

Informe Trimestral

FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

Al 31 de DICIEMBRE 2020



Estimado inversionista:

Ante todo esperamos que se encuentre bien y en salud junto a sus seres queridos. Los últimos meses han sido difíciles y retadores, con un cambio drástico en nuestras actividades cotidianas, tanto personales como laborales. La crisis sanitaria y económica producto de la pandemia causada por el COVID-19 y su propagación a nivel mundial ha continuado afectando los principales sectores de la economía dominicana desde mediados del mes de Marzo. Los esfuerzos continuos por parte de las autoridades y las medidas de índole monetario y social, han servido para ayudar a mitigar un poco el impacto de las suspensiones y paro en materia laboral y cómo esto ha repercutido en la economía de los hogares.

Durante todo este proceso, hemos mantenido una línea de comunicación directa con todos los inquilinos que nos arriendan los inmuebles del portafolio, y hemos estructurado acuerdos 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, 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 los logros en cuanto al nivel de ocupación, los ingresos del Fondo redujeron debido a las concesiones otorgadas a inquilinos.

Este trimestre, el cual culminó el 31 de diciembre del 2020, nos arrojó un resultado al Fondo de RD\$ 31,791,183.98, lo cual representa un 1.46% sobre el valor nominal del mismo, que es de RD\$2,175,000,000.00, lo que representa un 5.85% 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 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 nuestro 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.

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 de DICIEMBRE 2020



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 DICIEMBRE DEL 2020

RD\$ 1,161.85

PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

RD\$ 2,527,025,600.40

COMISION POR ADMINISTRACION

1.28%

Informe Trimestral

FONDO DE INVERSION CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

Al 31 de DICIEMBRE 2020



CALIFICACION DE RIESGO

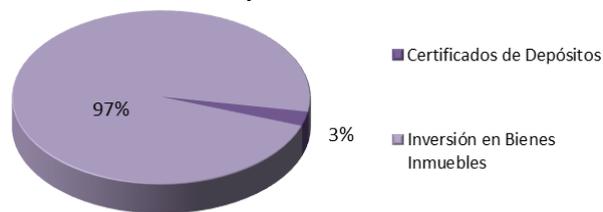
Desde sus inicios hasta el 31 de diciembre del 2020 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.



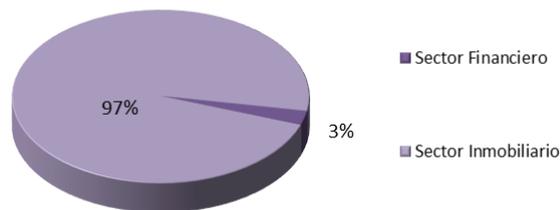
Significa que las cuotas de participación tienen una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio

COMPOSICION DE LA CARTERA

Por Tipo de Activo



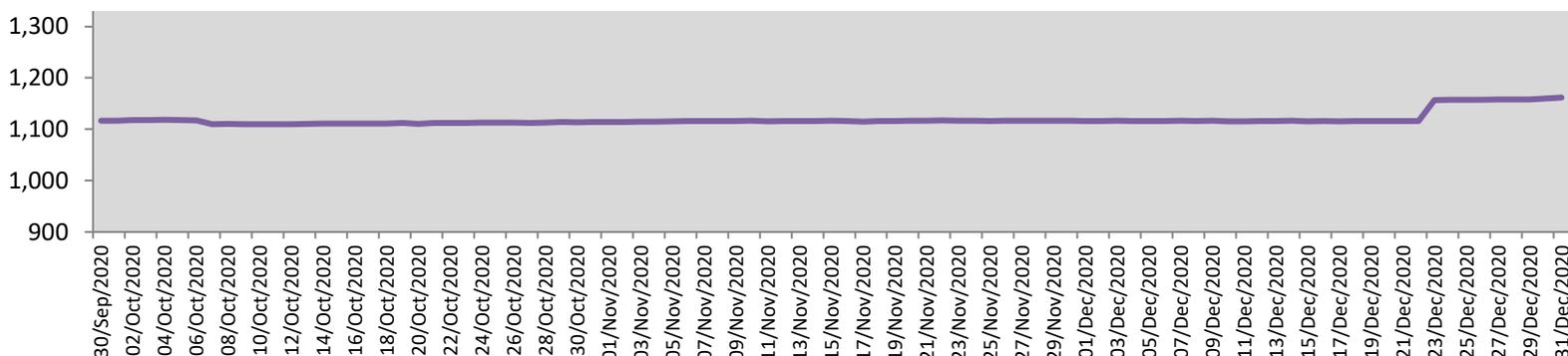
Por Sector Económico



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)	50.40%	19.36%	12.85%	20.96%	20.44%	16.12%
Rendimiento Indexado al USD	51.10%	20.97%	13.11%	9.96%	9.66%	6.80%

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 : 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
[@PIONEERAFI](https://twitter.com/PIONEERAFI)

