



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE MARZO 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 31 de marzo del 2018	RD\$ 1,219.08
Patrimonio Al 31 de marzo del 2018	RD\$844,789,903.95
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 el primer trimestre del año la gestión de Pioneer estuvo enfocada en la colocación de los espacios disponibles de los inmuebles que actualmente componen el portafolio de inversiones, así mismo también se han logrado identificar tres potenciales inmuebles para adquisición que mejoraría los rendimientos y diversificaría el portafolio. En adición a lo anterior estamos planificado realizar varias mejoras en los inmuebles del Fondo con el propósito de aumentar su valor.

Al mediados del mes de marzo la cuota del fondo experimentó un aumento significativo debido al incremento de un 13.61% en la valoración del Ginaka 2.0 en comparación con el año anterior, de manera que comparando este período con el cierre de año del 2017 la cuota aumentó de RD\$ 1,099.39 a RD\$ 1,219.08. Esto provocó para rendimiento anualizado total del Fondo considerado desde su inicio aumentara de un 8.38% al cierre de diciembre 2017 a un 11.86% al 31 de marzo del 2018, lo que resulta de un rendimiento equivalente en USD de 7.76% anual desde el inicio.

El Comité de Inversiones autorizó a distribuir RD\$7,747,426.96 de los beneficios acumulados en el Fondo durante este período que equivale RD\$11.18 por cuota. Esta distribución equivale a un 3.86% anualizado sobre el patrimonio promedio del trimestre de RD\$804,021,964.60. A partir del mes de abril algunas áreas del Edificio Gym22 comenzarán a ser remodeladas para comodidad de sus visitantes de manera que resulte atractivo para los potenciales inquilinos y por tanto en el tiempo aumente su valor. Actualmente este edificio se encuentra ocupado en un 80% debido a que unos locales del 1er nivel se encuentran disponibles.

Por otra parte en cuanto a la Torre Corporativa Ginaka 2.0, se firmó el Contrato de arrendamiento con la Embajada de Italia a finales del año 2017 quienes ya están trabajando con la adecuación de los locales, de manera que para verano estarían oficialmente instalados, y también se firmó el contrato de alquiler con el Organismo Dominicano de Acreditación (ODAC) en el 2do nivel. Con ambas negociaciones aumentará la ocupación de dicho inmueble en un 89%, esto a su vez aumentará los rendimientos del fondo y sólo quedará disponible el 1er nivel.

De igual forma hemos estado evaluando algunos inmuebles en el interior del país y otros edificios corporativos en la ciudad, de manera que podamos aumentar los activos del fondo pero siempre basados en nuestra tesis de inversión.

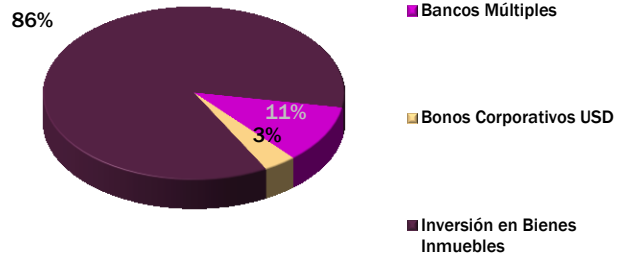
CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de diciembre 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

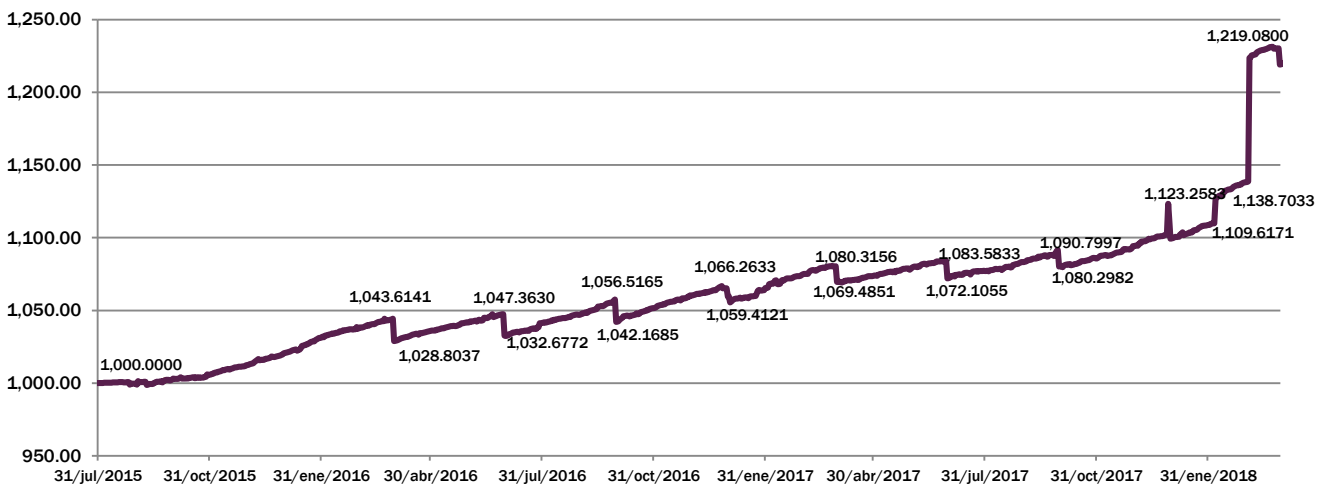


RENTABILIDAD ANUALIZADA

Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 3.33%

	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)	98.99%	52.40%	30.25%	18.44%	48.28%	11.86%
Rendimiento Indexado al USD	91.97%	43.15%	23.13%	14.00%	38.94%	7.76%

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 : 26%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 80%

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

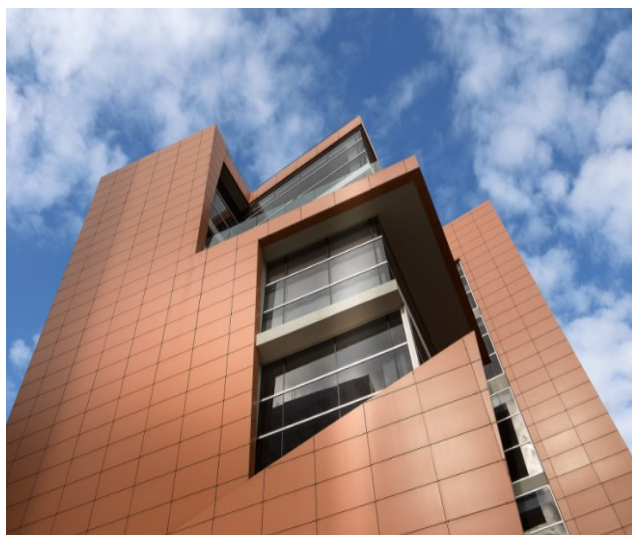


GINAKA 2.0



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 : 89%

Cantidad de inquilinos: 4

Tipo de Clientes : Corporativas

Inquilinos Actuales:

Embajada de Alemania

Embajada del Reino de los Países Bajos
(Holanda)

Inquilinos Actuales:

Embajada de Italia

Organismo Dominicano de Acreditación
(ODAC)