

# Informe Trimestral

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

---

Al 31 de MARZO 2019



Durante el trimestre enero – marzo se mantuvo un posicionamiento estable de los inmuebles propiedad del Fondo, con el edificio Gym22 consolidado en un 100% de ocupación y el edificio Ginaka 2.0 un 80% de ocupación, demostrando una vez más la ardua gestión llevada a cabo por parte de la sociedad administradora para mantener en condiciones óptimas las inversiones del Fondo. En el caso del Ginaka 2.0 existen negociaciones en curso para la colocación de los locales disponibles antes de finalizar este año, con lo que se espera que la ocupación de estos espacios refleje un incremento en el rendimiento del Fondo en el próximo trimestre.

El patrimonio promedio del Fondo, para el trimestre, fue de RD\$871,319,993.26. Reflejando el valor cuota un incremento que la llevó de \$1,247.98 al 31 de diciembre del 2018 a \$1,252.95 al 31 de marzo del 2019. Por su parte, el beneficio operativo (sin considerar el efecto cambiario) para el trimestre fueron de RD\$12,098,871.59, que equivale un retorno sobre el patrimonio promedio de 5.55% anualizado. Esto a su vez representa un incremento de 18.92% con respecto al beneficio operativo del trimestre anterior (Octubre-Diciembre 2018).

El Comité de Inversiones autorizó la distribución de beneficios la cual se realizó por un monto de RD\$11,496,405.48 que equivale RD\$16.59 por cuota. Esta distribución equivale a un 5.28% anualizado sobre el patrimonio promedio del trimestre.

El rendimiento en pesos total anualizado del Fondo para el trimestre cerrado al 31 de marzo del 2019 fue 6.91%, lo que representa un rendimiento indexado al USD equivalente a 4.95%.

Pioneer continúa evaluando nuevos inmuebles los cuales con su adquisición representarán nuevos ingresos lo que a su vez se tornará en mejores rendimientos y mayores beneficios para sus inversiones.

# Informe Trimestral

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

Al 31 de MARZO 2019



### 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 COLOCADA PRIMERA EMISION

692,972

### FECHA INICIO COLOCACION PRIMERA EMISION

29 de Julio del 2015

### FIN PERIODO DE COLOCACION PRIMERA EMISION

18 de Agosto del 2015

### FECHA VENCIMIENTO DEL FONDO

29 de Julio del 2025

### VALOR CUOTA AL 31 DE MARZO DEL 2019

RD\$ 1,252.946853

### PATRIMONIO AL 31 DE MARZO DEL 2019

RD\$868,258,755.94

### COMISION POR ADMINISTRACION

1.25%



# Informe Trimestral

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

Al 31 de MARZO 2019



### CALIFICACION DE RIESGO

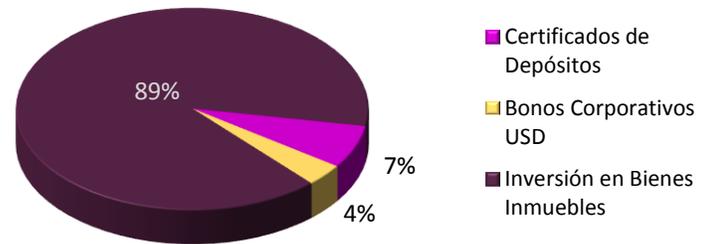
Desde sus inicios hasta el 31 de marzo del 2019 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.



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

### COMPOSICION DE LA CARTERA

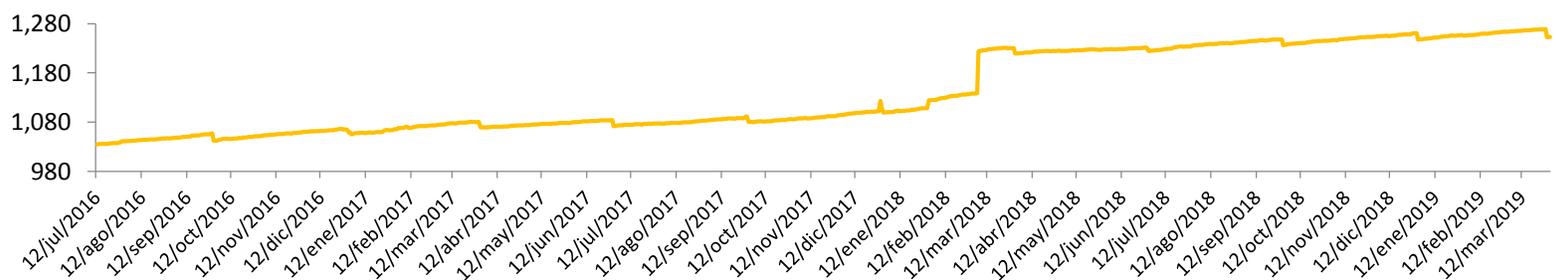
#### Por Tipo de Activo



### RENTABILIDAD ANUALIZADA - Tasa de inflación BCRD anualizada ----3.12%

	últimos 30 días	últimos 90 días	últimos 180 días	últimos 360 días	YTD	desde inicio
Rentabilidad en RD\$ calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos)	6.01%	6.91%	7.43%	6.67%	6.91%	11.03%
Rendimiento Indexado al USD	5.13%	4.95%	4.76%	4.19%	4.92%	7.02%

### VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS



# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## GYM22



### 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

### UBICACION

Boulevard Punta Cana  
Punta Cana Shopping Mall

### INDICADORES

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 100%

Rendimiento Inmueble  
Anualizado: 11.65%



### INQUILINOS

Cantidad de inquilinos: 7

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

Inquilinos Actuales:

KR Fitness, Jungle Zip Lines, Soluciones Digitales Plan B, TUI Dominicana, Blue Travel Services, Dominican Annual Mice Exchange (DAME), Taino Gourmet.

# PORTAFOLIO DE INMUEBLES

## GINAKA 2.0



### UBICACION

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

### INDICADORES

Endeudamiento : 0.00%  
Ocupación : 87%  
Rendimiento Inmueble  
Anualizado: 8.19%

### 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)

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)

