

INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER



AL 30 DE SEPTIEMBRE 2018

CARTA AL INVERSIONISTA

Durante el trimestre julio – septiembre concluyó la adecuación del local de la Embajada de Italia en la Torre Empresarial Ginaka 2.0, quienes a finales del mes de septiembre llevaron a cabo la inauguración del mismo como parte de la entrega del local en el tercer nivel de dicha torre. De igual forma a partir del mes de julio el Fondo comenzó a percibir ingresos por la facturación del alquiler del local de la Oficina Dominicana de Acreditación (ODAC).

Al cierre del trimestre la ocupación de los inmuebles que forman parte del portafolio de inversión del Fondo era de un 80% en el caso del edificio Gym22 y 87% en el caso del Ginaka 2.0. Para ambas propiedades existen negociaciones en curso para la colocación de los locales disponibles antes de finalizar este año, con lo que se espera que la ocupación de estos espacios refleje un incremento en el rendimiento del próximo trimestre.

Por otra parte, a finales de septiembre pasamos por la pena de perder a uno de los miembros del Comité de Inversiones del Fondo, el señor Fernando Rainieri del cual estaremos eternamente agradecidos por sus valiosos aportes para el cumplimiento de la estrategia del Fondo, y para dar cumplimiento a la norma que nos regula, en lugar del Sr. Rainieri el Consejo de Administración designó al Sr. Carlos Alberto Sosa para ocupar dicha posición.

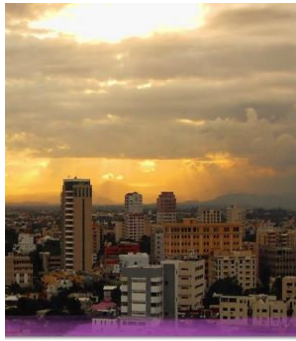
De igual forma se comunicó como hecho relevante el 24 de agosto del 2018 la finalización del plazo de vigencia del Programa de Emisiones de Cuotas de Participación del Fondo Inmobiliario.

El patrimonio promedio del Fondo, para el trimestre, fue de RD\$857,959,176. Reflejando el valor cuota un incremento que la llevó de \$1,224.33 al 30 de junio a \$1,236.41 al 30 de septiembre del 2018. Por su parte, el beneficio operativo (sin considerar el efecto cambiario) para el trimestre fueron de RD\$8,530,962.60, que equivale un retorno sobre el patrimonio promedio de 3.99% anualizado.

El Comité de Inversiones autorizó la distribución de beneficios la cual se realizó por un monto de RD\$7,747,426.96 que equivale RD\$11.18 por cuota. Esta distribución equivale a un 3.62% anualizado sobre el patrimonio promedio del trimestre

El rendimiento total anualizado del Fondo para el trimestre cerrado al 30 de septiembre del 2018 fue 7.43%, lo que representa un rendimiento indexado al USD equivalente a 3.89%. En cuanto al rendimiento total acumulado del año, que incluye la revaluación de los activos del Fondo, al 30 de septiembre alcanzó el 21.36% anualizado, que equivale en USD a 16.47%.

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 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

RD\$ 1,236.411952

PATRIMONIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

RD\$856,800,510.16

COMISION POR ADMINISTRACION

1.25%

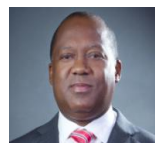
OBJETIVO DE INVERSION

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

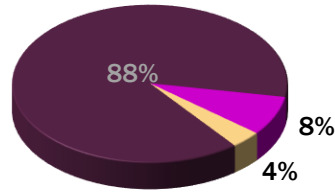
Desde sus inicios hasta el 30 de junio del 2018 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.

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



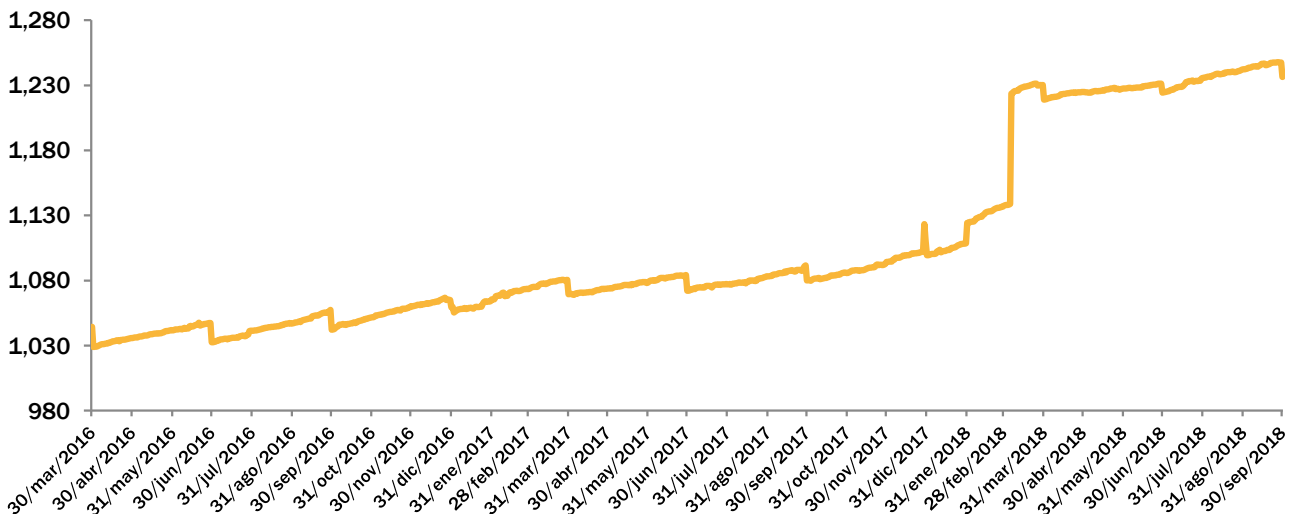
- Certificados de Depósitos
- Bonos Corporativos USD
- Inversión en Bienes Inmuebles

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)	5.19%	7.43%	5.77%	19.22%	21.36%	11.31%
Rendimiento Indexado al USD	3.21%	3.89%	3.49%	14.40%	16.47%	7.34%

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 : 5.20%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 80%



Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 7

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

Inquilinos Actuales:

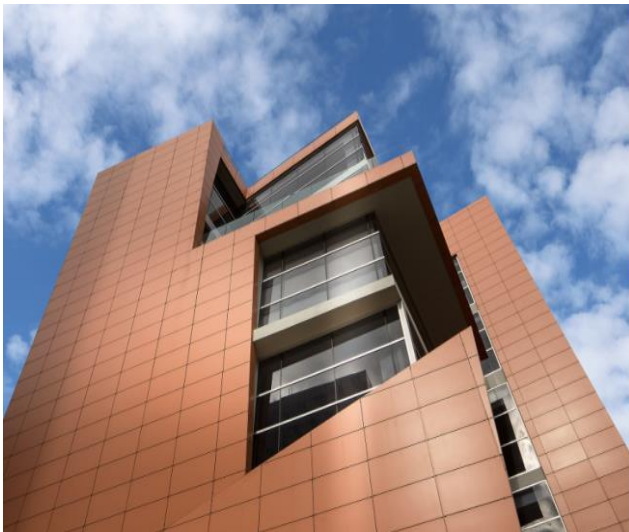
KR Fitness, Jungle Zip Lines, Soluciones Digitales Plan B, TUI Dominicana, Blue Travel Services, Dominican Annual Mice Exchange (DAME), Taino Gourmet.

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 : 87%

Cantidad de inquilinos: 4

Tipo de Clientes : Corporativas

Inquilinos Actuales:

Embajada de Alemania

Embajada del Reino de los Países Bajos
(Holanda)

Embajada de Italia

Organismo Dominicano de Acreditación
(ODAC)