



18 de Julio de 2019

SIV-1052

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente
Superintendencia de Valores
Av. César Nicolás Pensón No. 66
Gazcue, Santo Domingo.-

Ref.: Informaciones Trimestrales **Abril - Junio 2019** Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Distinguido señor Superintendente:

En cumplimiento con las disposiciones de la norma vigente sobre Mercado de Valores, a continuación, detallamos los documentos que se adjuntan a la presente comunicación, correspondientes a las informaciones trimestrales que la empresa debe remitir a esa Superintendencia:

1- Informaciones Trimestrales **Abril - Junio 2019**

- Balance General Trimestral Comparativo
- Estado de Resultados Comparativo
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Cambio en el Patrimonio Aportantes
- Informe sobre valoración y estructura de la Cartera de Inversiones

Sin otro particular y aprovechando la ocasión para extenderle un cordial saludo,

Sin más, se despide,

Atentamente,


Héctor Garrido
Presidente



FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

RNC 1-31-18865-6

ADMINISTRADO POR PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION

ERICK L. ECKMAN ESQ. CAMINO CHIQUITO NO. 33


PLAZA PATIO DEL NORTE LOCAL 304 | ARROYO HONDO


T. 809 549-3797 | WWW.PIONEERFUNDS.DO


RNC 1-30-22934-1


Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer
 Balance General
 Estados Comparativos 30 Junio 2018 y 30 Junio 2019
 Valores RD\$

	30 Junio 2019	30 Junio 2018
Balance General		
Activos		
Efectivo en Caja y Bancos	14,104,621	21,458,281
Instrumentos Financieros	88,292,099	78,405,893
Ajuste Por Mayor Valoración al Valor Razonable	11,130,802	5,679,572
Ajuste Por Menor por Valoración al Valor Razonable	(8,843,199)	(3,210,126)
Intereses por Cobrar	645,223	667,282
Arrendamiento por Cobrar	2,350,799	145,617
Preoperativos de la Cartera	1,138,525	1,325,883
Comision por colocacion de cuotas puesto de bolsa	3,836,194	4,496,566
Otros Activos	4,200,096	21,842,410
Total Otros Activos	116,855,160	130,811,378
Propiedades de Inversión	781,816,381	733,595,248
Total Activos	898,671,541	864,406,626
Pasivos		
Dividendos	11,496,405	5,197,321
Comisiones por pagar Administradora	105,500	68,019
Depositos por Arrendamiento	10,881,174	9,280,471
Arrendamientos	404,932	14,385
Cuentas por Pagar y Retenciones	3,675,578	1,415,049
Total Pasivos	26,563,589	15,975,245
Patrimonio de los Cuotahabientes		
Capital Pagado en Inversión	722,100,670	722,100,670
Resultado Neto	247,913,616	183,846,859
Dividendos sobre Inversiones	(100,041,193)	(59,897,097)
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	(8,601,507)	(3,144,648)
Aumento Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	10,736,366	5,525,597
	872,107,952	848,431,381
Total Patrimonio y Pasivos	898,671,541	864,406,626
Aportes Genéricos a la fecha	-	-

 Héctor Garrido
 Presidente

 Yami Visalás
 Vicepresidente

 Karen Castellanos
 Control Interno

 Fanny Méndez
 Oficial Contabilidad




Fondo Cerrado de Inversion Inmobiliaria Pioneer
 Estados de Resultados
 Estados Comparativos 30 Junio 2018 y 30 Junio 2019
 Valores RD\$



	30 Junio 2019	30 Junio 2018
Ingresos		
Ingresos Arrendamientos	32,948,724	24,142,138
Ingresos Financieros	884,484	858,713
Otros Ingresos Financieros	2,134,506	1,726,834
Ingresos Operacionales	2,669,774	1,491,143
Total Ingresos	38,637,487	28,218,828
Gastos operacionales		
Gastos Operativos del Fondo	(9,575,172)	(11,896,329)
Gastos de comision Administradora	(5,356,708)	(5,047,262)
Gastos Cargos Bancarios	(196,947)	(73,255)
Total Gastos	(15,128,827)	(17,016,846)
Beneficio Operativo	23,508,660	11,201,981
Ganancia en Venta	-	
Ganancia Cambiaria en Activos	23,108,132	45,936,977
Utilidad en Valoracion de Mercado	-	59,221,723
Ganancia no Operativa	23,108,132	105,158,700
Reexpresion de Inmuebles	(1,827,960)	-
Pérdida Cambiaria en Activos	(13,375,059)	(25,787,707)
Pérdida en Valoracion de Terreno	-	-
Pérdida no Operativa	(15,203,019)	(25,787,707)
Beneficio (Pérdida) No Operativo	7,905,113	79,370,992
Resultados Netos	31,413,773	90,572,974


 Héctor Garrido
 Presidente


 Yamil Isaias
 Vicepresidente


 Karen Castellanos
 Control Interno


 Fanny Méndez
 Oficial Contabilidad



Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer
 Estado de Flujo de Efectivo
 Estados Comparativos 30 Junio 2018 y 30 Junio 2019
 Valores RD\$

	<u>Abr - Jun 2019</u>	<u>Abr - Jun 2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultados del periodo	15,411,195	8,908,072
Amortización Gastos Operativos		
Partida por Conciliar	1,268	
Cambios en activos y pasivos corrientes		
(Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar	(16,447)	128,843
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	311,148	88,678
(Aumento) Disminución Amortización Prima en Inversiones	-	-
(Aumento) Disminución Otros Activos	1,043,655	(20,588,510)
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar y Retenciones	(997,742)	(5,848,418)
Aumento (Disminución) Arrendamientos	(6,438,926)	(5,555,111)
Aumento (Disminución) Depósitos por Arrendamiento	53,463	-
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar Comisión Adm.	1,387	(1,003,307)
Total Ajustes	<u>(6,042,194)</u>	<u>(32,777,825)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>9,369,000</u>	<u>(23,869,751)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de Instrumentos Financieros	(221,400)	9,013,744
Propiedades de Inversión	(3,651,470)	(3,354,620)
Venta (compra) de Instrumentos Financieros	-	-
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	-	-
Aumento Valor de Mercado en Inversiones	-	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(3,872,870)</u>	<u>5,659,124</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Dividendos declarados y pagados	(11,496,405)	(5,197,290)
Emisión de Cuotas de Participación	-	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(11,496,405)</u>	<u>(5,197,290)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(6,000,275)	(11,711,081)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	20,104,894	33,169,364
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>14,104,621</u>	<u>21,458,282</u>

Héctor Garrido
 Héctor Garrido
 Presidente



Yamil Isaías
 Vicepresidente

Karen Castellanos
 Karen Castellanos
 Control Interno

Fanny Méndez
 Fanny Méndez
 Oficial Contabilidad

Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer
 Estado de Cambio en el Patrimonio Neto de los Aportantes
 Al 30 Junio 2019
 Valores RD\$

	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajuste por valoración al valor razonable (mayor o menor valor)	Resultados acumulados	Total
Cambio en el patrimonio de los Aportantes al 31 de Diciembre del 2018	722,100,670.13	-	1,977,735.70	140,735,152.70	864,813,558.53
Cuotas colocadas					-
Rendimientos/ Dividendos Pagados				14,721,212.77	14,721,212.77
Declarados pero no distribuidos				(11,500,000.02)	-
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			223,984.66		-
Cambio en el patrimonio de los aportantes al 31 de Marzo del 2019	722,100,670.13	-	2,201,720.36	143,956,365.45	868,258,755.94
Cuotas colocadas					-
Rendimientos/ Dividendos Pagados				15,416,057.20	15,416,057.20
Declarados pero no distribuidos				(11,500,000.02)	-
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			(66,861.39)		(66,861.39)
Cambio en el patrimonio de los aportantes al 30 de Junio del 2019	722,100,670.13	-	2,134,858.97	147,872,422.63	872,107,951.73

Héctor Garrido
 Héctor Garrido
 Presidente

Fanny Méndez
 Fanny Méndez
 Oficial Contabilidad

Karen Castellanos
 Karen Castellanos
 Control Interno

Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer
 Yamilisalas
 Vicepresidente
 RNC: 1-31-18865-6
 Santo Domingo, R.D.

Informe de Valoración y Estructura de los Activos
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer SIVFIC-002
 Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
 Abril-Junio 2019

"El presente informe tiene como propósito revelar el comportamiento del portafolio de inversión del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, siendo responsabilidad del inversionista, cualquier decisión de inversión que tome".

I. INFORMACION GENERAL DEL FONDO:

El objetivo de inversión del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en la República Dominicana considerados con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler.

Clasificación por duración: Fondo de Inversión de largo plazo
Calificación de riesgo: BBBfa (N) (Feller Rate)
Entidades autorizadas a la distribución de las cuotas : United Capital
 CCI Puesto de Bosa
 PARVAL Puesto de Bolsa
 Primma Valores Puesto de Bolsa

Monto del Portafolio de Inversiones: 91,224,924.48
Moneda Funcional: Pesos dominicanos
Fecha de vencimiento del Fondo: 29 de julio de 2025

II. SECCIÓN ESTRUCTURA DE LA CARTERA

POR EMISOR

Emisor	Valor de Mercado	Participación
Sector Corporativo	31,403,826.95	34.42%
Bancos Múltiples	59,821,097.53	65.58%
	91,224,924.48	100.00%

POR PLAZO DE VENCIMIENTO

Plazo de Vencimiento	Valor Nominal	Valor de Mercado	Participación
0-720	59,620,799.65	59,821,097.53	65.58%
721-1800			0.00%
1801-2880			0.00%
2881- >3600	28,659,906.92	31,403,826.95	34.42%
Total	88,280,706.57	91,224,924.48	100.00%

POR TIPO DE INSTRUMENTO

Tipo de Instrumento	Valor de Mercado	Participación
Operaciones de Reporto, Coberturas Financieras, etc (repos)		0.00%
Depósitos a Plazo y/o Certificados de Depósitos	59,821,097.53	65.58%
Papeles Comerciales		0.00%
Otros Instrumentos de deuda		0.00%
Bonos	31,403,826.95	34.42%
Acciones de oferta pública		0.00%
Cuotas de Participación Fondos Cerrados		0.00%
Instrumentos de deuda subordinada		0.00%
Valores Titularizados		0.00%
Cuotas de Participación Fondos mutuos		0.00%
Gobierno Central y Banco Central		0.00%
Otros instrumentos de patrimonio autorizados por la SIV		0.00%
	91,224,924.48	100.00%

POR CALIFICACION DE RIESGO DEL EMISOR

Calificación	Valor de Mercado	Participación
AAA		0.00%
AA	31,403,826.95	34.42%
A-	59,821,097.53	65.58%
BBB		0.00%
	91,224,924.48	100.00%

EXCESOS O DEFICIENCIA A LOS LIMITES DE INVERSION

Exceso/Deficiencia	Fecha Corrección
N/A	N/A

DURACION PROMEDIO PONDERADA DEL PORTAFOLIO
 Duración Promedio Ponderada del Portafolio:

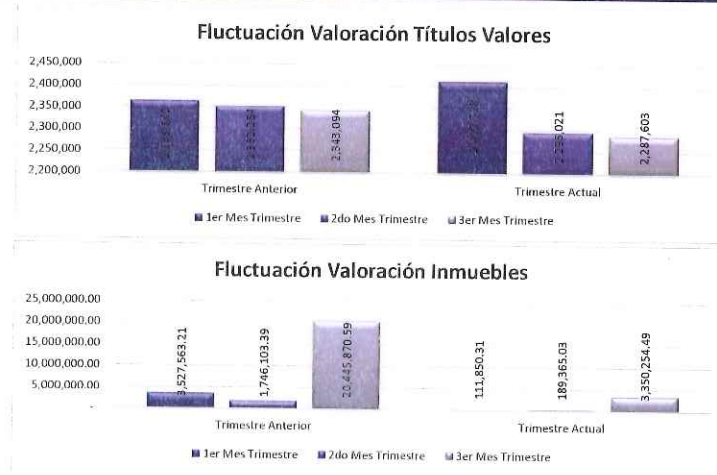
292.14 días



Informe de Valoración y Estructura de los Activos
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer SIVFIC-002
 Administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Fecha de Emisión Dirección	Fecha Corrección
No ocurrencia durante el trimestre	

III. VALORACION DE LOS ACTIVOS



IV. ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL FONDO

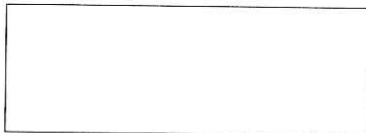
INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES 781,816,381.00



GYM2
UBICACION: Boulevard Punta Cana, Punta Cana Shopping Mall, Punta Cana.
DESCRIPCION: Edificio de tres niveles de 3,219.81 mts² de construcción y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts²
OCUPACION: 100%



GINAKA 2.0
UBICACION: Ave. Núñez de Cáceres No.11 en el sector de Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.
DESCRIPCION: Edificio de seis niveles de 8,400 mts² de construcción y 3,050 mts² de área metros alquilables.
OCUPACION: 87%



Sello de la Sociedad Emisora

15 de julio del 2019
 Fecha de Elaboración del Informe

"La sociedad administradora de fondos de inversión PIONEER en nombre y representación del Fondo administrado FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA, da fe y testimonio de que las informaciones expresadas en este documento son íntegras, veraces y oportunas, por tanto, son responsables frente a los aportantes y el público en general por cualquier inexactitud u omisión presentada en el contenido del presente informe."

La publicación de este informe en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores no implicará garantía alguna de esta, sobre la inversión efectuada en un fondo de inversión o la calidad de sus cuotas de participación."

Hector Garrido
 Presidente

Yamir A. Isaías
 Vicepresidente

Karen Castellanos
 Control Interno