

# Informe Trimestral

## FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

---

Al 31 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.

Los resultados de nuestras gestiones han sido muy satisfactorios al lograr recuperar la ocupación a los niveles de inicio del año 2020, y hemos podido acomodar a nuestros inquilinos durante esta difícil coyuntura, manteniendo los ingresos del Fondo en niveles razonables para proteger los retornos financieros del mismo. No obstante nuestros esfuerzos, los ingresos del Fondo se redujeron debido a las concesiones otorgadas a los inquilinos.

A pesar de las medidas anteriores, el impacto negativo de la pandemia sobre algunos segmentos de la economía ha ocasionado el cierre temporal y en algunos casos permanente de varias empresas, y nuestros edificios no son ajenos a esta realidad. En ese sentido, hemos incrementado los esfuerzos de comercialización lo cual nos ha permitido mitigar la posible desocupación en nuestros inmuebles, gracias a una buena rotación de inquilinos comerciales.

Este trimestre, el cual culminó el 31 de marzo del 2021, nos arrojó un resultado al Fondo de RD\$26,967,890.81 lo cual representa un 1.24% sobre el valor nominal del mismo, que es de RD\$2,175,000,000.00, lo que representa un 4.96% anualizado. Ante los resultados del trimestre, y a la vez, tomando medidas conservadoras para proteger la liquidez del Fondo, hemos distribuido RD\$19,988,250.00 de los beneficios operativos efectivos del Fondo.

No obstante lo anterior, el rendimiento del Fondo para los últimos 90 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. Confiamos que ustedes, nuestros inversionistas, continuarán siendo agentes de cambio para canalizar inversiones a los sectores que requerirán de un mayor apoyo para recuperar el crecimiento de nuestra economía nacional.

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 DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

Al 31 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

2,175,000

### FECHA INICIO COLOCACION

24 de Octubre del 2019

### FECHA VENCIMIENTO DEL FONDO

24 de Octubre del 2029

### VALOR CUOTA AL 31 DE MARZO DEL 2021

RD\$ 1,137.692152

### PATRIMONIO AL 31 DE MARZO DEL 2021

RD\$ 2,474,480,429.91

### COMISION POR ADMINISTRACION

1.28%



# Informe Trimestral

## FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

Al 31 MARZO 2021



### CALIFICACION DE RIESGO

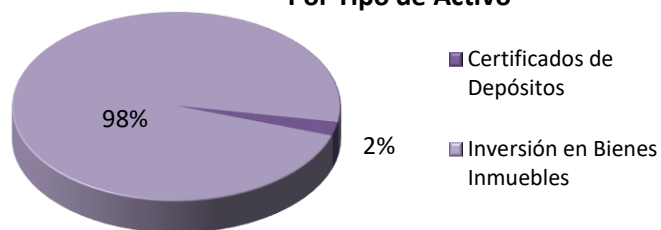
Desde sus inicios hasta el 31 de marzo del 2021 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.



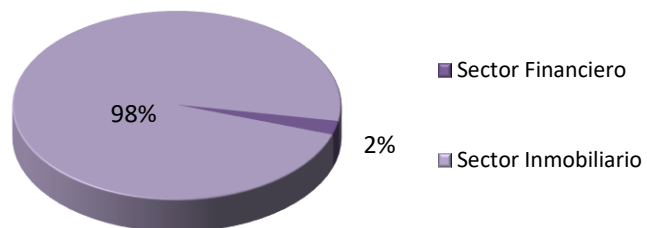
Significa que las cuotas de participación tienen una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio

### COMPOSICION DE LA CARTERA

#### Por Tipo de Activo



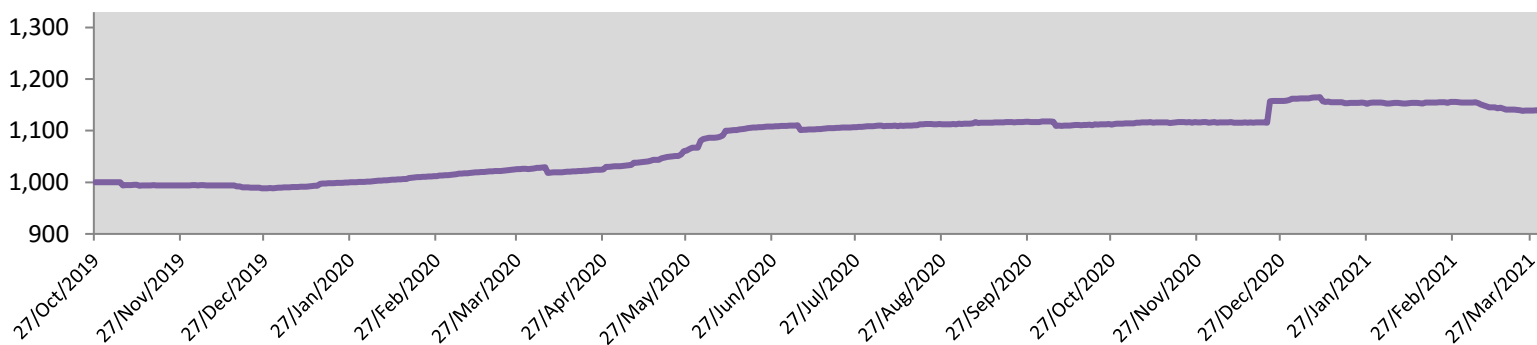
#### Por Sector Económico



### 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)	-18.32%	-5.22%	6.96%	14.72%	-5.22%	12.31%
Rendimiento Indexado al USD	4.15%	4.40%	12.78%	8.98%	4.48%	6.49%

### VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS



# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## SUCURSAL SCOTIABANK PIANTINI

### UBICACION

Avenida Abraham Lincoln No. 756, Piantini, Santo Domingo

### INDICADORES

Ocupación : 100%

Endeudamiento : 0.00%

### DESCRIPCION

Edificio de un nivel que cuenta con 700mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas, adicional al área de auto-banco.



## SUCURSAL SCOTIABANK PIANTINI



### UBICACION

Avenida Rómulo Betancourt esq. Avenida Privada, Santo Domingo

### INDICADORES

Ocupación : 100%

Endeudamiento : 0.00%

### DESCRIPCION

Edificio de dos niveles que cuenta con 480mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## UBICACION

Avenida Máximo Gómez esq. Calle Santiago,  
Gazcue, Santo Domingo

## INDICADORES

Ocupación : 100%

Endeudamiento : 0.00%

## DESCRIPCION

Edificio de un nivel que cuenta con 380mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

## SUCURSAL SCOTIABANK MAXIMO GOMEZ



## SUCURSAL SCOTIABANK AV. VENEZUELA



## UBICACION

Avenida Venezuela esq. Calle Club Rotario, Santo Domingo

## INDICADORES

Ocupación : 100%

Endeudamiento : 0.00%

## DESCRIPCION

Edificio de dos niveles que cuenta con 520mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## UBICACION

Avenida 27 de Febrero esq. Calle Francisco J. Peynado, Puerto Plata

## INDICADORES

Ocupación : 68%

Endeudamiento : 0.00%

## DESCRIPCION

Edificio de dos niveles que cuenta con 2,300mts cuadrados alquilables utilizados para sucursal bancaria y oficinas.

## SUCURSAL SCOTIABANK PUERTO PLATA



## DOWNTOWN MALL PUNTA CANA



## UBICACION

Avenida Barceló Km.8, Bávaro, La Altagracia

## INDICADORES

Ocupación : 92%

Endeudamiento : 0.00%

## DESCRIPCION

Edificio comercial de tres niveles con estacionamiento soterrado, que cuenta con aproximadamente 14,000mts cuadrados alquilables.

## PRINCIPALES INQUILINOS

Jumbo, Body Shop Athletic Club, Banco Popular, Scotiabank, Banco Lopez de Haro, Seguros Universal, Humanos Seguros, Miniso, Carol, Novia de Villa, Domino's Pizza, Claro.

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

