Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
18/05/2018 4:19 PM e.ulerio
68378

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Informe representante de tenedores.
2018-05-18 04:16
03-2018-000981-01

FONDO CERRADO DE DESARROLLO DE SOCIEDADES PIONEER

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

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

INFORME TRIMESTRAL

Del 1ro. de Enero al 31 de Marzo de 2018

Representante Común de Aportantes

GUZMAN TAPIA PKF, S.R.L.

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

Sociedad Administradora

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

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

INDICE

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

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

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

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

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

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

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

Procedimientos Previamente Acordados

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

Pudimos constatar que la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación por un valor total de hasta RD$7,250,000,000.00 (Siete mil doscientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100) está compuesto por 1 emisión inicial de RD$1,500,000,000 de la cual se colocaron unos RD$1,233,047,094.22, con un precio ponderado por cuota de RD$10,007.849281 (123,208 cuotas) y el monto restante del Programa a colocarse en múltiples emisiones subsecuentes. La segunda resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 12 de Septiembre del año 2017, 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-029. También se encuentra en los Registros Oficiales de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), bajo el número BV1605-CP009.

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

Pudimos constatar las siguientes emisiones:

Tramo Emisión	Cantidad de Cuotas disponibles en el Tramo	Cantidad de Cuotas de Participación Colocadas	Precio de Suscripción de la cuota de Participación	Precio de Suscripción Primaria	Monto Colocado equivalente
Emisión Única	150,000	123,208	RD$10,008	RD$10,000	RD$1,233,047,094.22

En diversos tramos posteriores, se ofrecerán las cuotas de participación que se indiquen en el Aviso de Colocación, las cuales no podrán exceder las 601,792 cuotas.

Verificamos que en el mes de Marzo, se habían recibido en efectivo las cuotas emitidas por un valor total de RD$1,233,047,094.22, correspondiente a la Primera Emisión del Programa de Emisiones, los cuales fueron depositados en la cuenta corriente a nombre del Fondo Cerrado de inversión inmobiliaria Pioneer.

Al cierre del primer trimestre del año en curso, el patrimonio neto del Fondo fue RD$ 1,233,753,689.02 con un valor cuota de RD$ 10,013.59.

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

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

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

Según comunicación recibida en fecha 8 de Mayo de 2018, del ejecutivo de control interno y respecto al nivel de cumplimiento, nos indica que para el periodo en curso, tanto la Sociedad Administradora como los Fondos administrados han mantenido un estricto apego a la normativa vigente así como también a las Políticas y Procedimientos establecidos en el Manual de Políticas y Procedimientos y los Prospectos y Reglamentos aprobados por el organismo regulador.

d) **Cumplimiento de 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.**

Al 31 de marzo, el fondo no había cumplido un trimestre ya que salió el 19 de febrero, por lo cual no le aplicaría este procedimiento.

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

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

f) **Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativa del mercado.**

Según nos informa el Administrador del Fondo, Lic. Brian Rojas, durante el trimestre Enero – Marzo de 2018, no se presentaron reclamos, consultas ni servicios.

g) **Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas**

a cabo por el representante de las masas en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.

Dada la naturaleza del fondo, este procedimiento no aplica.

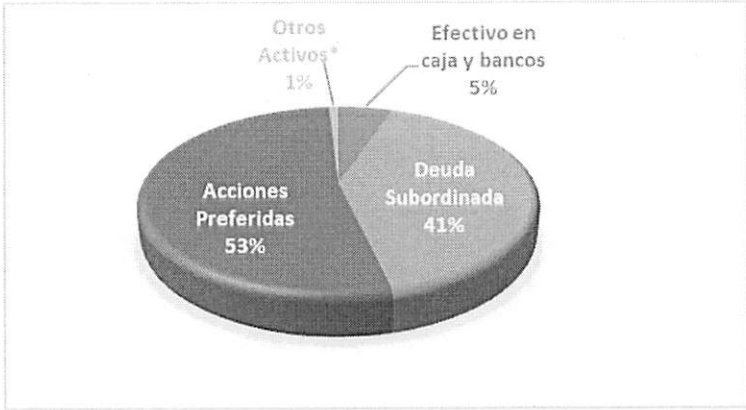
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno.

La cartera de inversión del fondo no cumple con los límites de inversión estipulados. Al cierre de Marzo de 2018, la cartera de inversión se encontraba distribuida en un 53% en acciones preferidas destinadas a la obtención de dividendos, y un 41% en deuda subordinada destinado a ser capitalizado en el corto plazo ya que corresponde a inversiones realizadas en la misma empresa de las acciones preferidas, la cual es DEVELOPMENT SICUANI S.R.L., empresa dominicana responsable del desarrollo del complejo hotelero CLUB MED en Miches. El restante se mantiene depositado en efectivo para hacer frente a requerimientos de liquidez y obligaciones operativas.

La estrategia de inversión expresa que el Fondo podrá invertir un mínimo de 60% de sus activos en sociedades anónimas o de responsabilidad limitada domiciliadas en República Dominicana. Asimismo, podrá invertir hasta un 30% de sus activos en valores de oferta publica, las reservas liquidas que mantenga y en depósitos a plazo y/o certificados financieros.

Al final del trimestre, el Fondo se encuentra en el periodo de adecuación del portafolio, por lo que los límites no aplican.

Un detalle específico del uso de los fondos es como sigue:



*incluye gastos iniciales y anticipados de operación del fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de Marzo de 2018, el fondo no ha incurrido en endeudamiento financiero.

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

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

- **Trimestralmente:**

#	Requerimiento	Corte	Envió	Cumple (✔ o x)

1	Balance Situación Financiera intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior.	Enero-Marzo 2017	Abril 23, 2018	✔
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			✔
5	Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de inversión;			✔
6	Informe de calificación de Riesgo			✔

- **Mensualmente:**

#	Requerimiento	Corte	Envió	Cumple (✔ o x)
1	Balance Situación Financiera	Marzo 2018**	13/Abr, 2018	✔
2	Estado de Resultados			✔
3	Estado de Flujo de Efectivo			✔
4	Estado de Cambios en el Patrimonio			✔
5	Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de inversión;			✔
6	Informe de calificación de Riesgo			✔

** Debido a que inició operaciones en Febrero, solo aplica la remisión del mes de Marzo.

- **Diario**

#	Requerimiento	Corte	Envió	Cumple (✔ o x)
1	Composición del Portafolio de Inversiones.	Enero 1ro - Marzo 31, 2017	Diario (Digital)	✔
2	Duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;			✔
3	El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior;			✔
4	La tasa de rendimiento del Fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días;			✔
5	Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño.			✔
6	El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes			✔

Según revisiones realizadas a las informaciones solicitadas de la Administradora del Fondo, esta 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 Enero – Marzo de 2018, conforme a los resultados obtenidos de nuestras indagaciones y a la comunicación del ejecutivo de control interno, recibida de fecha 8 de Mayo de 2018, no existieron situaciones a revelar en el presente informe.

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

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

No aplica, ver comentario al literal "f" y "n" 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 Mayo de 2018 concerniente a la Administradora del Fondo, en la que nos informan que no se encuentra apoderada de conflictos, judiciales o extrajudiciales, que pudieran derivar en pérdidas o ganancias para el Fondo; tampoco de asuntos de carácter tributario que puedan eventualmente representar una obligación real o contingente; o gravámenes de cualquier naturaleza que afecten los activos propiedad del Fondo.

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

Durante el trimestre Enero – Marzo 2018, fue aprobado mediante Primera Resolución en el Consejo Nacional de Valores de fecha 13 de febrero del 2018 (CR-CNV-2018-01-FI) el aumento del patrimonio del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Pioneer de RD$1,500 millones a RD$7,250 millones, modificando así la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores emitida en fecha 12 de septiembre del 2017(R-CNV-2017-30-FI).

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde.

Durante este trimestre no se ha realizado ningún cambio importante en la estructura de la administradora del fondo, que pudiera poner en riesgo sus operaciones normales.

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.

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

Al 31 de marzo, el fondo no había cumplido un trimestre ya que salió el 19 de febrero, por lo cual no le aplicaría este procedimiento.

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

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

Guzmán Tapia P K F, S.R.L.
PKF
Auditores Externos

Mayo 17, 2018