888,680	182,366,790
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:		
Rendimientos por cobrar	(325,021,436)	(166,085,880)
Otras cuentas por cobrar	225,324	(54,536)
Otros activos	1,880,087	(1,880,086)
Disminución instrumentos de deudas a costo amortizado	(968,563,957)	(2,561,268,485)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar	21,347,270	7,275,722
Acumulaciones por pagar	11,700	39,148
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(518,232,332)</u>	<u>(2,539,607,327)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Instrumentos de patrimonio	-	(1,100,000)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(1,100,000)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aportes recibidos	11 428,562,867	2,109,523,572
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>428,562,867</u>	<u>2,109,523,572</u>
Disminución neta del efectivo en bancos	(89,669,465)	(431,183,755)
Efectivo en bancos al inicio del año	<u>100,860,975</u>	<u>532,044,730</u>
<b>Efectivo en bancos al final del año</b>	<b><u>11,191,510</u></b>	<b><u>100,860,975</u></b>

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*

---

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

*(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 la Bolsa 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 463,336 (2019: 252,383) 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 2020, y la misma fue completada el 12 de marzo de 2020. El Fondo es un patrimonio autónomo fijo, cuya fecha de vencimiento original es 19 de Febrero de 2033. El Fondo en diciembre 2020 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 26 de abril de 2021. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

#### **2. Base de preparación de los estados financieros**

##### **2.1 Base de preparación**

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, 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).

## **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 2020 y 2019**

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

## **2. Base de preparación de los estados financieros (continuación)**

### **2.1 Base de preparación (continuación)**

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020, 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 nota 4. Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

## **3. Cambios en políticas contables**

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

Las siguientes enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del 1ro. de enero de 2020. Estas enmiendas no han causado ningún efecto importante en los estados financieros del Fondo.

### *Revisiones al Marco Conceptual para la Información Financiera ("el Marco Conceptual")*

El Marco Conceptual no es un estándar, y ninguno de sus conceptos está por encima de los de cualquier estándar o los requisitos de un estándar. El propósito del Marco Conceptual es asistir al IASB en desarrollar estándares para ayudar a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes donde no exista estándar establecido y para ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares.

### *Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39: Reforma del Índice de Referencia de Tasas de Interés*

Las enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición proporcionan ciertas exenciones que se aplican a todas las relaciones de cobertura directamente afectadas por la reforma sobre los índices de referencia de tasas de interés. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma genera incertidumbres sobre el momento y/o importes de flujos de efectivo basados en puntos de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.

### *Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de material*

En octubre de 2018 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para lograr consistencia en la definición de "materialidad" entre las normas y aclarar ciertos aspectos de su definición. La nueva definición establece que "la información es material si su omisión, inexactitud u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que toman los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general, con base en estos, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad informante específica."

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 3. Cambios en políticas contables (continuación)

##### *Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de material (continuación)*

Las enmiendas aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una manifestación incorrecta de información es importante si es de esperar que influya razonablemente en las decisiones tomadas por los usuarios principales de los estados financieros.

#### 4. Resumen de las principales políticas contables

##### 4.1 Saldos 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 2020, el tipo de cambio del peso dominicano frente al dólar estadounidense es de RD\$58.12 (2019: RD\$52.90) 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 ganancia en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 6, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

##### 4.2 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.

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.

##### 4.3 Efectivo en bancos

El efectivo en bancos esta representado por el dinero en efectivo. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 4.4 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.

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.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 4.5 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.

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.

Esta categoría es la más relevante para el Fondo. 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. Los activos financieros a costo amortizado incluyen préstamo e inversión por financiamiento.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

##### 4.5 Activos financieros (continuación)

###### *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 2020 y 2019**

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

#### **4. Resumen de las principales políticas contables (continuación)**

##### **4.6 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.

El Fondo ha concluido que está actuando como principal en todos los contratos, dado que es el principal obligado en todos los acuerdos, puede fijar los precios libremente y está expuesto a los riesgos de crédito.

##### *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 el estado de resultados.

##### **4.7 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.

##### **4.8 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.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 5. 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:

- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.
- Modificaciones a la NIIF 3 - Referencias al Marco Conceptual.
- Modificaciones a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos de Cumplir un Contrato.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la Prueba del '10 por ciento' para la Baja en Cuentas de Pasivos Financieros.
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28: Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversionista y su Negocio Conjunto o Asociada.

#### 6. 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>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Activos:</u>			
Efectivo en bancos	US\$	56,290	498,061
Otras cuentas por cobrar		-	4,261
Instrumentos de deudas a costo amortizado		40,545,723	30,409,000
<u>Pasivos:</u>			
Cuentas por pagar		<u>(5,403)</u>	<u>(3,942)</u>
<b>Posición monetaria neta activa (pasiva)</b>	<b>US\$</b>	<b><u>40,596,610</u></b>	<b><u>30,907,380</u></b>

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 7. Efectivo en bancos

El detalle del efectivo bancos, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en bancos		
Cuentas corrientes (a):		
Denominadas en pesos dominicanos	7,920,324	74,535,806
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en dólares estadounidenses	<u>3,271,186</u>	<u>26,325,169</u>
	<u><b>11,191,510</b></u>	<u><b>100,860,975</b></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a RD\$1,056,257 (2019: RD\$2,628,337), los cuales se incluyen dentro de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo reconoció ingresos por interés de equivalentes de efectivo por un importe de RD\$34,348,231, los cuales se incluyen en el renglón de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña. Estos certificados fueron cancelados en su totalidad durante el año 2019.

Al 31 de diciembre de 2020, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros. Al 31 de diciembre de 2020, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 8. Instrumento de deuda a costo amortizado

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<p>En fecha 28 de febrero de 2018, el Fondo firmó un contrato de financiamiento con la entidad Development Sicuani, S. R. L., para el uso exclusivamente del desarrollo de un proyecto turístico en Miches, El Seibo, República Dominicana. Al 31 de diciembre de 2019, los desembolsos realizados bajo este contrato ascienden a RD\$391,214,500, este contrato devengaba un interés de 3% anual hasta el 31 de marzo de 2019, 4.25% hasta el 28 de febrero de 2020 y a partir de esa fecha un 6% anual. Este contrato está subordinado al contrato de préstamo que tiene la entidad por aproximadamente US\$50 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$2,645,000,000 con vencimiento en el año 2035. Durante el año 2020, el Fondo capitalizó como acciones comunes un importe total de RD\$575,947,749, que incluye capital e intereses acumulados (2019: acciones preferentes por un importe de RD\$1,324,516,192) correspondientes a los desembolsos realizados durante los años 2020 y 2019.</p>	-	391,215,500
<p>En fecha 22 de febrero de 2018, el Fondo invirtió mediante la figura de acciones preferentes en la entidad Development Sicuani, S. R. L., un importe de RD\$658,337,126, posteriormente durante el año 2019 el Fondo adquirió nuevas acciones preferentes por un importe de RD\$1,507,517,192, mediante la capitalización de RD\$1,324,516,192 de los desembolsos realizados hasta el 31 de diciembre de 2019, por concepto de financiamientos otorgados, más RD\$183,000,000 desembolsados en efectivo. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo posee el 99.99% (2019: 99.99%) del capital social de esta entidad. Estas acciones preferentes devengan interés de 4.25% anual hasta el 28 de febrero de 2019 y 7% anual de esa fecha en adelante, más la participación en las utilidades de la Compañía según el porcentaje de participación en el capital social. Este instrumento está subordinado al contrato de préstamo que tiene la entidad por aproximadamente US\$50 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$2,905,500,000 con vencimiento en el año 2035 (a). Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, el Fondo capitalizó intereses por cobrar asociados a este instrumento financieros como instrumentos de patrimonio por un importe de RD\$186,872,464.</p>	2,165,853,318	2,165,853,318

(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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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 de desembolso y está garantizado por la prenda del valor desembolsado sobre los derechos fiduciarios que le corresponden a la entidad en el fideicomiso (nota 9).	340,484,653	309,953,990
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 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. Durante el año 2020, se realizó un desembolso adicional de aproximadamente a US\$5,655,000, equivalentes aproximadamente a RD\$328,630,000 (2019: US\$25,050,000, equivalentes RD\$1,298,749,010). Este contrato devenga interés en dólares estadounidenses de 8% anual. El vencimiento de este financiamiento será en mayo 2021 y está garantizado principalmente con las acciones suscritas y pagadas de la entidad Coral Gulf Assets, INC. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, este contrato fue renovado.	1,784,362,736	1,298,749,010
Total	4,669,050,707	4,544,121,818
Corriente	(1,784,362,736)	(1,298,749,010)
	<u>2,884,687,971</u>	<u>3,245,372,808</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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2020	-	1,298,749,010
2021	1,784,362,736	-
2022	-	-
2023	-	-
2024 en adelante	<u>2,884,687,971</u>	<u>3,245,372,808</u>
	<u><b>4,669,050,707</b></u>	<u><b>4,544,121,818</b></u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto del instrumento de deuda a costo amortizado por un importe de RD\$358,908,769 (2019: RD\$180,244,262), los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2020, 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\$278,108,126 (2019: RD\$216,341,322).

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Development Sicuani, S. R. L.:		
Acciones preferentes:		
Saldo al inicio del año	2,165,854,318	658,337,126
Aumento del año	-	<u>1,507,517,192</u>
Saldo al final del año	<u><b>2,165,854,318</b></u>	<u><b>2,165,854,318</b></u>

Development Sicuani, S. R. L., es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana y su objetivo principal es desarrollar de un proyecto turístico con un Hotel 335 habitaciones, en Miches, El Seibo, República Dominicana. Durante el año 2019 el Fondo adquirió la totalidad de las acciones comunes y las convirtió en acciones preferentes de esta entidad con la finalidad de capitalizarla para la construcción del Hotel. La entidad firmó un Contrato de Administración de Proyecto con Club Med SAS (casa matriz) (líder global en resorts de vacaciones Todo Incluido).

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

La ejecución del contrato es llevada a cabo por la entidad Club Med - HVPC, quien tiene un contrato de arrendamiento del Hotel por quince (15) años. Club Med SAS (casa matriz) firmó una garantía por US\$24 millones por la duración de ambos contratos. El costo aproximado del Hotel asciende a US\$100 millones, equivalentes aproximadamente a RD\$5,290 millones y la fecha de terminación del mismo fue a principios del año 2020. El resumen de la información financiera no auditada al 31 de diciembre de 2020 (2019: auditada), es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes	517,791,050	219,647,634
Activos no corrientes	6,642,228,236	5,077,780,076
Pasivos corrientes	(355,214,049)	(7,472,688)
Pasivos no corrientes	<u>(2,766,474,126)</u>	<u>(3,192,644,922)</u>
Patrimonio	<u>4,038,331,111</u>	<u>2,097,310,100</u>
Ingresos	<u>380,327,828</u>	<u>149,138,399</u>
Utilidad neta	<u>486,472,462</u>	<u>55,357,426</u>

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, el Fondo aumento el número de acciones comunes en esta entidad en 11,068,897, equivalentes a un importe de RD\$1,106,889,700, el cual corresponde al valor razonable a esa fecha.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 9. Instrumentos de patrimonio

El detalle de los instrumentos de patrimonio es el siguiente:

<u>Entidad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Participación</u>	
			<u>2020</u>	<u>2019</u>
Brapocyp GH, S. R. L. (i)	1,100,000	1,100,000	91.66%	91.66%
Development Sicuani, S. R. L. (nota 8 (a))	<u>1,106,890,700</u>	<u>1,000</u>	<u>99.99%</u>	<u>99.99%</u>
	<u><b>1,107,990,700</b></u>	<u><b>1,101,000</b></u>		

- (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 turísticos. El resumen de la información financiera no auditada de esta entidad es como sigue:

	<u>Brapocyp GH, S. R. L.</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes	68,278,214	9,020,863
Activos no corrientes	310,243,567	309,982,555
Pasivos corrientes	(29,917,369)	(8,568)
Pasivos no corrientes	<u>(340,484,653)</u>	<u>(316,177,260)</u>
<b>Patrimonio</b>	<u><b>8,119,759</b></u>	<u><b>2,817,590</b></u>
<b>Ingresos</b>	<u><b>60,421,770</b></u>	<u><b>15,695,106</b></u>
<b>Utilidad neta</b>	<u><b>5,340,925</b></u>	<u><b>1,617,590</b></u>

Al 31 de diciembre de 2020, los instrumentos de patrimonio son medidos al 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.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 10. Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisión por pagar administradora (a)	29,816,389	8,741,000
Comisión por pagar (b)	458,788	292,320
Honorarios profesionales	313,978	208,565
	<u>30,589,155</u>	<u>9,241,885</u>

- (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 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$126,014,726 (2019: RD\$76,623,424), 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 Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) 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 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$1,071,407 (2019: RD\$5,274,014), los cuales se incluyen en el rubro de otros gastos operativos en los estados de resultados que se acompañan.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

#### 11. Valor neto del Fondo

##### *Aportes iniciales*

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo está compuesto por 496,042 (2019: 463,336) cuotas emitidas y colocadas con un valor de RD\$10,000, para un total de RD\$5,061,918,717 (2019: RD\$4,633,355,850). El movimiento de las cuotas emitidas y colocadas en cantidad y valores durante los años terminados el 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>Cantidad</u></b>		
Saldo inicial	463,336	252,383
Cuotas emitidas durante el año	32,706	210,953
Saldo final	<u>496,042</u>	<u>463,336</u>
<b><u>Valores</u></b>		
Saldo inicial	4,633,355,850	2,523,832,278
Cuotas emitidas durante el año	428,562,867	2,109,523,572
Saldo final	<u>5,061,918,717</u>	<u>4,633,355,850</u>

Al 31 diciembre de 2020, el valor actual neto por cuota del Fondo asciende a RD\$12,168 (2019: RD\$10,499).

#### 12. 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 2020, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$1,820,466 (2019: RD\$1,172,915), 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.

## **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 2020 y 2019**

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

#### **13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo en bancos, rendimientos por cobrar, de estos instrumentos financieros es proveer finanzas para las operaciones del Fondo. El Fondo tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

Los principales pasivos financieros del Fondo, comprenden las cuentas por pagar y acumulaciones por pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo en bancos, rendimientos por cobrar, otras cuentas por cobrar e instrumentos de deudas a costo amortizado 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 clientes 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.

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.

## 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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

##### 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 2020	+5%	117,973,749
	-5%	(117,973,749)
31 de diciembre de 2019	+5%	81,750,020
	-5%	(81,750,020)

##### 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:

	2020				
	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	Total
Cuentas por pagar	30,589,155	-	-	-	30,589,155
Acumulaciones por pagar	54,909	-	-	-	54,909
	<u>30,644,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,644,064</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 2020 y 2019

(Valores expresados en pesos dominicanos - RD\$)

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

	2019				
	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	Total
Cuentas por pagar	9,241,885	-	-	-	9,241,885
Acumulaciones por pagar	43,208	-	-	-	43,208
	<u>9,285,093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,285,093</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.

##### *Riesgo de mercado - COVID-19*

La Pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto significativo directo en el sector económico general de la República Dominicana, principalmente por la suspensión durante el primer semestre del año 2020 de las operaciones de la mayoría de las empresas dominicanas, debido al efecto de los horarios de toques de queda. La crisis sanitaria del COVID-19 durante el 2020 impactó negativamente las variables macroeconómicas de la República Dominicana, sin embargo, no afectó desfavorablemente los resultados del Fondo. Esto se refleja en el aumento de la utilidad del año.

Durante el año 2020, no se han registrado retrasos en pagos, fuera de lo permitido y establecido en los acuerdos entre las partes. Esto a pesar de que algunas de estas entidades estuvieron cerradas o limitadas en horarios de operación al no pertenecer a sectores de primera necesidad, teniendo una baja temporal de sus ingresos, pero cumpliendo con sus obligaciones de pagos contraídas con el Fondo. El Fondo se ha mantenido monitoreado el mercado, con miras a adelantarse lo más posible a los acontecimientos buscando proteger el portafolio en pesos dominicanos y dólares estadounidenses considerando el límite permitido. Así mismo se están identificando nuevas oportunidades de inversión.