

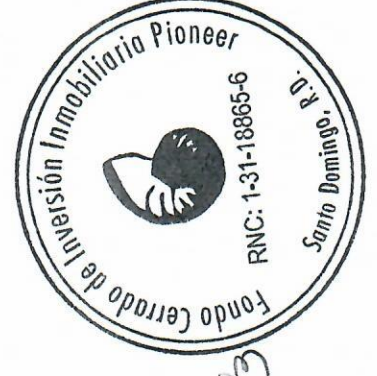
## Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria Pioneer

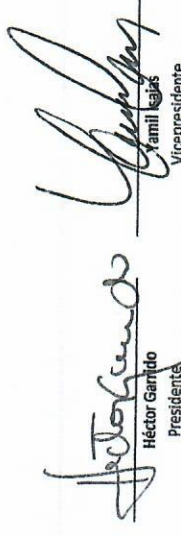
Estados Financieros


Estados Comparativos, 30 Septiembre 2017 y 30 Septiembre 2018

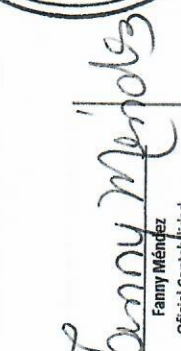
Valores en RDS

	30 Septiembre 2018	30 Septiembre 2017
<b>Balance General</b>		
<b>Activos</b>		
Efectivo en Caja y Bancos	19,909,393.86	13,491,933.03
Instrumentos Financieros	96,164,192.74	109,999,087.49
Ajuste Por Mayor Valoración al Valor Razonable	7,773,467.64	(2,056,060.28)
Ajuste Por Menor por Valoración al Valor Razonable	(5,656,780.90)	3,959,275.88
Intereses por Cobrar	1,128,661.82	827,876.41
Arrendamiento por Cobrar	3,178,966.96	4,918,148.55
Preoperativos de la Cartera	1,278,658.92	1,466,017.07
Comision por colocacion de cuotas puesto de bolsa	4,330,116.06	4,990,488.66
Otros Activos	18,267,758.98	11,640,317.59
Total Otros Activos	146,374,436.08	149,237,084.40
Propiedades de Inversión	747,041,654.16	634,935,127.87
<b>Total Activos</b>	<b>893,416,090.24</b>	<b>784,172,212.27</b>
<b>Pasivos</b>		
Dividendos	7,747,457.78	7,996,927.68
Comisiones por pagar Administradora	103,391.39	60,145.77
Depositos por Arrendamiento	8,790,880.56	7,761,898.97
Arrendamientos	18,872,073.29	18,520,133.72
Cuentas por Pagar y Retenciones	1,101,777.06	1,319,399.36
Total Pasivos	36,615,580.08	35,658,505.50
<b>Patrimonio de los Cuotahabientes</b>		
Capital Pagado en Inversión	722,100,670.13	722,100,670.13
Resultado Neto	200,337,795.42	63,721,133.40
Dividendos sobre Inversiones	(67,644,523.90)	(39,204,953.00)
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	(5,555,126.13)	3,971,203.41
Aumento Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	7,561,694.64	(2,074,347.17)
	856,800,510.16	748,513,706.77
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>	<b>893,416,090.24</b>	<b>784,172,212.27</b>
<b>Aportes Genéricos a la fecha</b>	-	-




  
 Héctor Garrido
   
 Presidente


  
 Karen Castellanos
   
 Control Interno


  
 Fanny Méndez
   
 Oficial Contabilidad

## Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estado de Resultados

Estados Comparativos 30 Septiembre 2017 y 30 Septiembre 2018

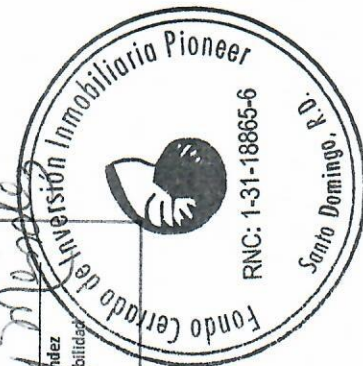
Valores en RDS

	30 Septiembre 2018	30 Septiembre 2017
<b>Ingresos</b>		
Ingresos Arrendamientos	37,792,445.02	34,395,108.50
Ingresos Financieros	1,300,622.82	1,193,797.16
Otros Ingresos Financieros	2,727,913.32	4,678,413.60
Ingresos Operacionales	2,397,001.06	2,450,028.08
<b>Total Ingresos</b>	<b>44,217,982.22</b>	<b>42,717,347.34</b>
<b>Gastos operacionales</b>		
Gastos Operativos del Fondo	(13,751,634.04)	(27,717,899.58)
Gastos de comision Administradora	(7,721,146.26)	(7,327,486.10)
Gastos Cargos Bancarios	(121,246.36)	(245,772.92)
<b>Total Gastos</b>	<b>(21,594,026.66)</b>	<b>(35,291,158.60)</b>
<b>Beneficio Operativo</b>	<b>22,623,955.56</b>	<b>7,426,188.74</b>
Ganancia en Venta	-	23,468.95
Ganancia Cambiaria en Activos	71,414,228.43	57,605,504.53
Utilidad en Valoracion de Mercado	59,221,722.72	1,607,575.38
Ganancia no Operativa	130,635,951.15	59,236,548.86
Reexpresion de Inmuebles	(6,047,117.73)	-
Pérdida Cambiaria en Activos	(40,148,878.45)	(30,199,450.74)
Pérdida no Operativa	(46,195,996.18)	(30,199,450.74)
<b>Beneficio (Pérdida) No Operativo</b>	<b>84,439,954.97</b>	<b>29,037,098.12</b>
<b>Resultados Netos</b>	<b>107,063,910.53</b>	<b>36,463,286.86</b>

*Hector Garrido*  
Héctor Garrido  
Presidente

*Amil Galas*  
Amil Galas  
Vicepresidente

*Karen Castellanos Fanny Méndez*  
Karen Castellanos  
Fanny Méndez  
Control Interno  
Oficial Contabilidad



# Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria Pioneer

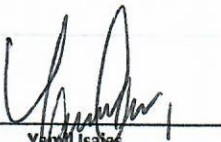
Estado de Flujo de Efectivo

Estados Comparativos 30 Septiembre 2017 y 30 Septiembre 2018

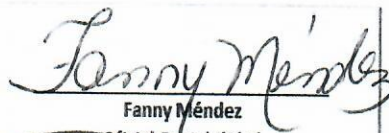
Valores en RDS

	<u>Jul - Sept 2018</u>	<u>Jul - Sept 2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Resultados del periodo	16,490,937	11,977,129
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
(Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar	(107,105)	(1,710,782)
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	(3,033,350)	(4,412,737)
(Aumento) Disminución Amortización Prima en Inversiones	(12,272)	-
(Aumento) Disminución Otros Activos	(3,700,251)	(3,470,837)
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar y Retenciones	2,236,865	1,464,318
Aumento (Disminución) Arrendamientos	18,857,688	18,079,777
Aumento (Disminución) Depósitos por Arrendamiento	(489,591)	-
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar Comisión Adm.	35,372	30,429
Total Ajustes	<u>13,787,358</u>	<u>9,980,168</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>30,278,294</u>	<u>21,957,298</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de Instrumentos Financieros	(18,120,408)	(15,766,268)
Propiedades de Inversión	(5,959,346)	-
Venta (compra) de Instrumentos Financieros	-	-
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	-	657,256
Aumento Valor de Mercado en Inversiones	-	935,708
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(24,079,754)</u>	<u>(14,173,304)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Dividendos declarados y pagados	(7,747,427)	(7,996,912)
Emisión de Cuotas de Participación	-	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(7,747,427)</u>	<u>(7,996,912)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1,548,887)	(270,866)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>21,458,283</u>	<u>13,762,799</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>19,909,394</u>	<u>13,491,933</u>

  
Héctor Garrido  
Presidente

  
Yanyí Isaias  
Vicepresidente

  
Karen Castellanos  
Control Interno

  
Fanny Méndez  
Oficial Contabilidad



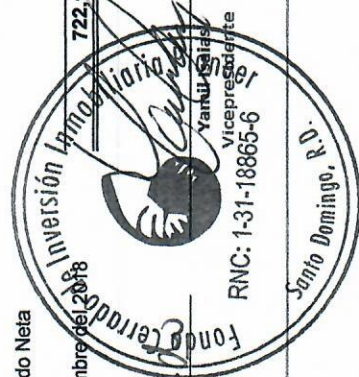
**FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIO PIONEER**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS APORTANTES**  
**AL 30 SEPTIEMBRE 2018**

	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
Cuotas colocadas					-
Rendimientos/ Dividendos				8,743,509.78	8,743,509.78
Pagados					-
Declarados pero no distribuidos					-
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			(374,380.58)		(374,380.58)
Cambio en el patrimonio de los aportantes al 30 de Septiembre del 2018	722,100,670.13	-	2,006,568.51	132,693,271.52	856,800,510.16

*Héctor Garrido*  
**Héctor Garrido**  
 Presidente

*Karen Castellanos*  
**Karen Castellanos**  
 Vicepresidenta

*Fanny Méndez*  
**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 Julio - Septiembre 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".

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:** 99,409,540.31  
**Moneda Funcional:** Pesos dominicanos  
**Fecha de vencimiento del Fondo:** 29 de julio de 2025

**POR EMISOR**

Emisor	Valor de Mercado	Participación
Sector Corporativo	30,700,582.43	30.88%
Bancos Múltiples	68,708,957.88	69.12%
	99,409,540.31	100.00%

**POR PLAZO DE VENCIMIENTO**

Plazo de Vencimiento	Valor Nominal	Valor de Mercado	Participación
0-720	68,708,957.88	68,708,957.88	69.12%
721-1800	-	-	0.00%
1801-2880	-	-	0.00%
2881- >3600	28,138,924.59	30,700,582.43	30.88%
Total	96,847,882.47	99,409,540.31	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	68,708,957.88	69.12%
Papeles Comerciales		0.00%
Otros Instrumentos de deuda		0.00%
Bonos	30,700,582.43	30.88%
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%
	99,409,540.31	100.00%

**POR CALIFICACION DE RIESGO DEL EMISOR**

Calificación	Valor de Mercado	Participación
AAA		0.00%
AA	30,700,582.43	30.88%
A	68,708,957.88	69.12%
BBB		0.00%
	99,409,540.31	100.00%

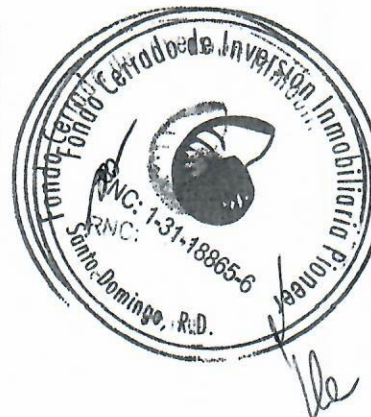
**EXCESOS O DEFICIENCIA A LOS LIMITES DE INVERSION**

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

**DURACION PROMEDIO PONDERADA DEL PORTAFOLIO**

Duración Promedio Ponderada del Portafolio:

**2,688.48 días**



**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

No ocurrencia durante el trimestre

**Fluctuación Valoración Títulos Valores**



**Fluctuación Valoración Inmuebles**



**INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES**

747,338,250.50



**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:** 60%

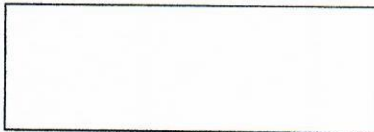


**GINAKA 2.0**

**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:** 87%



Sello de la Sociedad Emisora

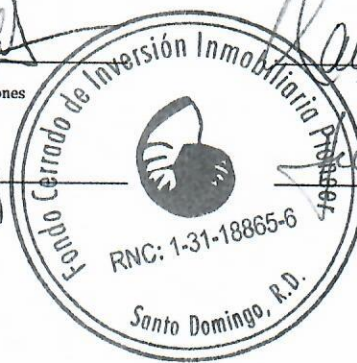
15 de Octubre de 2018  
 Fecha de Elaboración del Informe

"La sociedad administradora de fondos de inversión PIONEER en nombre y representación del Fondo administrado FONDO CERRADO DE INVERSIÓN 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."

*Angela P. Suazo*  
 Director de Operaciones

*Yamil G. Isaías*  
 Vicepresidente



*Karen Castellanos*  
 Control Interno

*Hector Garrido*  
 Presidente