

# Informe Trimestral

## FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

---

Al 30 SEPTIEMBRE 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, así como el esfuerzo llevado a cabo por las autoridades para ejecutar un efectivo proceso de vacunación que permita la reapertura de la economía, han sido muy satisfactorios para mantener un nivel de ocupación similar a los niveles de inicio del año 2020.

Durante este trimestre iniciamos con el desmonte programado de las medidas concesionarias que habían sido implementadas desde el inicio de la pandemia, siempre teniendo en cuenta mantener una óptima relación entre la recuperación de la actividad comercial de nuestros inquilinos y la recuperación de los rendimientos del fondo.

Este trimestre, el cual culminó el 30 de septiembre del 2021, nos arrojó un resultado al Fondo de RD\$22,177,899.25 lo cual representa un 1.02% sobre el valor nominal del mismo, que es de RD\$2,175,000,000.00, lo que representa un 4.08% 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, la tendencia de apreciación del peso dominicano con respecto al dólar norteamericano que hemos visto durante todo el 2021, ha aportado a mantener un rendimiento total negativo del fondo durante el último trimestre.

La recuperación que ha experimentado la economía de nuestro país en los últimos meses del 2021 ha resultado en un incremento en la demanda de potenciales inquilinos, destacándose la zona de Bávaro-Punta Cana. A partir de esto, hemos diseñado un programa de adecuación en nuestro inmueble Downtown Mall PuntaCana, en busca de rediseñar los espacios de locales para satisfacer las características de la demanda actual de la zona.

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 inicio de una recuperación en 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 30 SEPTIEMBRE 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 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

RD\$ 1,129.739089

### PATRIMONIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

RD\$ 2,457,182,519.04

### COMISION POR ADMINISTRACION

1.28%

# Informe Trimestral

## FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

Al 30 SEPTIEMBRE 2021



### CALIFICACION DE RIESGO

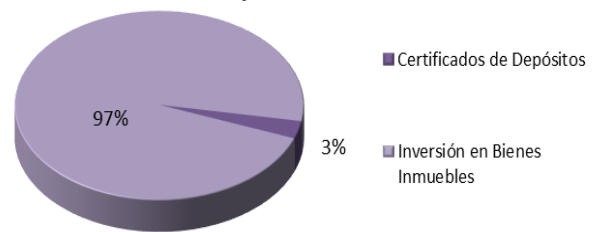
Desde sus inicios hasta el 31 de agosto del 2021 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.



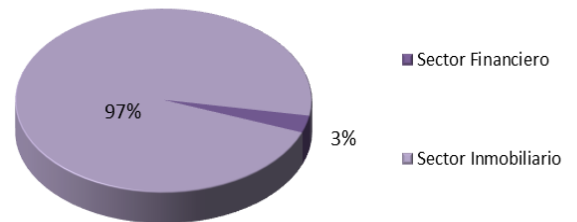
Significa que las cuotas de participación tienen una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio

### COMPOSICION DE LA CARTERA

#### Por Tipo de Activo



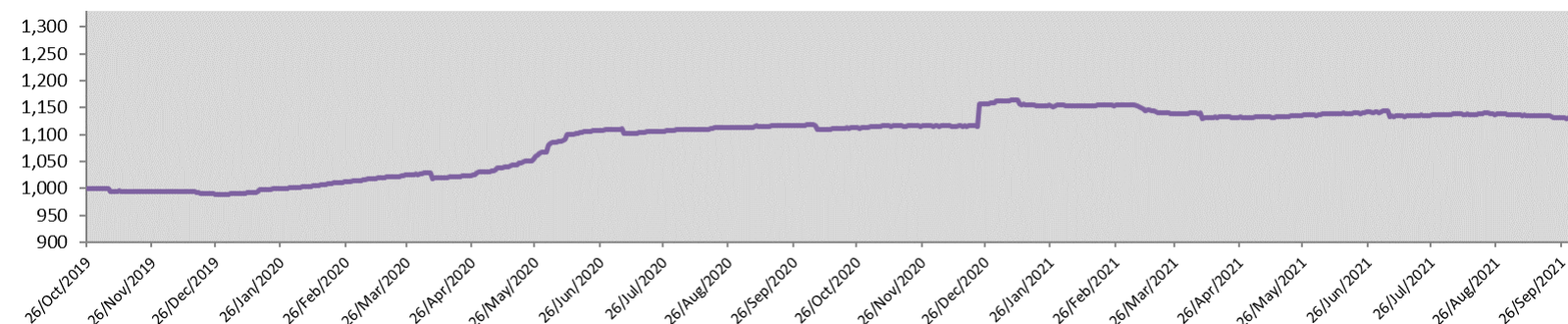
#### Por Sector Económico



### 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) | -7.53%          | -1.49%          | 1.50%            | 4.45%            | -3.70% | 9.66%        |
| Rendimiento Indexado al USD   | 4.20%           | 3.57%           | 3.52%            | 8.15%            | 4.97%  | 5.80%        |

### 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 : 63%

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 : 82%

Endeudamiento : 0.00%

## DESCRIPCION

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

## PRINCIPALES INQUILINOS

Jumbo, Body Active, 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

