

# Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

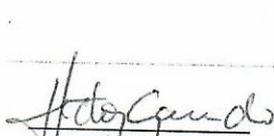
Estados Financieros

Estados Comparativos al 31 Marzo 2018 y 31 Marzo del 2017

Valores en RD\$

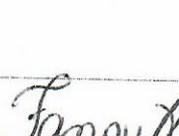
## Balance General

	31-Marzo-2018	31-Marzo-2017
<b>Activos</b>		
Efectivo en Caja y Bancos	33,169,362.50	49,258,792.62
Instrumentos Financieros	87,488,942.18	65,423,066.04
Prima Instrumentos Financieros	-	-
Ajuste Por Mayor Valoración al Valor Razonable	4,812,868.01	(4,263,731.79)
Ajuste Por Menor por Valoración al Valor Razonable	(2,280,797.06)	4,265,736.71
Descuento sobre el valor de adquisicion Instrumentos Financieros	-	-
Rendimientos Vencidos en Certificado Deposito Entidad Int. Financiera	-	-
Intereses por Cobrar	733,499.36	187,248.93
Otras cuentas por cobrar moneda extranjera	-	-
Arrendamientos por Cobrar	188,878.94	49,711.68
Otras cuentas por cobrar impuestos retenidos	221.17	-
Terreno-Edificio adquirido para arrendamiento moneda extranjera	102,425,723.16	77,009,346.71
Edificacion -Edificio inmueble adquirido para arrendamiento	627,814,904.73	552,884,048.96
Preoperativos de la Cartera	1,372,594.65	1,559,952.80
Comision por colocacion de cuotas puesto de bolsa	4,661,206.98	5,321,579.58
ITBIS Cobrado por Adelantado	-	-
Seguros Infraestructura	9,218,506.35	11,074,002.42
Otros Activos Auditoria	509,916.46	513,354.23
Otros Activos Gastos Legales	2,227,655.95	2,727,329.19
Otros Ingresos Penalizacion	-	-
Total Otros Activos	<u>872,343,483.38</u>	<u>766,010,438.08</u>
<b>Total Activos</b>	<b><u>872,343,483.38</u></b>	<b><u>766,010,438.08</u></b>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas	767,533.96	1,019,767.72
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas US\$	0.01	0.01
Cuenta por pagar Seguros Infraestructura	833,837.24	398,732.36
Comisiones por pagar Administradora	1,071,325.71	29,906.30
Comision Servicio Custodia	-	-
Comision Mantenimiento Emision Privada	-	-
Comision por Colocacion	-	-
ITBIS Retenido	12,954.08	10,713.60
ITBIS Pagado Suplidores	380,022.77	352,153.63
Depositos por Arrendamiento Anticipado	8,155,529.02	7,691,339.60
Arrendamientos	6,694,437.49	6,412,161.92
Otras Cuentas por Pagar	1,890,481.39	974,075.62
Dividendos	7,747,457.78	7,996,912.27
Total Pasivos	<u>27,553,579.43</u>	<u>24,885,763.03</u>
<b>Patrimonio de los Cuotahabientes</b>		
Capital Pagado en Inversión	722,100,670.13	722,100,670.13
Aportes Pendientes de Liquidacion	-	-
Resultados Netos Ganados por Inversiones	174,938,786.31	42,232,861.39
Dividendos sobre Inversiones	(54,699,806.94)	(23,211,128.46)
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	(2,221,863.00)	4,267,384.88
Aumento Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	4,672,117.45	(4,265,112.60)
Total Patrimonio y Pasivos	<u>844,789,903.95</u>	<u>741,124,675.34</u>
<b>Aportes Genéricos a la fecha</b>	<b><u>872,343,483.38</u></b>	<b><u>766,010,438.37</u></b>
	-	0.00

  
Héctor Garrido  
Presidente

  
Yamir Isaías  
Vicepresidente

  
Karen Castellanos  
Control Interno

  
Fanny Méndez  
Oficial Contable

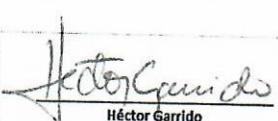
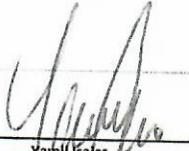
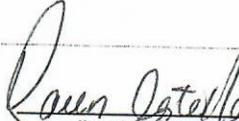
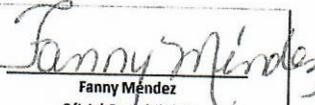


# Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

## Estado de Resultados

Estados Comparativos al 31 Marzo 2018 y 31 Marzo del 2017

	31-Marzo-2018	31-Marzo-2017
<b>Ingresos</b>		
Ingresos Arrendamientos		
Ingresos Financieros	11,828,846.77	11,258,741.87
Otros Ingresos Financieros	424,400.35	48,085.37
Amortización Descuentos en Instrumentos Financieros	911,291.77	2,669,975.17
Ganancia en Venta de Instrumentos Financieros Sector Gubernamental	-	-
Ganancia Cambiaria en activos monetarios	471.00	-
Otros Ingresos Operacionales	33,411,593.46	16,172,186.34
Utilidad en Valoracion de mercado	830,519.00	759,383.23
<b>Total Ingresos</b>	<b>59,221,722.72</b>	<b>-</b>
	<b>106,628,845.07</b>	<b>30,908,371.98</b>
<b>Gastos operacionales</b>		
Amortización Prima Instrumentos Financieros	(46,548.65)	(59,147.96)
Pérdida por Venta de Instrumentos Financieros	(17,273,515.48)	-
Pérdida Cambiaria en Activos Monetarios	-	(5,548,766.49)
Pérdida en Valoracion de Mercado	-	-
Gastos Operativos	(2,328,784.13)	(6,157,144.96)
Gastos Por Servicios Profesionales Relacionados a la Operación	-	-
Gasto de Comisiones por pagar	-	(2,665,784.24)
Gastos Cargos Bancarios	-	-
Gasto comision por colocacion puesto de bolsa	(46,110.28)	(194,275.23)
Gastos de comision Administradora	(162,831.60)	-
Gastos de Mantenimientos Emisiones Privadas	(2,586,666.99)	-
Gastos Menores Cartera Colectiva	(10,000.00)	(15,000.00)
Gastos Administrativos Bolsa de Valores	(2,466,175.90)	(1,228,272.32)
Perdida cambiaria en activos monetarios	(43,310.62)	(64,965.93)
Pérdida Realizada en Valoracion de mercado	-	-
	<b>(24,963,943.65)</b>	<b>(15,933,357.13)</b>
<b>Resultados Netos</b>	<b>81,664,901.42</b>	<b>14,975,014.85</b>

 Héctor Garrido Presidente	 Yajili Isafas Vicepresidente	 Karen Castellanos Control Interno	 Fanny Méndez Oficial Contabilidad
---	---	--	--



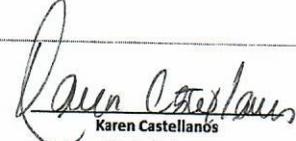
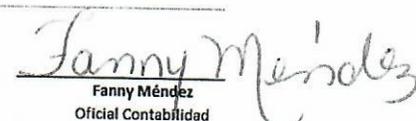
# Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estado de Flujo de Efectivo

Estados Comparativos al 31 Marzo 2018 y 31 Marzo del 2017

Valores en RD\$

	<u>31 de Marzo 2018</u>	<u>31 de Marzo 2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Resultados del periodo	81,664,901	14,975,015
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
(Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar	4,180	717,887
(Aumento) Disminución en Otras Cuentas por Cobrar	1,585,141	38,373
(Aumento) Disminución en amortización Prima en Inversiones	-	-
(Aumento) Disminución Otros Activos	-	-
Aumento (Disminución) Suplidores por pagar	(1,802,541)	(13,153,533)
Aumento (Disminución) Arrendamientos (Ingresos no ganados)	(5,701,620)	10,500,032
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar Comisiones	918,414	(3,617,457)
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar Cias. Relacionadas	485,723	343,892
Aumento (Disminución) en Cuentas Retenciones por pagar	161,673	(111,717)
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar Otras	2,055,032	5,285,378
Total Ajustes	<u>(2,293,998)</u>	<u>2,854</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>79,370,905</u>	<u>14,977,870</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Adquisición de Instrumentos Financieros	14,770,636	(61,816,286)
Adquisición Inmuebles	(73,365,791)	(420,138,946)
Venta 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>(58,595,155)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Adeudos financieros	-	-
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>
<b>Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	13,028,323	(474,974,274)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	20,141,041	524,233,068
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>33,169,363</u>	<u>49,258,794</u>

 <b>Héctor Garrido</b> Presidente	<b>Yamil Isaias</b> Vicepresidente	 <b>Karen Castellanos</b> Control Interno	 <b>Fanny Méndez</b> Oficial Contabilidad
--	---------------------------------------	---	--



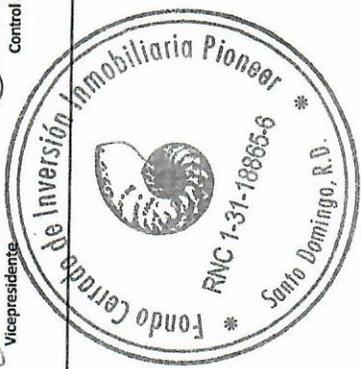
**FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIO PIONEER**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS APORTANTES**  
**AL 31 MARZO 2018**

	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 Neto			(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

*Héctor Garrido*  
**Héctor Garrido**  
 Presidente

*Famil Isaias*  
**Famil Isaias**  
 Vicepresidente

*Karen Castellanos, Fanny Méndez*  
**Karen Castellanos**  
**Fanny Méndez**  
 Control Interno  
 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 Enero - Marzo 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".

### INFORMACIÓN 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  
 90,754,511.51  
 Pesos dominicanos  
 29 de julio de 2025

**Monto del Portafolio de Inversiones:**

**Moneda Funcional:**

**Fecha de vencimiento del Fondo:**

### ANÁLISIS ESTRUCTURA DE LA CARTERA

#### POR EMISOR

Emisor	Valor de Mercado	Participación
Sector Corporativo	30,777,956.67	33.91%
Bancos Múltiples	59,976,554.84	66.09%
<b>Total</b>	<b>90,754,511.51</b>	<b>100.00%</b>

#### POR PLAZO DE VENCIMIENTO

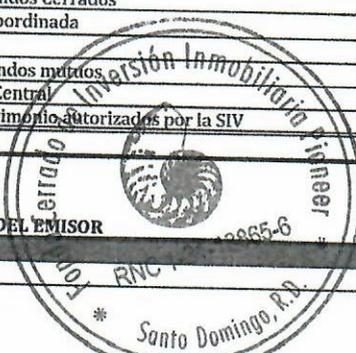
Plazo de Vencimiento	Valor Nominal	Valor de Mercado	Participación
0-720			
721-1800	59,662,780.79	59,976,554.84	66.09%
1801-2880	-	-	0.00%
2881- >3600	-	-	0.00%
2881- >3600	27,813,310.64	30,777,956.67	33.91%
<b>Total</b>	<b>87,476,091.43</b>	<b>90,754,511.51</b>	<b>100.00%</b>

#### 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	59,976,554.84	66.09%
Papeles Comerciales		0.00%
Otros Instrumentos de deuda		0.00%
Bonos	30,777,956.67	33.91%
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%
<b>Total</b>	<b>90,754,511.51</b>	<b>100.00%</b>

#### POR CALIFICACION DE RIESGO DEL EMISOR

AAA		0.00%
AA	30,777,956.67	33.91%



Handwritten initials and signature: APG, [Signature]

# 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		0.00%
BBB	59,976,554.84	66.09%
	90,754,511.51	100.00%

## EXCESOS O DEFICIENCIA A LOS LIMITES DE INVERSION

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

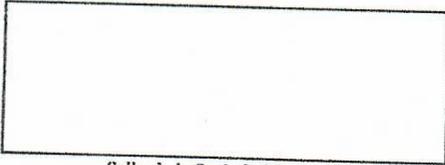
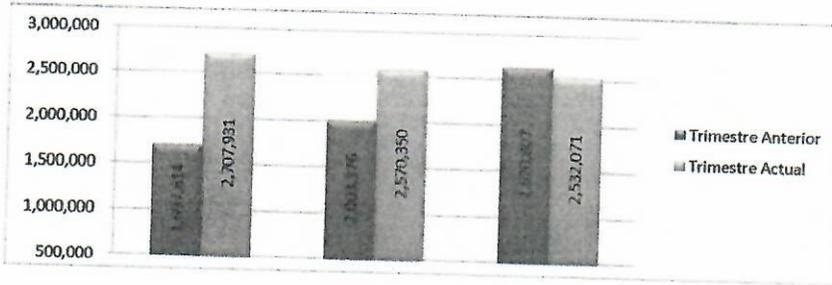
## DURACION PROMEDIO PONDERADA DEL PORTAFOLIO

Duración Promedio Ponderada del Portafolio:

2,957.75 días

No ocurrencia durante el trimestre

## III. VALORACION DE LOS ACTIVOS



Sello de la Sociedad Emisora

10 de Abril 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 INVERSION INMOBILIARIA, da fe y testimonio de que las informaciones expresadas en este documento son integras, 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 E. Isaias  
Vicepresidente

Karen Castellanos  
Control Interno

Hector Garrido  
Presidente

