

INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE MARZO DEL 2017



INFORME DE LA GERENCIA

En enero del presente año como parte de los esfuerzos de brindar diversificación y lograr mayor rendimientos, el Fondo Inmobiliario concretizó la adquisición del edificio corporativo Ginaka 2.0 ubicado en la Ave. Núñez de Cáceres frente a Down Town Center en el sector Bella Vista. Esta adquisición se produjo a raíz de la Ampliación del Programa de Emisiones que se efectuó en Diciembre del 2016.

El edificio adquirido cuenta con seis (6) niveles de los cuales tres (3) se encuentran ocupados por la Embajada de Alemania y Embajada del Reino de los Países Bajos (Holanda) y actualmente se están realizando gestiones para el arrendamiento de los pisos disponibles.

Por otro lado, el Edificio Gym 22 ubicado en Punta Cana se encuentra ocupado en un 98% del espacio alquilable disponible, y se realizan negociaciones para el alquiler del único local disponible de 63 Mts². Así mismo durante el trimestre se realizó el trabajo de remosamiento de los baños del primer piso de edificio.

Para el cierre del trimestre enero-marzo 2017, el patrimonio promedio del fondo durante el trimestre fue de RD\$741,088,726.68, con un valor cuota de RD\$1,069.49 al 31 de marzo. Los beneficios operativos (sin considerar el efecto cambiario) para el trimestre fueron de RD\$8,667,522.59.

En consideración a los beneficios operativos del Fondo, el Comité de Inversión autorizó la distribución de dividendos por un monto de RD\$7,996,912.25 que representa 92.26% del beneficio operativo y una distribución de RD\$11.54 por cuota. Este monto presenta un aumento con relación a lo repartido en trimestres anteriores de un 105% gracias a los beneficios provenientes de la adquisición del Edificio Corporativo Ginaka 2.0. Esta distribución, considerando el patrimonio promedio del trimestre equivale a un rendimiento distribuido de 4.32% anualizado.

El rendimiento total anualizado del Fondo para los últimos 90 días del trimestre cerrado al 31 de marzo del 2017 fue 10.29%, lo que representa un rendimiento indexado al USD equivalente a 4.53%.

Desde sus inicios al 31 de marzo del año en curso, el rendimiento total del Fondo es de 7.85% en DOP, lo que representa un rendimiento equivalente a 4.78% en USD.

Pioneer continúa evaluando nuevos inmuebles para una nueva emisión, 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 DEL 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 31 de Marzo del 2017	RD\$1,069.49
Patrimonio Al 31 de Marzo del 2017	RD\$741,124,042.69
Comisión por Administración	1.25 % **

** Esta comisión no fue generada por el Fondo en los meses de Agosto, Septiembre y Octubre del 2015 en vista que no se había traspasado el inmueble, se comenzó a generar a partir del 1 de noviembre 2015.

CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de Diciembre del 2016 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

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

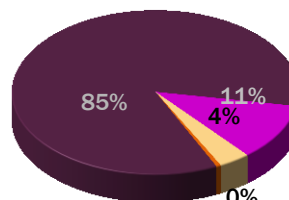
Socio y Gerente General de Raya Food Services ; Formación en la banca y finanzas habiendo laborado en Bank Boston, Bancrédito y Citibank.



Luis Manuel León

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

COMPOSICION DE LA CARTERA



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



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE MARZO DEL 2017

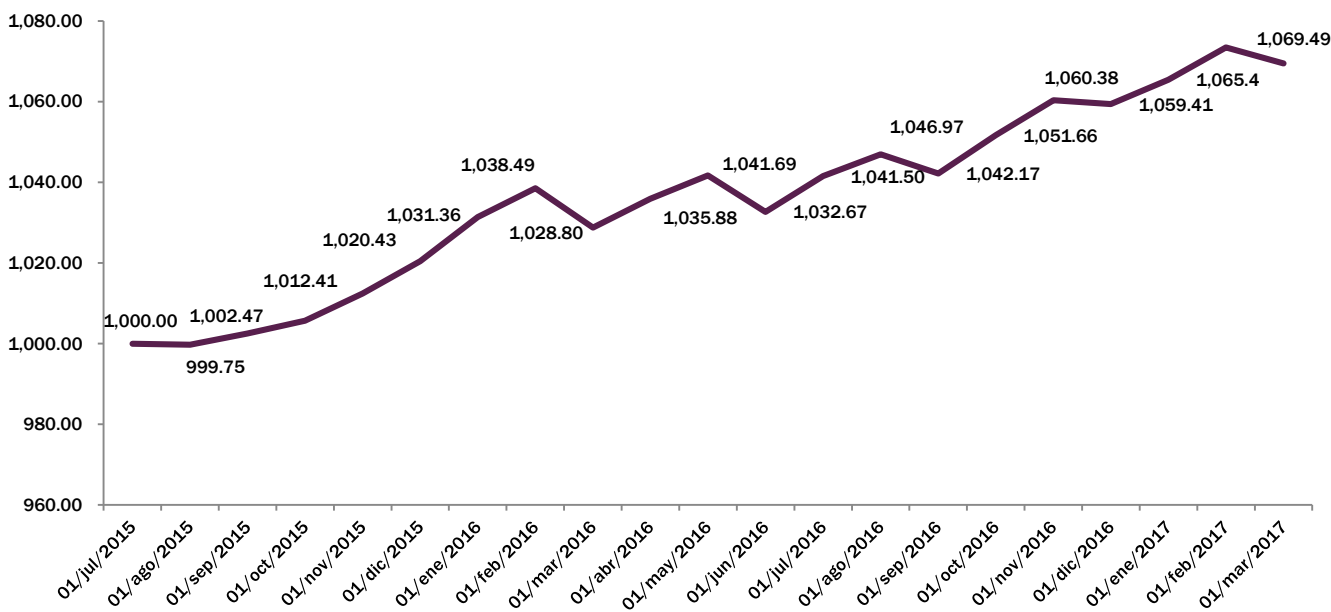


RENTABILIDAD ANUALIZADA

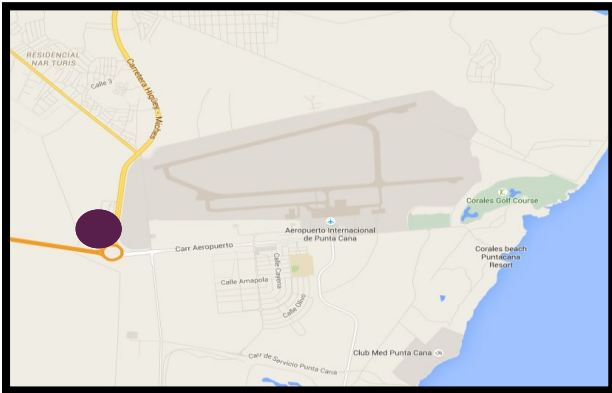
Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 3.34%

	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)	8.12%	10.29%	8.44%	8.49%	8.16%	7.85%
Rendimiento Indexado al USD	3.76%	4.53%	3.97%	5.11%	2.34%	4.78%

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

Índice Morosidad : 0.00%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 98%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 8

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

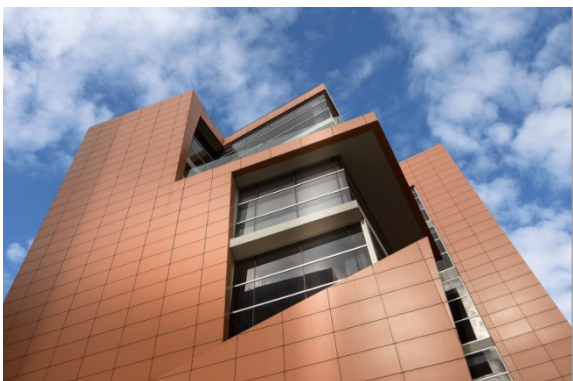
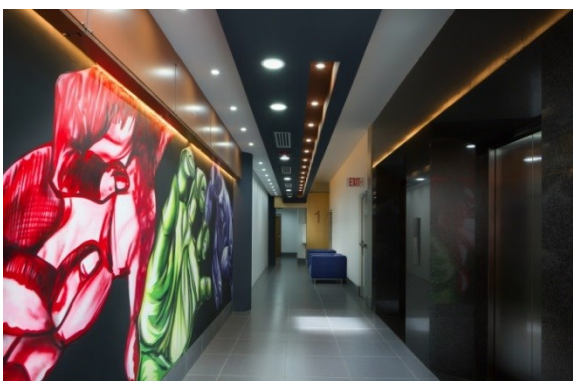
Inquilinos Actuales:

Spectro Lighting Group, Matreshka Shops, KR Fitness, Jungle Zip Lines, Soluciones Digitales Plan B, TUI Dominicana, Blue Travel Services, Dominican Annual Mice Exchange (DAME), Grenn Motion Rent A Car



PORTAFOLIO DE INMUEBLES

GINAKA 2.0



Ubicación

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

Descripción

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

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)