

# Informe Trimestral

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

---

AL 31 DE MARZO 2021



Estimado inversionista:

Ante todo esperamos que se encuentre bien y en salud junto a sus seres queridos. Durante todo este proceso de cambios importantes en nuestro estilo de vida y la economía mundial producto de la pandemia, hemos mantenido una línea de comunicación directa con nuestros inquilinos, y hemos estructurado acuerdos en los casos que fueran necesarios, para ser solidarios con sus situaciones particulares, y a la vez, protegiendo el Fondo de potenciales riesgos durante esta coyuntura.

Actualmente nos encontramos desarrollando estrategias de comercialización de los espacios disponibles en nuestros inmuebles para mitigar la desocupación provocada por las restricciones de la pandemia. Gracias a la buena gestión llevada a cabo por la sociedad administradora, las reservas con las que contaba el Fondo, adicional a los cobros de los alquileres de los inquilinos actuales, le nos han permitido mantener un buen nivel de liquidez.

Este trimestre, el cual culminó el 31 de marzo del 2021, nos arrojó un beneficio operativo acumulado del Fondo de RD\$10,350,298.68, lo cual representa un 1.49% sobre el valor nominal del mismo, que es de RD\$692,972,000.00, esto equivale a un 5.97% anualizado. Gracias a los resultados obtenidos, y a la vez, tomando medidas conservadoras para proteger la liquidez del Fondo, hemos distribuido RD\$6,493,147.64 de los beneficios operativos efectivos del Fondo.

No obstante lo anterior, el rendimiento del Fondo para los últimos 180 días se tornó negativo debido a la apreciación del peso dominicano frente al dólar norteamericano, que ha pasado de RD\$58.1131 a RD\$56.8194 en ese periodo. Sin embargo, consideramos que estos resultados podrán ser recuperados en el resto del año.

Nosotros, como administradora de fondos de inversión, reiteramos nuestro compromiso de ser proveedores de vehículos de inversión para recuperar nuestra actividad durante este proceso de reinicio paulatino de la economía.

Una vez más, queremos agradecerles por el apoyo y la confianza que han depositado en nosotros y reiterarles que nos mantenemos trabajando para la óptima gestión de los activos administrados.

# Informe Trimestral

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

Al 31 DE MARZO 2021

### OBJETIVO DE LA INVERSION

Generar ingresos recurrentes a corto plazo y preservación y apreciación de capital a largo plazo, invirtiendo directamente en inmuebles en la República Dominicana considerados categoría A, con alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler.

### COMITE DE INVERSIONES

#### Jesús Ramos Menéndez

Miembro Consejo de Directores Grupo Ramos. Fue VP Desarrollo y Negocios inmobiliarios del Grupo Ramos

#### Carlos Sosa

Director Administrativo y Financiero de las empresas del Grupo Petroquim. Vasta experiencia en Análisis Financieros, Costos, Presupuesto

#### Luis Manuel León

Miembro del Consejo de Directores de Henla, S. A.; Socio fundador de fondo de inversión privado enfocado en bienes raíces.



### TIPO DE FONDO

Cerrado

### CANTIDAD CUOTAS COLOCADAS

692,972

### FECHA INICIO COLOCACION

29 de Julio del 2015

### FECHA VENCIMIENTO DEL FONDO

29 de Julio del 2025

### VALOR CUOTA AL 31 DE MARZO DEL 2021

RD\$ 1,451.807857

### PATRIMONIO AL 31 DE MARZO DEL 2021

RD\$ 1,006,062,194.14

### COMISION POR ADMINISTRACION

1.25%

# Informe Trimestral

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

Al 31 DE MARZO 2021



### CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de marzo del 2021 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.

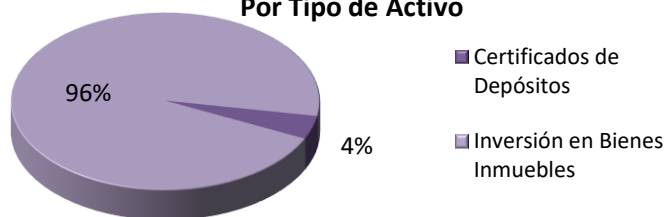
**Feller.Rate**  
Calificadora de Riesgo

**BBB(+)**fa

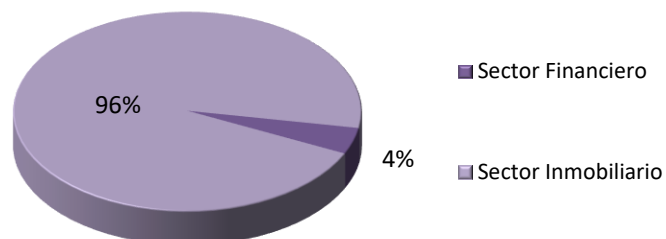
Significa que las cuotas de participación tienen una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio

### COMPOSICION DE LA CARTERA

#### Por Tipo de Activo



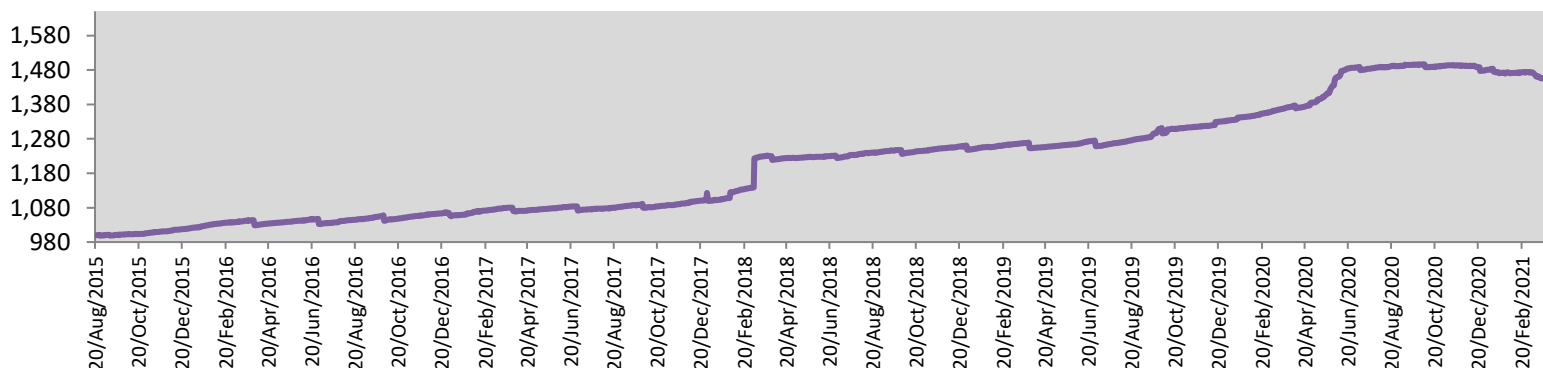
#### Por Sector Económico



### RENTABILIDAD ANUALIZADA

	últimos 30 días	últimos 90 días	últimos 180 días	últimos 365 días	YTD	desde inicio
Rentabilidad en RD\$ calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos)	-18.05%	-5.20%	-3.52%	8.50%	-5.20%	11.48%
Rendimiento Indexado al USD	4.42%	4.45%	3.30%	3.08%	4.51%	5.91%

### VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS



# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## NAUTILUS



### UBICACION

Boulevard Punta Cana  
Punta Cana Shopping Mall

### INDICADORES

Endeudamiento : 0.00%  
Ocupación : 28%

### DESCRIPCION

Edificio de tres niveles de 1,083.22 mts<sup>2</sup> de construcción cada nivel y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts<sup>2</sup>

#### *Materiales de Construcción :*

Muros de bloque, sheetrock y vidrio.

Entrepisos, techo y escaleras de hormigón armado.

Marcos y puestas exteriores de acero inoxidable y vidrio



### INQUILINOS

Cantidad de inquilinos: 2  
Tipo de Clientes : Oficinas

### INQUILINOS ACTUALES :

TUI Dominicana, Connect Travel



# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## EQUINOX



### UBICACION

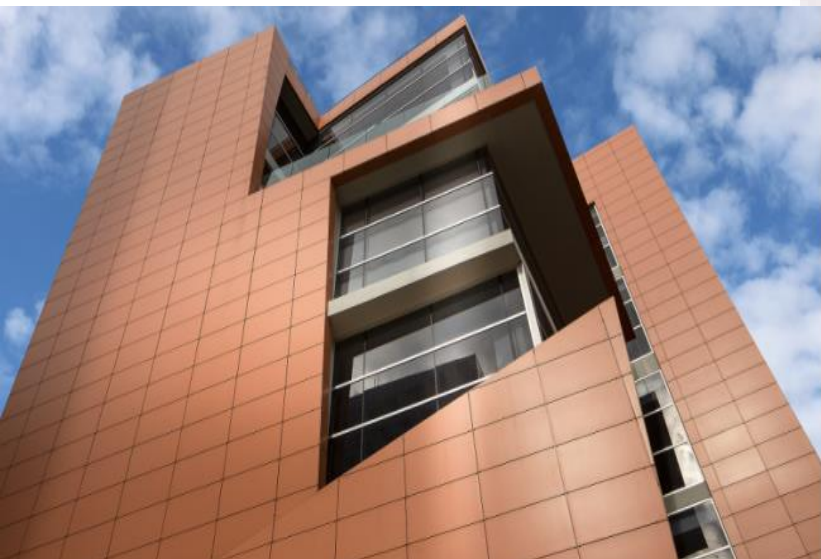
Av. Núñez de Cáceres  
Entre Av. Bolívar y Av. Sarasota  
Frente a Downtown Center

### INDICADORES

Endeudamiento : 0.00%  
Ocupación : 87%

### DESCRIPCION

Edificio de seis niveles de 8,400 mts<sup>2</sup> de construcción incluyendo 2,591 mts<sup>2</sup> de parqueo.



### INQUILINOS

Cantidad de inquilinos: 4  
Tipo de Clientes : Corporativos

### INQUILINOS ACTUALES

Embajada de Alemania, Embajada de Reino de los Países Bajos (Holanda), Embajada de Italia, Organismo Dominicano de Acreditación (ODAC)

## PISO 10 TORRE OV



### DESCRIPCION

Usufructo sobre 10mo. nivel del edificio, el cual cuenta con 409.54 mts<sup>2</sup> alquilables en su totalidad.

### UBICACION

Av. Gustavo Mejía Ricart  
Esq. Filomena de Cuba

### INDICADORES

Endeudamiento : 0.00%  
Ocupación : 100%

### INQUILINOS

Cantidad de inquilino: 1  
Tipo de Clientes : Corporativo

### INQUILINOS ACTUALES

Constructora OV

PARA INFORMACION DE COMO INVERTIR  
ERICK L. ECKMAN ESQ. CAMINO CHIQUITO NO. 33  
PLAZA PATIO DEL NORTE LOCAL 304 | ARROYO HONDO  
T. 809 549-3797 | [WWW.PIONEERFUNDS.DO](http://WWW.PIONEERFUNDS.DO)  
[@PIONEERAFI](https://twitter.com/PIONEERAFI)

