

# Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estados Financieros

Estados Comparativos 30 Junio 2017 y 30 Junio del 2018

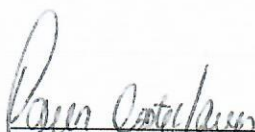
Valores en RD\$

## Balance General

	30-Junio-2018	30-Junio-2017
<b>Activos</b>		
Efectivo en Caja y Bancos	21,458,280.78	13,762,798.74
Instrumentos Financieros	78,405,892.78	94,232,819.43
Prima Instrumentos Financieros	-	-
Ajuste Por Mayor Valoración al Valor Razonable	5,679,571.79	(3,005,752.03)
Ajuste Por Menor por Valoración al Valor Razonable	(3,210,125.68)	3,310,072.44
Descuento sobre el valor de adquisicion Instrumentos Financieros	-	-
Rendimientos Vencidos en Certificado Deposito Entidad Int. Financiera	-	-
Intereses por Cobrar	667,281.58	712,162.42
Otras cuentas por cobrar moneda extranjera	-	-
Arrendamientos por Cobrar	145,617.29	462,014.79
Otras cuentas por cobrar impuestos retenidos	1,516.37	-
Terreno-Edificio adquirido para arrendamiento moneda extranjera	102,663,493.31	77,124,467.43
Edificacion -Edificio inmueble adquirido para arrendamiento	630,931,754.57	554,339,823.01
Preoperativos de la Cartera	1,325,883.44	1,513,241.59
Comision por colocacion de cuotas puesto de bolsa	4,496,566.14	5,156,938.74
ITBIS Cobrado por Adelantado	-	75,706.56
Seguros Infraestructura	826,165.78	10,180,694.17
Otros Activos Auditoria	340,564.55	425,518.72
Otros Activos Gastos Legales	85,653.28	2,418,317.63
Otros Ingresos Penalizacion	-	179,099.80
Otros Activos	20,588,509.84	-
Total Otros Activos	864,406,625.82	760,887,923.44
<b>Total Activos</b>	<b>864,406,625.82</b>	<b>760,887,923.44</b>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por Pagar Suplidores RD\$	144,932.40	687,452.25
Cuentas por Pagar Suplidores US\$	977,469.69	-
Cuenta por pagar Seguros Infraestructura	(17.33)	(552.97)
Comisiones por pagar Administradora	68,019.20	29,717.26
Comision Servicio Custodia	-	-
Comision Mantenimiento Emision Privada	-	-
Comision por Colocacion	-	(0.29)
ITBIS Retenido	376,881.24	11,715.84
ITBIS Pagado Suplidores	(768,758.82)	513,073.83
Depositos por Arrendamiento Anticipado	9,280,471.16	7,807,186.14
Arrendamientos	14,384.80	395,069.34
Otras Cuentas por Pagar	684,541.71	506,823.59
Dividendos	5,197,320.81	7,996,912.29
Total Pasivos	15,975,244.86	17,947,397.28
<b>Patrimonio de los Cuotabientes</b>		
Capital Pagado en Inversión	722,100,670.13	722,100,670.13
Aportes Pendientes de Liquidacion	-	-
Resultados Netos Ganados por Inversiones	183,846,858.67	51,744,004.16
Dividendos sobre Inversiones	(59,897,096.93)	(31,208,040.73)
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	(3,144,647.80)	3,313,947.71
Aumento Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	5,525,596.89	(3,010,055.11)
	848,431,380.96	742,940,526.16
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>864,406,625.82</b>	<b>760,887,923.44</b>
<b>Aportes Genéricos a la fecha</b>	-	-

  
Héctor Garrido  
Presidente

  
Yamil Isaias  
Vicepresidente

  
Karen Castellanos  
Control Interno



## Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estado de Resultados

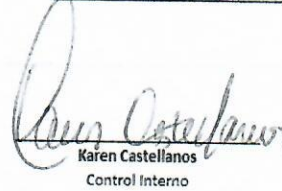
Estados Comparativos 30 Junio 2017 y 30 Junio del 2018

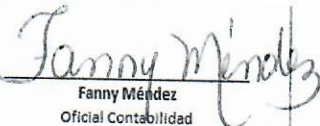
Valores en RDS

	30-Junio-2018	30-Junio-2017
<b>Ingresos</b>		
Ingresos Arrendamientos	24,142,137.52	22,778,893.58
Ingresos Financieros	858,713.28	526,310.64
Otros Ingresos Financieros	1,726,833.73	3,648,372.59
Amortizacion Descuentos en Instrumentos Financieros	-	-
Ganancia en Venta de Instrumentos Financieros Sector Gubernamental	-	-
Ganancia Cambiaria en activos monetarios	45,936,977.03	30,497,730.10
Otros Ingresos Operacionales	1,491,143.20	1,701,904.08
Utilidad en Valoracion de mercado	59,221,722.72	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>133,377,527.48</b>	<b>59,153,210.99</b>
<b>Gastos operacionales</b>		
Amortización Prima Instrumentos Financieros	(709.75)	(122,446.20)
Amortización en Gastos de Organización	(92,909.11)	-
Pérdida por Venta de Instrumentos Financieros	-	-
Pérdida Cambiaria en Activos Monetarios	(25,787,707.30)	(12,518,916.96)
Pérdida en Valoracion de Mercado	-	-
Gastos Operativos	(6,741,123.23)	(13,744,606.76)
Gastos Por Servicios Profesionales Relacionados a la Operación	-	-
Gasto de Comisiones por pagar	-	(4,984,448.28)
Gastos Cargos Bancarios	(73,254.87)	(222,927.93)
Gasto comision por colocacion puesto de bolsa	(327,472.44)	-
Gastos de comision Administradora	(5,047,262.45)	-
Gastos de Mantenimientos Emisiones Privadas	(10,000.00)	(30,000.00)
Gastos Menores Cartera Colectiva	(4,594,182.69)	(2,913,775.38)
Gastos Administrativos Bolsa de Valores	(129,931.86)	(129,931.86)
Pérdida Realizada en Valoracion de mercado	-	-
	(42,804,553.70)	(34,667,053.37)
<b>Resultados Netos</b>	<b>90,572,973.78</b>	<b>24,486,157.62</b>

  
Héctor Garrido  
Presidente

  
Yairi Isaias  
Vicepresidente

  
Karen Castellanos  
Control Interno

  
Fanny Méndez  
Oficial Contabilidad



# Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estado de Flujo de Efectivo

Estados Comparativos al 30 Junio 2017 y 30 Junio del 2018

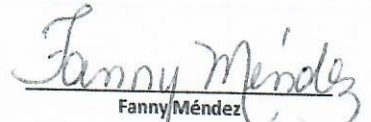
Valores en RDS

	<u>30 de Junio 2018</u>	<u>30 de Junio 2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Resultados del periodo	8,908,072	9,511,143
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
(Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar	128,843	(827,229)
(Aumento) Disminución en Otras Cuentas por Cobrar	88,678	(441,298)
(Aumento) Disminución en amortización Prima en Inversiones	-	-
(Aumento) Disminución Otros Activos	(20,588,510)	(1,570,895)
Aumento (Disminución) Suplidores por pagar	10,868,336	1,454,796
Aumento (Disminución) Arrendamientos (Ingresos no ganados)	(5,555,111)	(6,080,346)
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar Comisiones	(1,003,307)	(189)
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar Cias. Relacionadas	354,868	(332,315)
Aumento (Disminución) en Cuentas Retenciones por pagar	(784,854)	161,922
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar Otras	(4,589,931)	(866,537)
Total Ajustes	<u>(21,080,988)</u>	<u>(8,502,092)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(12,172,915)</u>	<u>1,009,052</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de Instrumentos Financieros	9,013,744	(28,809,753)
Adquisición Inmuebles	(3,354,620)	-
Venta de Instrumentos Financieros	-	-
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	-	(953,437)
Aumento Valor de Mercado en Inversiones	-	1,255,057
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>5,659,124</u>	<u>(28,508,133)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Adeudos financieros	-	-
Dividendos declarados y pagados	(5,197,290)	(7,996,912)
Emisión de Cuotas de Participación	-	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(5,197,290)</u>	<u>(7,996,912)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(11,711,081)	(35,495,993)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	33,169,364	49,258,793
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>21,458,281</u>	<u>13,762,799</u>

  
Héctor Garrido  
Presidente

  
Yanil Isaias  
Vicepresidente

  
Karen Castellanos  
Control Interno

  
Fanny Méndez  
Oficial Contabilidad



FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO PIONEER  
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS APORTANTES  
AL 30 JUNIO 2018

	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 01 de Enero del 2018	722,100,670.13	-	2,592,236.57	37,154,861.38	761,847,768.08
Cuotas colocadas					
Rendimientos/ Dividendos				83,084,117.99	83,084,117.99
Pagados					
Declarados pero no distribuidos					
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			(141,982.12)		(141,982.12)
Cambio en el patrimonio de los aportantes al 31 de Marzo del 2018	722,100,670.13	-	2,450,254.45	120,238,979.37	844,789,903.95
Cuotas colocadas					
Rendimientos/ Dividendos				3,710,782.37	3,710,782.37
Pagados					
Declarados pero no distribuidos					
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			(69,305.36)		(69,305.36)
Cambio en el patrimonio de los aportantes al 30 de Junio del 2018	722,100,670.13	-	2,380,949.09	123,949,761.74	848,431,380.96



 Héctor Garrido  
Presidente
   
 Yamil Isaacs  
Vicepresidente
   
 Karen Castellanos  
Control Interno
   
 Fanny Méndez  
Oficial Contabilidad

## 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  
Trimestre Abril - Junio 2018

"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:**

**Calificación de riesgo:**

**Entidades autorizadas a la distribución de las cuotas :**

Fondo de Inversión de largo plazo  
BBBfa (N) (Feller Rate)  
United Capital  
CCI Puesto de Bosa  
PARVAL Puesto de Bolsa  
Primma Valores Puesto de Bolsa  
81,542,619.49  
Pesos dominicanos  
29 de julio de 2025

**Monto del Portafolio de Inversiones:**

**Moneda Funcional:**

**Fecha de vencimiento del Fondo:**

#### II. SECCION ESTRUCTURA DE LA CARTERA

##### POR EMISOR

Emisor	Valor de Mercado	Participación
Sector Corporativo	26,397,433.74	32.37%
Bancos Múltiples	55,145,185.75	67.63%
	81,542,619.49	100.00%

##### POR PLAZO DE VENCIMIENTO

Plazo de Vencimiento	Valor Nominal	Valor de Mercado	Participación
0-720	50,505,775.52	50,747,647.85	62.23%
721-1800	-	-	0.00%
1801-2880	-	-	0.00%
2881- >3600	27,887,591.32	30,794,971.64	37.77%
Total	78,393,366.84	81,542,619.49	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	55,145,185.75	67.63%
Papeles Comerciales		0.00%
Otros Instrumentos de deuda		0.00%
Bonos	26,397,433.74	32.37%
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%
	81,542,619.49	100.00%

##### POR CALIFICACION DE RIESGO DEL EMISOR

Calificación	Valor de Mercado	Participación
AAA		0.00%
AA	26,397,433.74	32.37%



# 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

A		
BBB	55,145,185.75	67.63%
		0.00%
	81,542,619.49	100.00%

### EXCESOS O DEFICIENCIA A LOS LIMITES DE INVERSION

N/A	N/A
-----	-----

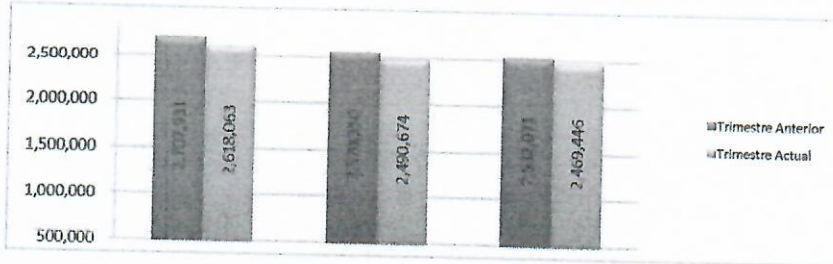
### DURACION PROMEDIO PONDERADA DEL PORTAFOLIO

Duración Promedio Ponderada del Portafolio:

**2,688.48 días**

No ocurrencia durante el trimestre

### II. VALORACION DE LOS ACTIVOS



### III. ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL FONDO



#### GYM2

UBICACION: Boulevard Punta Cana, Punta Cana Shopping Mall, Punta Cana.

#### DESCRIPCION:

Edificio de tres niveles de 3,219.81 mts<sup>2</sup> de construcción y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts<sup>2</sup>

OCUPACION: 80%



#### GINAKA 2.0

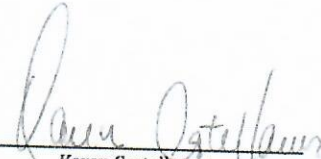
UBICACION: Ave. Núñez de Cáceres No.11 en el sector de Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

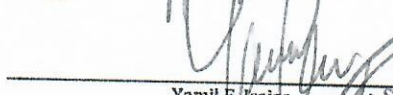
#### DESCRIPCION:

Edificio de seis niveles de 8,400 mts<sup>2</sup> de construcción y 3,050 mts<sup>2</sup> de área metros alquilables.

OCUPACION: 67%

  
Angela P. Suazo  
Director de Operaciones

  
Karen Castellanos  
Control Interno

  
Yamil E. Isaías  
Vicepresidente

  
Hector Garrido  
Presidente

