

Informe Trimestral

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 30 DE 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.

Actualmente nos encontramos desarrollando estrategias de comercialización de los espacios disponibles en nuestros inmuebles para mitigar la desocupación provocada por los efectos 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, nos han permitido mantener un buen nivel de liquidez.

Este trimestre, el cual culminó el 30 de septiembre del 2021, nos arrojó un beneficio operativo acumulado del Fondo de RD\$7,955,377.67, lo cual representa un 1.15% sobre el valor nominal del mismo, que es de RD\$692,972,000.00, esto equivale a un 4.59% 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, 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. Gracias a esto, hemos podido colocar algunos de los espacios que se desocuparon en nuestro edificio Nautilus a raíz de la pandemia, así como diseñar un programa de adecuación para dicho inmueble 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 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 30 de 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

692,972

FECHA INICIO COLOCACION

29 de Julio del 2015

FECHA VENCIMIENTO DEL FONDO

29 de Julio del 2025

VALOR CUOTA AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

RD\$ 1,443.766154

PATRIMONIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

RD\$ 1,000,489,519.61

COMISION POR ADMINISTRACION

1.25%



Informe Trimestral

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

Al 30 DE 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.

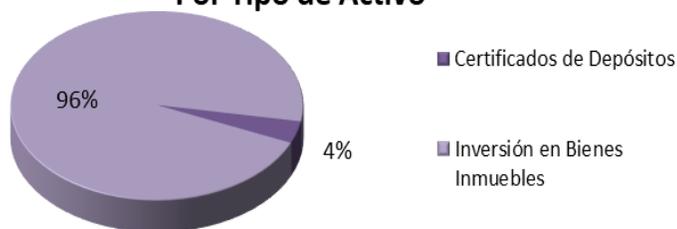
Feller.Rate
Calificadora de Riesgo

BBB(+)fa

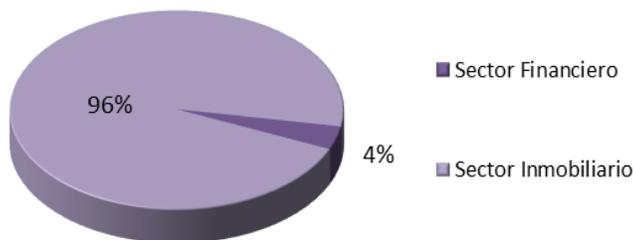
Significa que las cuotas de participación tienen una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio

COMPOSICION DE LA CARTERA

Por Tipo de Activo



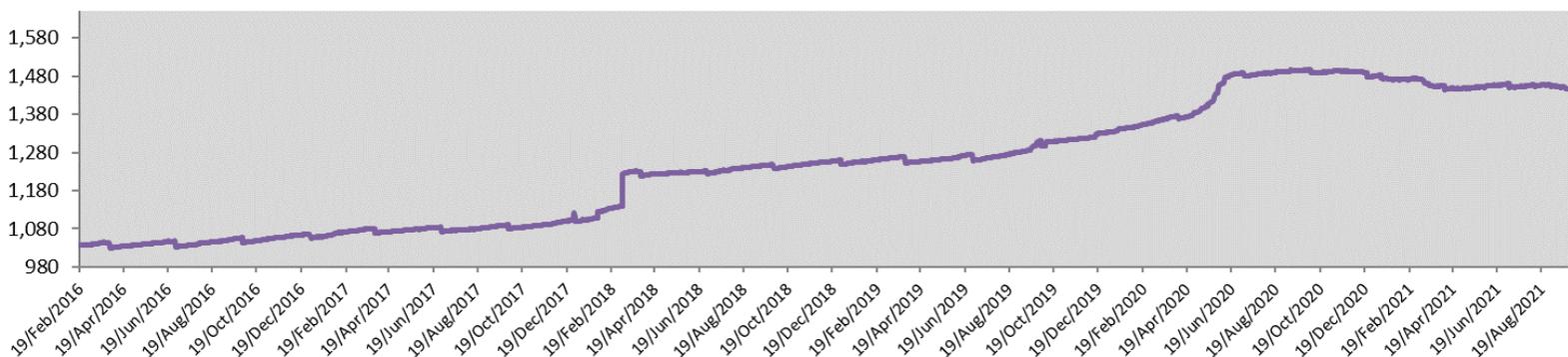
Por Sector Económico



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)	-8.53%	-1.95%	1.13%	-0.95%	0.10%	11.18%
Rendimiento Indexado al USD	3.08%	3.32%	4.44%	2.59%	3.66%	5.74%

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 mts² de construcción cada nivel y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts²

Materiales de Construcción :

Muros de bloque, sheetrock y vidrio.

Entrepisos, techo y escaleras de hormigón armado.

Marcos y puertas 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

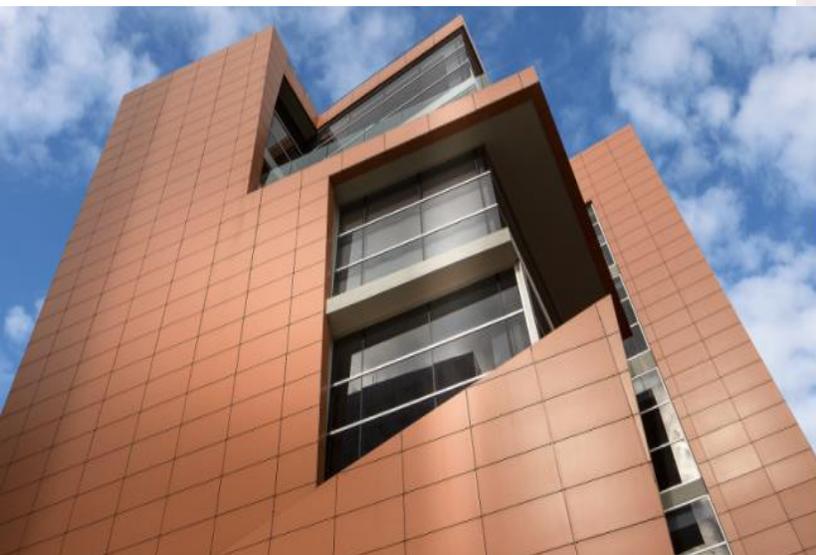
Av. Núñez de Cáceres
Entre Av. Bolívar y Av. Sarasota
Frente a Downtown Center

INDICADORES

Endeudamiento : 0.00%
Ocupación : 87%

DESCRIPCION

Edificio de seis niveles de 8,400 mts² de construcción incluyendo 2,591 mts² 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 mts² alquilables en su totalidad.

UBICACION

Av. Gustavo Mejía Ricart
Esq. Filomena de Coba

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
@PIONEERAFI

