



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 30 DE JUNIO 2018



DATOS GENERALES DEL FONDO

Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Cantidad Cuotas Colocadas Primera Emisión	692,972
Fecha Inicio Colocación Primera Emisión	29 de Julio del 2015
Fin Período Colocación Primera Emisión	18 de Agosto del 2015
Fecha Vencimiento del Fondo	29 de Julio del 2025
Valor Cuota Al 30 de junio del 2018	RD\$ 1,224.33
Patrimonio Al 30 de junio del 2018	RD\$848,431,380.96
Comisión por Administración	1.25 % *

* Esta comisión no incluye el ITBIS.

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



Fernando Rainieri

Socio y Gerente General de Raya Food Services ; Formación en la banca y finanzas habiendo laborado en Bank Boston, Bancrédito y Citibank.



Luis Manuel León

Miembro del Consejo de Directores de Henla, S. A.; Socio fundador de fondo de inversión privado enfocado en bienes raíces.

INFORME DE LA GERENCIA

En el segundo trimestre del año 2018, el beneficio neto del Fondo alcanzó RD\$8,908,071, lo cual con un patrimonio promedio durante el trimestre de RD\$849,587,894, representa un rendimiento sobre patrimonio de 3.24%. Al 30 de junio, el Comité de Inversiones autorizó la distribución de dividendos por RD\$5,197,290, equivalente a RD\$7.5 por cuota.

Esta distribución representa una reducción con relación a las distribuciones que se han venido realizando en los trimestres anteriores, como consecuencia de la desocupación de 400 metros del edificio Gym22 ubicado en Punta Cana. El inquilino que ocupaba dicho local cesó sus operaciones. En ese sentido, Pioneer detuvo la facturación a dicho inquilino, provisionó la totalidad del monto adeudado por el mismo.

No obstante lo anterior, el equipo gestor de Pioneer junto a los abogados del Fondo se enfocaron en desocupar dicho local y cobrar los monto adeudados por el inquilino. Se espera llegar a un acuerdo satisfactorio en el mes de Julio. Para así iniciar los esfuerzos para colocar nuevamente el espacio del primer piso del edificio Gym22.

También durante el trimestre, los trabajos de adecuación del tercer nivel del edificio Ginaka 2.0 que ocupará la Embajada de Italia se iniciaron en el mes de Abril y se estima que sean concluidos durante el mes de Agosto, cuando se espera que el nuevo inquilino inicie el amueblamiento de sus nuevas oficinas.

Adicionalmente, en el mes de julio iniciaran los trabajos de adecuación del segundo piso que será ocupado por la Oficina Dominicana de Acreditación (ODAC), por lo que en el edificio Ginaka 2.0 actualmente solo está disponible el primer piso.

La reducción del rendimiento del Fondo provocada por la desocupación del Ginaka 2.0, así como el aumento repentino de la desocupación del Gym22, esperamos será revertido durante el tercer trimestre del año con la ocupación del segundo y tercer piso del edificio Ginaka 2.0 y la colocación del primer piso del Gym22.

En adición a lo anterior la gestión de Pioneer dedico esfuerzos para identificar potenciales inmuebles para adquisición, a través de los cuales se iniciaron negociaciones de cuatro inmuebles en la ciudad, en Punta Cana y en La Romana, tanto corporativos como comerciales. No obstante los esfuerzos, los propietarios de los inmuebles optaron por no proceder con la venta de sus respectivos inmuebles.

Finalmente, en el mes de mayo se concluyó con la remodelación del pasillo central Edificio Gym22 para comodidad de los inquilinos y sus visitantes de manera que resulte atractivo la entrada al edificio y en el tiempo aumente su valor.

CALIFICACION DE RIESGO

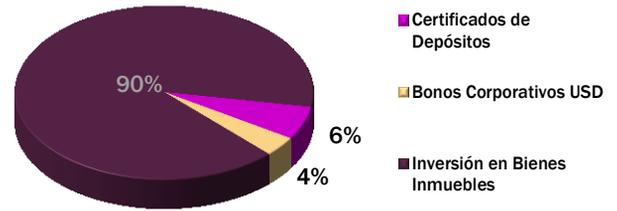
Desde sus inicios hasta el 30 de marzo del 2018 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.

BBBfa (N)

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

COMPOSICION DE LA CARTERA

Por Tipo de Activo

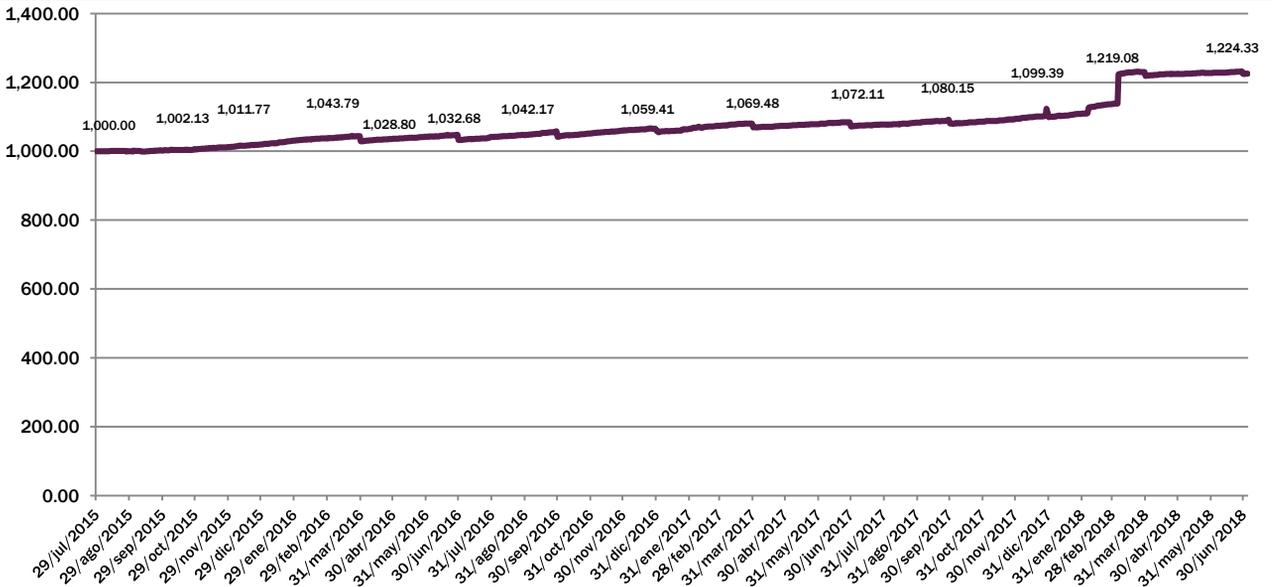


RENTABILIDAD ANUALIZADA

Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 4.47%

	Ultimos 30 días	Ultimos 90 días	Ultimos 180 días	Ultimos 365 días	Year to date	Desde Inicio
Rentabilidad en RD\$ calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos)	4.28%	4.20%	26.46%	19.14%	26.34%	11.68%
Rendimiento Indexado al USD	3.97%	3.11%	21.22%	14.69%	21.06%	7.75%

VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS



Erick L. Eckman esq. Camino Chiquito No. 33
Plaza Patio del Norte, Local 304, Arroyo Hondo
www.pioneerfunds.do
809-549-3797
@pioneerafi /PioneerAFI

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 puertas exteriores de acero inoxidable y vidrio

Indicadores Generales

Índice Morosidad : 2.30%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 80%

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 Gourmet, Matreshka

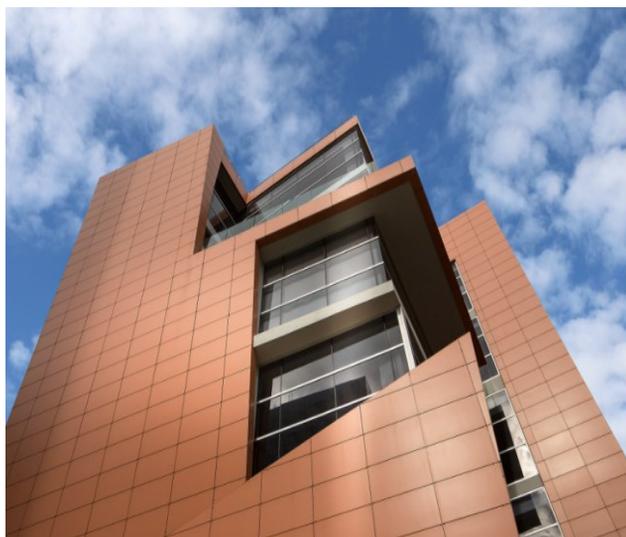


GINAKA 2.0



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

Índice Morosidad : 0.00%

Endeudamiento : 0.00%

Inquilinos

Ocupación actual : 50%

Ocupación Contractual : 87%

Cantidad de inquilinos: 4

Tipo de Clientes : Corporativas

Inquilinos Actuales:

Embajada de Alemania

Embajada del Reino de los Países Bajos
(Holanda)

Inquilinos Contractuales:

Embajada de Italia

Organismo Dominicano de Acreditación
(ODAC)