



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE DICIEMBRE 2018



CARTA AL INVERSIONISTA

Durante el trimestre octubre – diciembre varios hechos importantes incidieron en el desempeño del Fondo Inmobiliario. En primer lugar en este periodo se realizó la entrega del local alquilado a la Embajada de Italia en la Torre Empresarial Ginaka 2.0, quienes a finales del mes de diciembre iniciaron su proceso de mudanza. Por otro lado, en el edificio Gym22, se negoció exitosamente el alquiler de dos locales que se encontraban disponibles en el primer piso. Estas novedades resultaron en un incremento en los ingresos del Fondo, dado el inició de la facturación del alquiler a la Embajada de Italia en Octubre y la de Taino Gifts Shop en Diciembre.

Al cierre del trimestre la ocupación de los inmuebles que forman parte del portafolio de inversión del Fondo era de un 100% en el caso del edificio Gym22 y 87% en el caso del Ginaka 2.0. Para esta última, existen negociaciones en curso para la colocación del local disponible a inicio del 2019, con lo que se espera que la ocupación de este espacio refleje un incremento en el rendimiento del próximo trimestre.

Para el cierre del trimestre octubre - diciembre 2018, el patrimonio promedio del fondo fue de RD\$865,427,507.21. El beneficio operativo (sin considerar el efecto cambiario) para el trimestre fue de RD\$10,174,189.89, esto representa un rendimiento operativo sobre el patrimonio promedio de 4.70% anualizado. En este periodo el valor cuota incrementó de \$1,236.41 al cierre de septiembre a \$1,247.98 al 31 de diciembre del 2018, neto de los beneficios distribuidos a los aportantes.

En el mes de diciembre el Comité de Inversiones autorizó a distribuir RD\$9,396,700.32 de los beneficios acumulados en el Fondo durante este período, equivalente a RD\$13.56 por cuota.

El rendimiento total anualizado del Fondo para el trimestre cerrado al 31 de diciembre del 2018 fue 7.89%, lo que representa un rendimiento indexado al USD equivalente a 4.53%.

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 DICIEMBRE 2018

DATOS GENERALES DEL FONDO

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 DICIEMBRE DEL 2018

RD\$ 1,253.36

PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

RD\$864,813,558.53

COMISION POR ADMINISTRACION

1.25%

OBJETIVO DE 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.

COMITÉ 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.

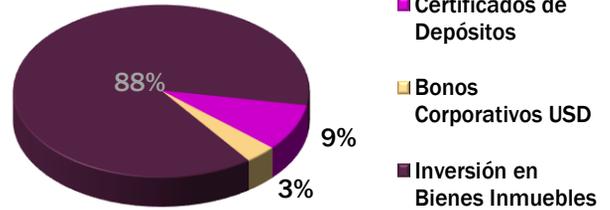
CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de diciembre del 2018 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.

BBBfa (N)

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

COMPOSICION DE LA CARTERA

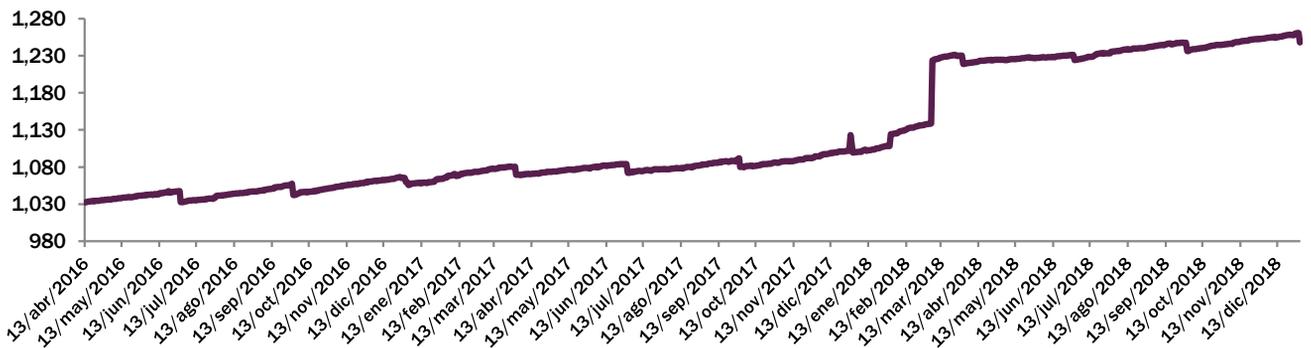


RENTABILIDAD ANUALIZADA

Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 3.97%

| | Ultimos 30 días | Ultimos 90 días | Ultimos 180 días | Ultimos 360 días | Year to date | Desde Inicio |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Rentabilidad en RD\$ calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos) | 7.83% | 7.89% | 7.72% | 17.36% | 17.01% | 10.82% |
| Rendimiento Indexado al USD | 5.58% | 4.53% | 4.26% | 12.87% | 12.37% | 6.80% |

VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS



GYM22



Ubicación

Boulevard Punta Cana
Punta Cana Shopping Mall



Descripción

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 puestas exteriores de acero inoxidable y vidrio

Indicadores Generales

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 100%

Rendimiento inmueble anualizado: 10.50%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 9

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 Gifts Shop

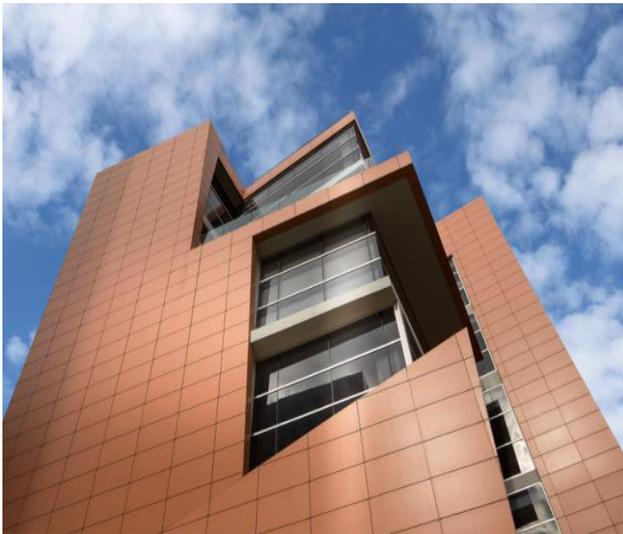


GINAKA 2.0



Descripción

Edificio de seis niveles de 8,400 mts² de construcción, incluyendo. 2,591.64 Mts² parqueo



Ubicación

Avenida Núñez de Cáceres
Entre Av. Bolívar y Av. Sarasota
Frente a Down Town Center



Indicadores Generales

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación actual : 87%

Rendimiento inmueble
anualizado: 6.01%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 4

Tipo de Clientes : Corporativas

Inquilinos Actuales:

Embajada de Alemania

Embajada del Reino de los Países Bajos
(Holanda)

Embajada de Italia

Inquilinos Contractuales:

Organismo Dominicano de Acreditación
(ODAC)