



# INFORME TRIMESTRAL

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER



AL 31 DE DICIEMBRE 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 diciembre del 2017	RD\$1,099.39
Patrimonio Al 31 de diciembre del 2017	RD\$761,847,768.08
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

Ante todo, deseamos que este 2018 sea un año donde prevalezca el amor, la paz y la comprensión en todos los aspectos de su vida, y que sea un año de bendiciones para usted y su familia.

Al concluir el 2017 nuestro Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer mantuvo su disciplina en el proceso de elección de los inmuebles a adquirir, pues a pesar de haber evaluado varios inmuebles no fueron aprobados por no cumplir con los parámetros adecuados para su adquisición y por otro lado, algunas negociaciones no llegaron a concretizarse en el año por diferentes razones. No obstante lo anterior, mantenemos negociaciones importantes en el piple para la adquisición de varios inmuebles el primer trimestre de este nuevo año que recién comienza.

Actualmente el fondo mantiene en su portafolio el Edificio Gym22, en Punta Cana, muestra un incremento de ocupación de un 97% debido al alquiler de uno de locales disponibles, mientras que el Edificio Corporativo Ginaka 2.0 en la Av. Núñez de Cáceres, se encuentra ocupado en un 50%.

En relación al Ginaka 2.0 en el mes de diciembre se logró firmar un contrato de alquiler con la Embajada de Italia que ocupará el tercer nivel del edificio y a su vez nos encontramos en un nivel avanzado de negociación para el alquiler del segundo nivel, lo que aumentaría su ocupación en un 87% y esto a su vez representaría un incremento en los beneficios del Fondo en 2018.

Los beneficios distribuidos en el 2017 alcanza el monto de RD\$31,738,117.60 que equivale a RD\$45.80 por cuota. Esta distribución equivale a un 4.24% anualizado sobre el patrimonio promedio del año de RD\$747,986,726.06 Al 31 de diciembre del 2017, el Fondo generó beneficios por un total de RD\$56,849,400, incluyendo la revaluación de los activos del portafolio.

La tasa de rendimiento total anualizada del Fondo para al 31 de diciembre fue de 8.38%, lo que resulta de un rendimiento equivalente en USD de 4.99% anual.

Para este año 2018 estamos confiados de lograr cerrar las negociaciones que se encuentran en proceso para la adquisición de nuevos inmuebles para aumentar la diversificación del portafolio de inversiones inmobiliarias y también mejorar el rendimiento del Fondo.

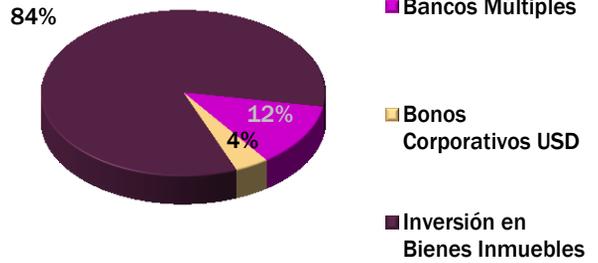
## CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 30 de septiembre 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

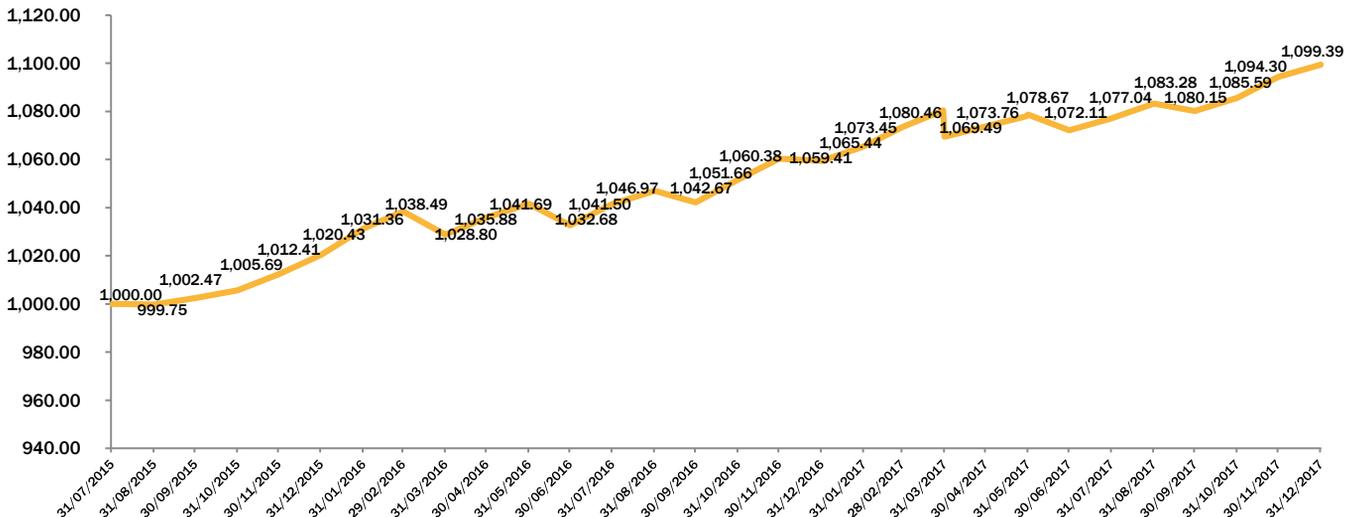


## RENTABILIDAD ANUALIZADA

Tasa Inflación BCRD anualizada ---- 3.20%

	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)	18.08%	11.36%	9.24%	8.38%	8.38%	8.13%
Rendimiento Indexado al USD	12.87%	6.92%	5.85%	4.99%	4.99%	4.98%

## 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 puertas exteriores de acero inoxidable y vidrio

Indicadores Generales

Índice Morosidad : 3%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 97%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 9

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, Olga Lyzhina

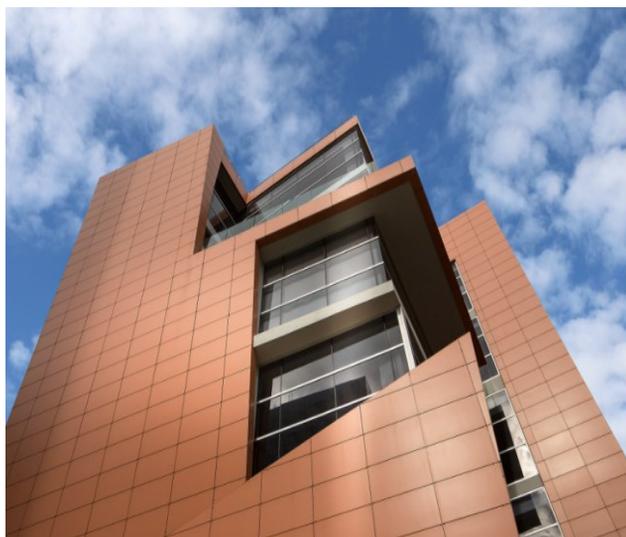


GINAKA 2.0



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)