



# INFORME TRIMESTRAL

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre del 2017	RD\$1,080.15
Patrimonio Al 30 de septiembre del 2017	RD\$748,513,706.77
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

El Fondo Inmobiliario Pioneer ha mantenido una trayectoria estable desde sus inicios. Al cierre del trimestre julio-septiembre del año en curso el patrimonio neto del Fondo fue RD\$ 748,513,706, con un valor cuota de RD\$1,080.15.

El Fondo distribuirá a sus aportantes beneficios por un monto de RD\$7,996,896.88, equivalente a RD\$11.54 por cuota, correspondiente al trimestre Julio - Septiembre del 2017. Esto representa una distribución neta antes de impuestos de 4.27% anualizado para el trimestre.

Para los 9 meses del año, el Fondo ha distribuido un total de RD\$23,990,690.64 que representa 4.31% anualizado sobre patrimonio promedio del Fondo en dicho periodo.

La tasa de rendimiento total anualizada del Fondo para los últimos 90 días terminados al 30 de septiembre fue de 7.20% , lo que resulta de un rendimiento equivalente en USD de 4.95% anual. Desde sus inicios al 30 de septiembre del año en curso, el rendimiento total del Fondo fue de 7.57% en DOP lo que representa un rendimiento equivalente en USD de 4.72% anualizado.

Durante el transcurso del 2017, a pesar de haber analizado distintos inmuebles, el Fondo no ha adquirido nuevos inmuebles, y actualmente mantiene en su portafolio el Edificio Corporativo Ginaka 2.0 en la Av. Núñez de Cáceres y el Edificio Gym22, en Punta Cana.

El Ginaka 2.0 continúa ocupado en un 50% aunque actualmente se negocia el alquiler de unos 1,100 mt2 lo que llevaría la ocupación del edificio a 85%. Por su parte, el Gym22 mantuvo una ocupación de 92%, sin embargo, a partir del 1 de octubre se rentó el espacio disponible, para lograr una ocupación del 100%.

Al cierre del 30 de septiembre se encuentra en negociación para la adquisición de dos (2) inmuebles adicionales los cuales diversificarían el portafolio de inversiones y mejorarían el rendimiento del Fondo.

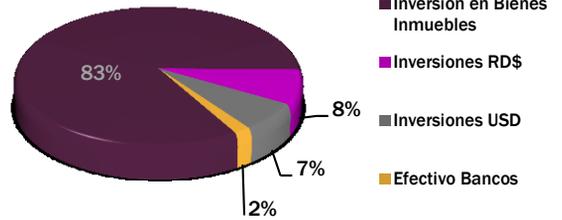
## CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 30 de junio 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

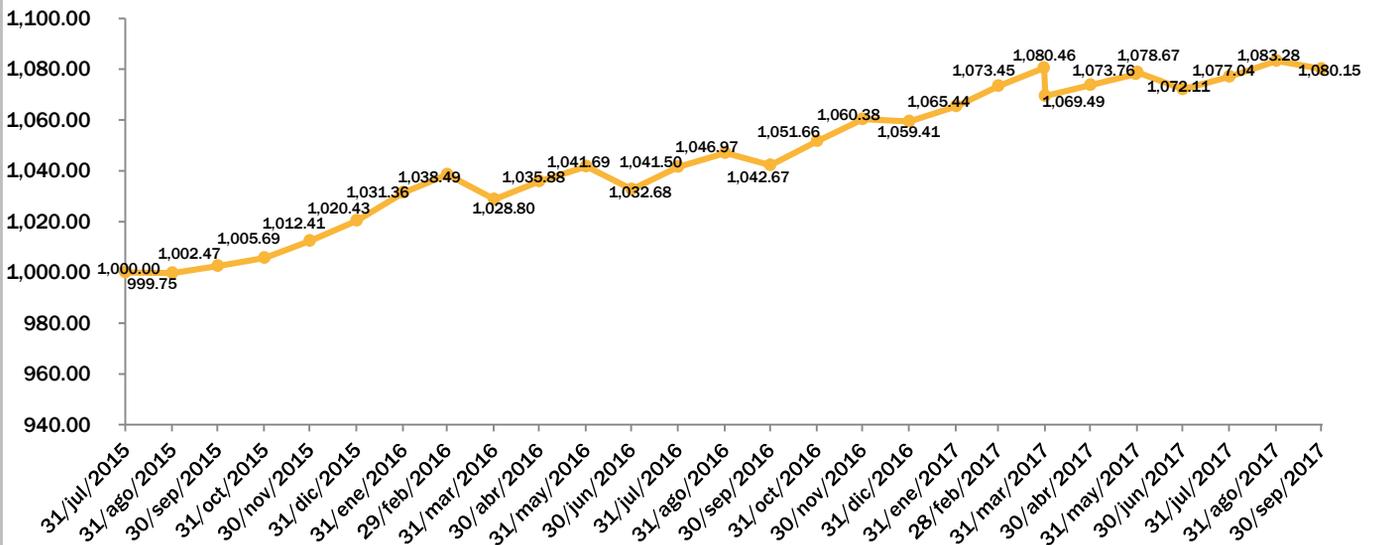


## RENTABILIDAD ANUALIZADA

Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 3.18%

	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)	9.32%	7.20%	6.35%	7.22%	6.89%	7.57%
Rendimiento Indexado al USD	6.04%	4.95%	4.57%	3.22%	3.79%	4.72%

## 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 mts<sup>2</sup> de construcción cada nivel y una terraza posterior descubierta de 59.85 mts<sup>2</sup>

*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 : 92%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 8

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

**Inquilinos Actuales:**

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 mts<sup>2</sup> de construcción, incluyendo. 2,591.64 Mts<sup>2</sup> 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)