

Fondo Cerrado De Invercion Inmobiliaria Pioneer

Estados Financieros
Estados Comparativos 31 Diciembre 2017 y 31 Diciembre 2018
Valores en RD\$

Balance General

Activos

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Efectivo en Caja y Bancos	6,498,079.33	20,141,040.22
Instrumentos Financieros	104,784,975.52	102,401,560.41
Ajuste Por Mayor Valoracion al Valor Razonable	10,378,391.21	3,815,863.32
Ajuste Por Menor por Valoracion al Valor Razonable	(8,270,456.46)	(1,195,056.36)
Intereses por Cobrar	639,998.63	648,942.88
Arrendamiento por Cobrar	2,315,066.74	1,728,043.05
Preoperativos de la Cartera	1,231,434.40	1,418,792.55
Comision por colocacion de cuotas puesto de bolsa	4,163,665.98	4,824,038.58
Otros Activos	2,293,166.79	9,990,706.22
Total Otros Activos	124,034,322.14	143,773,930.87
Propiedades de Invercion	775,832,847.77	647,708,193.80
Total Activos	899,867,169.91	791,482,124.67

Pasivos

Dividendos	9,396,700.29	7,747,457.77
Comisiones por pagar Administradora	139,307.98	152,911.81
Depositos por Arrendamiento	10,774,805.07	7,908,879.38
Arrendamientos	13,149,480.35	12,642,707.00
Cuentas por Pagar y Retenciones	1,593,317.69	1,182,400.63
Total Pasivos	35,053,611.38	29,634,356.59

Patrimonio de los Cuotahabientes

Capital Pagado en Invercion	722,100,670.13	722,100,670.13
Resultado Neto	217,776,346.07	84,107,241.35
Dividendos sobre Inverciones	(77,041,193.37)	(46,952,379.97)
Disminucion Temporal en Valor de Mercado en Inverciones	(8,112,659.13)	(1,174,993.18)
Aumento Temporal en Valor de Mercado en Inverciones	10,090,394.83	3,767,229.75
	864,813,558.53	761,847,768.08

Total Patrimonio y Pasivos
Aportes Genéricos a la fecha

899,867,169.91

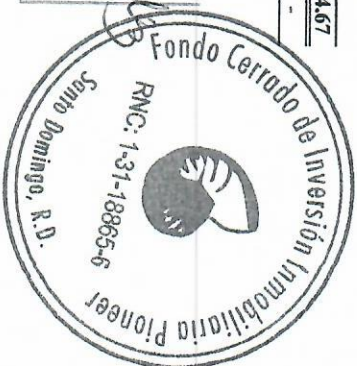
791,482,124.67


Héctor Garrido
Presidente


Yanil Isaias
Vicepresidente


Karen Castellanos
Control Interno


Fanny Méndez
Oficial Contabilidad



Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estado de Resultados

Estados Comparativos 31 Diciembre 2017 y 31 Diciembre 2018

Valores en RD\$

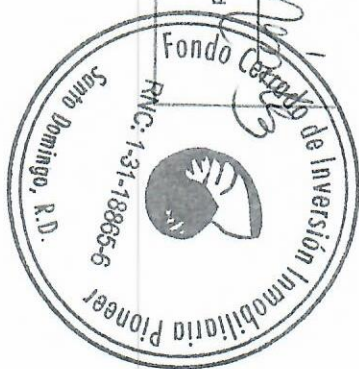
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Ingresos		
Ingresos Arrendamientos	53,760,235.08	46,206,143.52
Ingresos Financieros	1,758,262.47	1,650,622.77
Otros Ingresos Financieros	3,872,355.88	5,668,884.71
Ingresos Operacionales	3,846,948.76	3,211,010.55
Total Ingresos	63,237,802.19	56,736,661.55
Gastos operacionales		
Gastos Operativos del Fondo	(19,884,141.93)	(35,300,965.85)
Gastos de comision Administradora	(10,419,173.59)	(9,369,765.47)
Gastos Cargos Bancarios	(136,341.22)	(392,463.38)
Total Gastos	(30,439,656.74)	(45,063,194.70)
Beneficio Operativo	32,798,145.45	11,673,466.85
Ganancia en Venta	-	58,811.02
Ganancia Cambiaria en Activos	85,962,236.38	54,482,500.49
Utilidad en Valoracion de Mercado	77,527,986.34	16,935,973.97
Ganancia no Operativa	163,490,222.72	71,477,285.48
Reexpresion de Inmuebles	(6,108,678.33)	-
Pérdida Cambiaria en Activos	(47,739,423.77)	(23,904,685.74)
Pérdida en Valoracion de Terreno	(17,937,804.89)	(2,396,671.78)
Pérdida no Operativa	(71,785,906.99)	(26,301,357.52)
Beneficio (Pérdida) No Operativo	91,704,315.73	45,175,927.96
Resultados Netos	124,502,461.18	56,849,394.81

Héctor García
Héctor García
Presidente

Yamili Iglesias
Yamili Iglesias
Vicepresidente

Karen Castellanos
Karen Castellanos
Control Interno

Fanny Méndez
Fanny Méndez
Oficial de Rentabilidad



Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria Pioneer

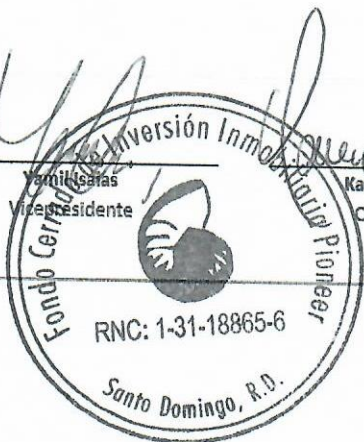
Estado de Flujo de Efectivo

Estados Comparativos 31 Diciembre 2017 y 31 Diciembre 2018

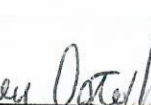
Valores en RDS

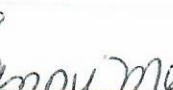
	<u>Oct - Dic 2018</u>	<u>Oct - Dic 2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultados del periodo	17,438,551	20,386,108
Amortización Gastos Operativos		
Diferencia cambiaria		
Cambios en activos y pasivos corrientes		
(Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar	497,415	(542,485)
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	863,900	3,316,864
(Aumento) Disminución Amortización Prima en Inversiones	(12,008)	
(Aumento) Disminución Otros Activos	16,188,267	(12,773,066)
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar y Retenciones	2,140,783	1,174,786
Aumento (Disminución) Arrendamientos	(5,722,593)	(5,551,347)
Aumento (Disminución) Depósitos por Arrendamiento	1,983,925	
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar Comisión Adm.	35,917	92,766
Total Ajustes	<u>15,975,605</u>	<u>(14,282,481)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>33,414,156</u>	<u>6,103,628</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisición de Instrumentos Financieros	(8,637,608)	7,597,527
Propiedades de Inversión	(28,791,194)	
Venta (compra) de Instrumentos Financieros	-	
Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones	-	(5,146,197)
Aumento Valor de Mercado en Inversiones	-	5,841,577
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(37,428,801)</u>	<u>8,292,907</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Dividendos declarados y pagados	(9,396,669)	(7,747,427)
Emisión de Cuotas de Participación	-	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(9,396,669)</u>	<u>(7,747,427)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(13,411,315)	6,649,107
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	19,909,396	13,491,934
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>6,498,079</u>	<u>20,141,040</u>


 Héctor Garrido
 Presidente




 Yamil Salas
 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 31 DICIEMBRE 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				83,084,117.99	83,084,117.99
Rendimientos/ Dividendos 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				123,949,761.74	848,431,380.96
Rendimientos/ Dividendos Pagados				8,743,509.78	8,743,509.78
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				132,693,271.52	856,800,510.16
Rendimientos/ Dividendos Pagados				8,041,881.18	8,041,881.18
Declarados pero no distribuidos				-	-
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			(28,832.81)	-	(28,832.81)
Cambio en el patrimonio de los aportantes al 31 de Septiembre del 2018	722,100,670.13	-	2,006,568.51	132,693,271.52	856,800,510.16
Cuotas colocadas				140,735,152.70	864,813,558.53
Rendimientos/ Dividendos Pagados				1,977,735.70	1,977,735.70
Declarados pero no distribuidos				-	-
Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta			(28,832.81)	-	(28,832.81)
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


Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer
 R.M.C.: 1-31-18883-6
 Santo Domingo, R.D.

Héctor Garrido
 Héctor Garrido
 Presidente

Yamir Isaias
 Yamir Isaias
 Vicepresidente

Karen Castellanos
 Karen Castellanos
 Control Interno

Fanny Méndez
 Fanny Méndez
 Oficial Contabilista

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 Octubre - Diciembre 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: 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: 107,532,207.89
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	30,499,710.10	28.36%
Bancos Múltiples	77,032,497.79	71.64%
Total	107,532,207.89	100.00%

POR PLAZO DE VENCIMIENTO

Plazo de Vencimiento	Valor Nominal	Valor de Mercado	Participación
0-720	76,393,224.27	77,032,497.79	71.64%
721-1800	-	-	0.00%
1801-2880	-	-	0.00%
2881- >3600	28,379,743.25	30,499,686.00	28.36%
Total	104,772,967.52	107,532,183.79	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	77,032,497.79	71.64%
Papeles Comerciales		0.00%
Otros Instrumentos de deuda		0.00%
Bonos	30,499,710.10	28.36%
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%
Total	107,532,207.89	100.00%

POR CALIFICACION DE RIESGO DEL EMISOR

Calificación	Valor de Mercado	Participación
AAA		0.00%
AA	30,499,710.10	28.36%
A	77,032,497.79	71.64%
BBB		0.00%
Total	107,532,207.89	100.00%

EXCESOS O DEFICIENCIA A LOS LIMITES DE INVERSION

Categoría	Valor
N/A	N/A

DURACION PROMEDIO PONDERADA DEL PORTAFOLIO

Duración Promedio Ponderada del Portafolio:

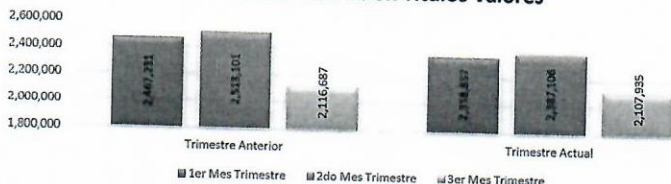
2,560.61 días



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

772,761,191.35



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 59.65 mts2

OCUPACION: 100%



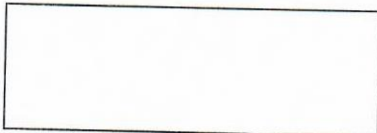
GINAKA 2.0

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%



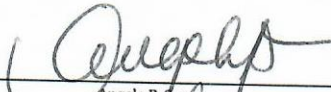
Sello de la Sociedad Emisora

07 de Enero de 2019

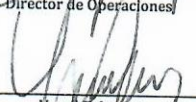
Fecha de Elaboración del Informe

"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 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



 Yamir E. Islas
 Vicepresidente



 Karen Castellanos
 Control Interno



 Hector Garrido
 Presidente

