

INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 30 DE JUNIO 2017



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 2017	RD\$1,072.11
Patrimonio Al 30 de junio del 2017	RD\$742,940,526.16
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

Durante este segundo trimestre del año 2017 Pioneer orientó sus esfuerzos en la oferta del espacio disponible para renta en el Edificio Corporativo Ginaka 2.0 y en la identificación y negociación de nuevos inmuebles para aumentar el rendimiento del Fondo.

Al cierre del segundo trimestre del año el patrimonio promedio del Fondo fue de RD\$746,066,518.28. Por su parte las actividades del Fondo resultaron en un Beneficio Operativo de RD\$7,681,276.35. Los beneficios a distribuir autorizado por el Comité de Inversión alcanza el monto de RD\$7,996,896.88 que equivale a RD\$11.54 por cuota, considerando los beneficios del trimestre así como una porción de los beneficios retenidos de periodos anteriores. Esta distribución equivale a un 4.29% anualizado sobre el patrimonio promedio del periodo.

El beneficio operativo acumulado para el periodo Enero- Junio 2017 ha sido por un total de RD\$16,349,798.94 y del cual se ha distribuido durante el año un total de RD\$15,993,793.76, que equivale a un 4.30% del patrimonio promedio de dicho periodo, y representa un 97.82% de los beneficios operativos acumulados.

El rendimiento total anualizado del Fondo para el primer semestre del 2017 incluyendo los beneficios cambiarios y el dividendo antes señalado fue de 6.71% y desde sus inicios al 30 de junio del año en curso, el rendimiento total del Fondo es de 7.56% en DOP. Este último rendimiento desde el inicio representa un rendimiento equivalente en USD de 4.70%.

Al cierre del período la ocupación del edificio Gym22 fue de 97% debido a que en el mes de Mayo se rentó el local que se encontraba disponible de 63 Mts², sin embargo en este mismo mes otro de los inquilinos entregó el local de 85 Mts² que ocupaba.

Por otra parte el Edificio Corporativo Ginaka 2.0 continúa ocupado en un 50%. Se han realizado gestiones para lograr colocar el espacio disponible. Sin embargo, en los primeros meses del año el interés provino de inquilinos con actividades no compatibles con el edificio y los inquilinos ocupando actualmente el mismo. A partir del mes de junio se inició la negociación con 3 inquilinos internacionales, así como una oficina local interesados en rentar espacio equivalente al 70% del espacio disponible.

De igual forma Pioneer continua evaluando nuevos inmuebles apegados a la tesis de inversión, con la expectativa de ofrecer nuevamente cuotas al mercado, buscando mejorar el rendimiento del Fondo con buenas transacciones.

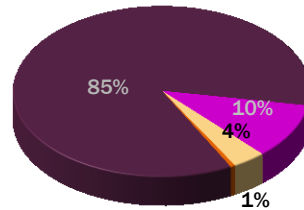
CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de marzo del 2017 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



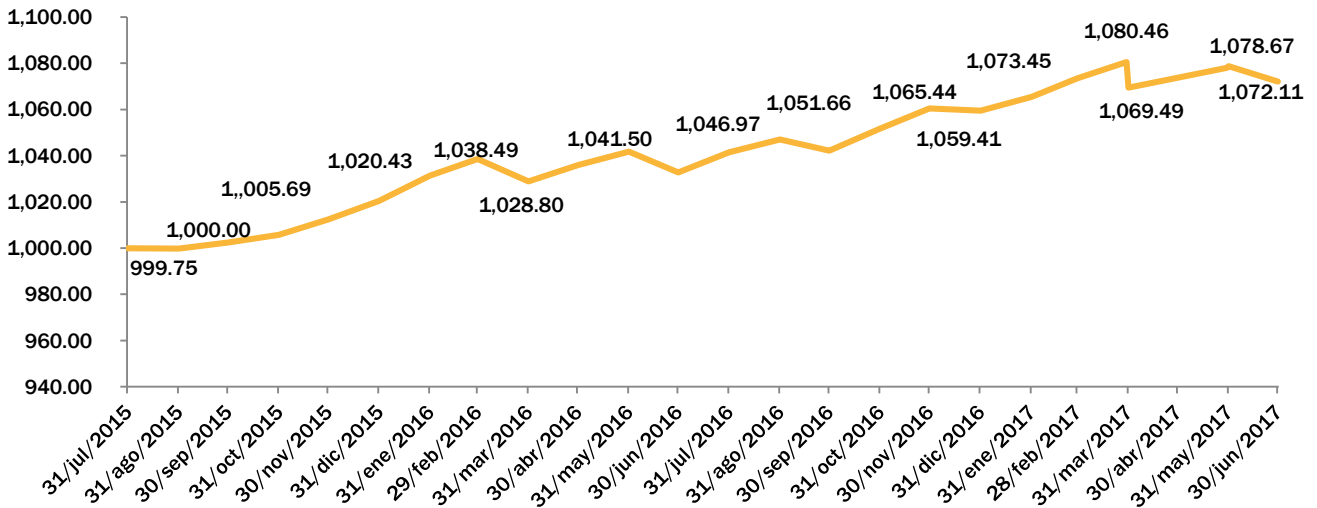
- Bancos Múltiples
- Bonos Corporativos USD
- Ministerio de Hacienda
- Inversión en Bienes Inmuebles

RENTABILIDAD ANUALIZADA

Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 3.11%

	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)	5.53%	5.24%	6.71%	8.03%	6.72%	7.56%
Rendimiento Indexado al USD	4.34%	4.19%	3.30%	3.63%	3.25%	4.70%

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 puestas exteriores de acero inoxidable y vidrio

Indicadores Generales

Índice Morosidad : 0.00%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 97%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 8

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

Inquilinos Actuales:

Spectro Lighting Group, Matreshka Shops, KR Fitness, Jungle Zip Lines, Soluciones Digitales Plan B, TUI Dominicana, Blue Travel Services, Dominican Annual Mice Exchange (DAME), AMR Club de Ventas Vacacionales

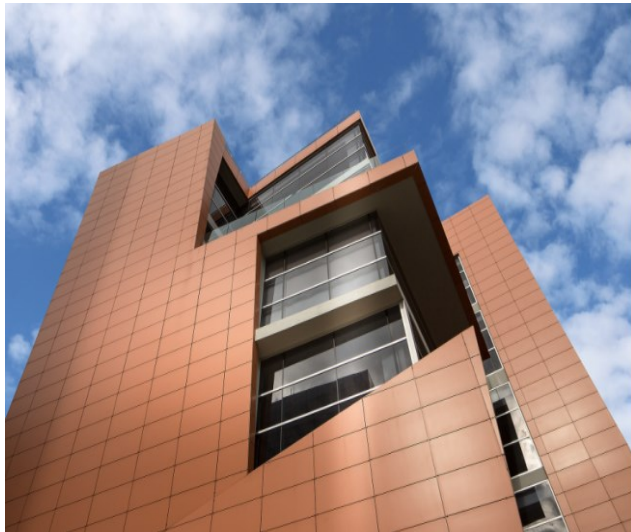


GINAKA 2.0



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 : 50%

Cantidad de inquilinos: 2

Tipo de Clientes : Corporativas

Inquilinos Actuales:

Embajada de Alemania

Embajada del Reino de los Países Bajos
(Holanda)