Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
03/02/2017 11:09 AM m.manzano
53920

PKF

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

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

Procedimientos previamente acordados de representación común de los aportantes del fondo cerrado de inversión, aprobado por la Superintendencia de Valores de la Republica Dominicana mediante la primera resolución de fecha 18 de Febrero 2014 por RD$2,200,000,000.00 conforme a la Ley de Mercado de Valores 19-00 y su reglamento de aplicación decreto No. 664-12 y la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (479-08) y sus modificaciones con la Ley 31-11

INFORME TRIMESTRAL

Del 1ro. de Octubre al 31 de Diciembre de 2016

Representante Común de Aportantes

GUZMAN TAPIA PKF, S.R.L.

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

Sociedad Administradora

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

Ave. Gustavo Mejia Ricart No.54, Solazar Business Center, Suite 17B, Ensanche Naco, D.N.
Número de Registro BVRD: BV 1406-CP0002
Número de Registro SIV: SVAF-003
Número Registro como Emisor: SIVFIC-002

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
03/02/2017 11:09 AM m.manzano
53920

INDICE

Informe del representante común de los aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados 1
Procedimientos Previamente Acordados 2
a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta. 2
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 3
c) Reporte del nivel de cumplimiento de la Sociedad Administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la Sociedad Administradora. 4
d) Cumplimiento de las Sociedad Administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa. 4
e) Cumplimiento de las acciones seguidas por la Sociedad Administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al Fondo de Inversión 4
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la Sociedad Administradora a los aportantes del Fondo de Inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativa del mercado. 4
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el Fondo de Inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de las masas en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes. 5
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno. 5
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 6
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo de Inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. 6
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 6
l) Cumplimiento de la Sociedad Administradora en cuanto a la remisión periódica del Fondo de Inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 6
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la Sociedad Administradora. 7
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación con el Fondo de Inversión. 7
o) Cualquier actividad, interna o externa, del Fondo de Inversión y de la Sociedad Administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo (laboral, administrativos, causas de fuerza mayor, etc.) 8
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el Fondo de Inversión. 8
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. 8
r) Cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del Fondo de Inversión que corresponde 8
s) El cumplimiento de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión 8
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicio, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigente, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la Sociedad Administradora y el Fondo de Inversión. 9

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
03/02/2017 11:09 AM m.manzano
53920

Informe del representante común de los aportantes del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados

Aportantes del
FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER
Santo Domingo, D. N.

Hemos efectuado los procedimientos enumerados más adelante, los cuales fueron previamente acordados con la Administradora de Fondos (**PIONEER Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**), quien funge como Administradora del Fondo CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER, dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante Común de los Aportantes, establecidas en la Ley 19-00 del Mercado de Valores, su Reglamento de aplicación conforme al Decreto No. 664-12 y la Resolución R-CNV-2016-14-MV, así como en la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y la Ley No. 31-11, que modifica esta última; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a los Aportantes de informes independientes. La suficiencia y eficacia de estos procedimientos es responsabilidad de la Administradora de Fondos, cuyo Fondo de Inversión está inscrito bajo el registro número **SIVFIC-002**, según la primera resolución de fecha 18 de Febrero 2014, emitida por el Consejo Nacional de Valores. Modificada mediante la sexta resolución de fecha 5 de febrero de 2016 y aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2016; registrado en la BVRD, bajo el número BV1406-CP0002.

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

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

Nuestro trabajo de procedimientos previamente acordados en cumplimiento a nuestra función de Representante Común de Aportantes del Fondo Cerrado de Inversión, está sustentado en las responsabilidades especificadas en la Ley de Mercado de Valores (número 19-00), el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores (Decreto número 664-12) la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Ley 31-11, y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV) y el Consejo Nacional de Valores; donde está previsto realizar ciertos procesos que se complementan con los procedimientos ejecutados y que detallamos a continuación:

Procedimientos Previamente Acordados

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

Pudimos constatar que la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación por un valor total de hasta RD$2,200,000,000.00 (Dos mil doscientos Millones de Pesos con 00/100), compuesto por la emisión inicial de RD$550,000,000 de la cual se colocó inicialmente unos RD$242,972,000 y posteriormente en el mes de diciembre de 2016, dicha emisión se amplió en unos RD$450,000,000 adicionales para alcanzar las 692,970 mil cuotas, y el monto restante del Programa a colocarse en múltiples emisiones subsecuentes por un monto de RD$1,507,028,000 aprobadas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A, en fecha 28 de Febrero del 2014. La Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores y Productos de fecha 5 de Agosto del año 2015, aprueba el presente programa de Emisión.

Por otro lado, dicho programa de emisiones está debidamente registrado en el Registro del Mercado de Valores y Productos (Superintendencia de Valores), bajo el número SIVFIC-002. También se encuentra en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la Rep. Dominicana (BVRD), bajo el número BV1406-CP002.

El Programa de Emisiones tendrá vigencia de 3 años a partir de la fecha de aprobación del programa de emisiones (17 de julio de 2016). Las siguientes emisiones serán informadas en el prospecto Simplificado y aviso de colocación primaria de cada Emisión.

Emisión	Cantidad de Cuota de Participación	Valor Nominal de la cuota por Emisión	Precio de la colocación primaria	Monto Nominal por Emisión
1ra. Emisión	242,972	RD$1,000	El primer día aplicó el valor nominal. Posteriormente será el valor de la cuota del día anterior a la suscripción.	RD$242,972,000
Ampliación de la 1ra. Emisión	450,000	RD$1,000	El primer día aplicó el valor nominal. Posteriormente será el valor de la cuota del día anterior a la suscripción.	RD$450,000,000

* Múltiples Emisiones	A definir en el aviso de colocación primaria y prospecto simplificado a cada emisión.	RD$1,000	El valor de la cuota del día anterior a la suscripción.	A determinar en el aviso de colocación primaria y prospecto simplificado a cada emisión.

* En las múltiples emisiones posteriores a la primera emisión, se ofrecerán las cuotas de participación que se indiquen en el Aviso de Colocación Primaria, las cuales no podrán exceder los RD$1,507,028,000.

Verificamos que en el mes de diciembre, se recibieron en efectivo las cuotas emitidas por un valor total de RD$450,000,000, correspondiente a la ampliación de la Primera Emisión del Programa de Emisiones, los cuales fueron depositados en la cuenta corriente a nombre del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

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

Activos financieros:
La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVAL- órgano autorizado por la Superintendencia de Valores como proveedor de precios.

Activos no financieros:
La normativa contable NIC 40 establece que las propiedades de inversión, sean reconocidas al costo de adquisición o valor razonable (mercado), pero que una vez adoptada esta política sea aplicada consistentemente.

La política de medición adoptada por la gerencia es del "valor de razonable (mercado)".

El valor de reconocimiento inicial alcanzó los US$4,500,000 equivalente a unos RD$209,754,450 actualizado a la tasa de cierre diciembre 31 de 2016.

Obtuvimos de parte de la Administradora del Fondo, las tasaciones de actualización del activo a valor de mercado realizadas por tasadores independientes durante el último trimestre de 2016; en donde observamos que la menor de las tasaciones no representa un cambio significativo del valor de activo ***(negrita y cursiva),*** como se muestra a continuación.

Tasadores Independientes	**Valor Tasación**	**Fecha**	**Activo**
CG Estudios y Avalúos, SRL	US$4,576,087	Nov. 2, 2016	Edificio Gym22
DSG	US$4,958,300	Oct. 20, 2016	
Ing. Jesús Rijo Guzmán	***US$4,500,016***	***Dec. 13, 2016***	

La actitud de la gerencia ante la transacción es la considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo

(conservadurismo), y en virtud de la variación del valor (US$16), decidió mantener el valor sin variación.

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

Según comunicación recibida en fecha 17 de enero de 2017, del ejecutivo de control interno, y respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que tanto la Sociedad Administradora como los Fondos administrados han mantenido un estricto apego a la normativa vigente así como también a las Políticas y Procedimientos establecidos en el Manual de Políticas y Procedimientos y los Prospectos y Reglamentos aprobados por el organismo regulador.

d) **Cumplimiento de las Sociedad Administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.**

Los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliario reciben un informe trimestral sobre el desempeño de los activos de fondo; y de ejecución de las políticas del mismo. Dicho informe contiene lo siguiente:

- ***Datos generales del fondo*** (tipo de fondo, cantidad de cuotas, fecha inicial de colocación, fecha de vencimiento del fondo, valor de las cuotas y patrimonio).
- ***Objetivos del fondo***
- ***Mención de los miembros del comité de inversión***
- ***Informe de la gerencia***
- ***Calificación de riesgo***
- ***Composición de la cartera***
- ***Rentabilidad anualizada***
- ***Valor histórico de las cuotas (tendencia)***
- ***Composición de los bienes inmuebles***

Obtuvimos de parte de la gerencia el informe trimestral concluido al 31 de diciembre de 2016, corroborando la información contenida en el mismo.

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

Solicitamos a la gerencia administrativa, la existencia de puntos de carta de gerencia de la auditoría realizada por "Salas, Piantini & Asociados" a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, los cuales nos comunicaron que dichos auditores (a la fecha), no han identificados puntos de debilidades en el diseño, implementación y ejecución del marco de control interno de la Sociedad Administradora del Fondo Inmobiliario.

f) **Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la Sociedad Administradora a los aportantes del Fondo de Inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativa del mercado.**

Según nos informa la Administradora del Fondo Inmobiliario, Licda. Karen Castellanos, durante el trimestre octubre – diciembre de 2016, no se presentaron reclamos, consultas ni servicios más allá del informe trimestral remitidos a los aportantes del Fondo de Inversión.

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

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación.

No. Póliza	Rama	Vigencia	Monto Asegurado
1-2-206-0109434	Incendio y líneas aliadas	31/Oct/2016 al 31/Oct/2017	US$2,031,250
1-2-830-0101654	Responsabilidad civil y general	31/Oct/2016 al 31/Oct/2017	US$30,000
1-2-831-0101655	Responsabilidad Civil Exceso	31/Oct/2016 al 31/Oct/2017	US$470,000
1-2-817-0087913	Todo Riesgo Avería Maquinaria	31/Oct/2016 al 31/Oct/2017	US$20,000
		Total	**US$2,551,250**

El índice de cobertura de la póliza de incendio y líneas aliadas sobre el valor invertido por el fondo al 31 de diciembre de 2016 es de 63.5%, calculado de siguiente manera:

Monto asegurado en US$	2,551,250
Tasa S/BC	46.72
En RD$	119,194,400
Valor en libro	RD$187,356,031
Índice de cobertura	***63.6%***

Observamos un déficit en índice de cobertura sobre los activos no financieros. En conversación con la Administradora del Fondo Inmobiliario, Licda Karen Castellanos, quien nos informa que el valor asegurado solo incluye la mejora al costo de reposición no al valor de mercado.

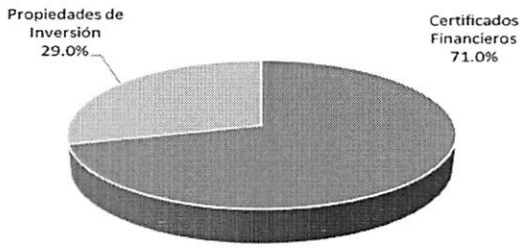
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.

Durante el trimestre octubre – diciembre de 2016, el fondo cumplió con su objetivo de inversión, su cartera de inversión se encontraba distribuida en un 29% en inmuebles para la renta (un edificio comercial de 3 pisos, ubicado en Punta Cana); y el 71% restante se mantenía depositados en certificados financieros de corta maduración.

Los recursos invertidos en instrumentos financieros, corresponden a los fondos captados de la ampliación de la primera emisión de unas 450,000 cuotas.

La estrategia de inversión expresan que el Fondo podrá invertir hasta el 90% de sus activos en bienes inmuebles ubicados en el país. Al final del trimestre, el Fondo se encuentra en el periodo de adecuación del portafolio, por lo que los límites no aplican, además al cierre de diciembre teníamos una cantidad extraordinaria de efectivo producto de la ampliación de la emisión pero que la mayor parte de dicho efectivo estaba destinado a la compra del Ginaka 2.0.

Un detalle específico del uso de los fondos al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:



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

Ver comentario anterior, literal h más arriba.

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

En el informe de calificación de riesgo emitido por la agencia calificadora de riesgo "Feller Rate", para el trimestre de octubre – diciembre de 2016, calificó las cuotas emitidas por el fondo con una calificación de "BBBfa". Expresas que las: "Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con su objetivo de emisión".

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

El reglamento interno del fondo señala que el fondo puede contraer endeudamiento hasta por un máximo de 50% del patrimonio neto, considerando un refinanciamiento particular por inmueble de hasta un 50% del valor de los activos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2016, el fondo no ha incurrido en endeudamiento financiero.

l) Cumplimiento de la Sociedad Administradora en cuanto a la remisión periódica del Fondo de Inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

A continuación, resumen de los estatus de envío de Estados Financieros a la Superintendencia de Valores:

- **Trimestralmente:**

#	Requerimiento	Corte	Enviado	Cumple (✔ o x)
1	Balance Situación Financiera intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior.	Oct-Dec 2016	22/Ene/ 2017	✔
2	Estado de Resultados intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior.			✔
3	Estado de Flujo de Efectivo intermedio en forma comparativa con el trimestre anterior.			✔
4	Estado de Cambios en el Patrimonio			✔

- **Mensualmente:**

#	Requerimiento	Corte	Enviado	Cumple (✔ o x)
1	Balance Situación Financiera	Oct, Nov. y Dic 2016	14/Nov, 12/Dec 2016 y 16/Ene, 2017	✔
2	Estado de Resultados			✔
3	Estado de Flujo de Efectivo			✔
4	Estado de Cambios en el Patrimonio			✔

- **Diario**

#	Requerimiento	Corte	Enviado	Cumple (✔ o x)
1	Composición del Portafolio de Inversiones.	Octubre 1 - Diciembre 31, 2016	Diario	✔
2	El patrimonio de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes			✔

Según revisiones realizadas a las informaciones solicitadas al fondo, este de igual manera cumplió en la remisión periódica requerida por el órgano regulador SIV.

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

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

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación con el Fondo de Inversión.

Durante el trimestre septiembre – diciembre 2016, conforme a los resultados obtenidos de nuestra revisión y a la comunicación recibida de fecha 17 de enero de 2017, no existieron situaciones a revelar en el presente informe.

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

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

No aplica, ver comentario al literal "f" más arriba.

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

Obtuvimos confirmación escrita de los asesores legales externos "Álvarez Vicens" de fecha 17 de enero de 2017, concerniente a la Administradora del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, en la que nos informan que no están apoderado de ningún asunto de índole legal, en la cual la administradora actué como demanda o demandante.

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

Durante el trimestre octubre – diciembre de 2016, se realizaron modificaciones al Prospecto de Colocación y Reglamento Interno del Fondo de Inversión, con el objeto ampliar la primera emisión del programa de colocación de emisiones de cuotas de participación del fondo cerrado de inversión.

Corroborado mediante comunicación recibida de la Administradora del Fondo, de parte de la SIV, mediante el registro 52445, de fecha 8 de diciembre de 2016.

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

En el mes de Octubre el Sr. José Diez, renunció como miembro del Comité de Inversiones y en su lugar fue designado el Sr. Jesús Ramos Menéndez.

s) **El cumplimiento de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión.**

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

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

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

27 de Enero del 2017

Guzmán Tapia PKF, S.R.L.
PKF
Auditores Externos