

INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE DICIEMBRE 2016



Distinguido Inversorista :

Aprovechamos la oportunidad para expresarle nuestra esperanza de que estas navidades recién pasadas estuvieran llenas de alegría y paz para usted y sus seres queridos, y a la vez desearle que este nuevo año que inicia sea de salud, prosperidad y bendiciones.

Durante el último trimestre Octubre-Diciembre del 2016, Pioneer enfocó todos sus esfuerzos en negociaciones para la adquisición de nuevos inmuebles por parte del Fondo, logrando un acuerdo para la adquisición del edificio corporativo Ginaka 2.0, y con este propósito ofreció al mercado la Ampliación de las Emisiones de Cuotas del Fondo por 450,000 cuotas nuevas iniciando el período de colocación el 15 de diciembre y colocándose en su totalidad el 20 de diciembre del 2016. Con esta ampliación, el total de cuotas colocadas al cierre de diciembre ascienden a 692,972 con un patrimonio al 31 de diciembre que alcanza los RD\$734,144,300.48. Considerando que los recursos de la colocación de las nuevas cuotas ocurrió el 20 de diciembre, el patrimonio promedio para el trimestre fue de RD\$318,970,635.73.

El efectivo proveniente de la oferta de cuotas permitirá a Pioneer concretizar en los primeros días del mes de enero del 2017 la adquisición del edificio corporativo Ginaka, el cual está ubicado en la Ave. Núñez de Cáceres frente al lado este del recién aperturado Downtown Center en el sector Bella Vista. Este edificio cuenta con 6 pisos, de los cuales 3 se encuentran ocupados por embajadas europeas, y los 3 restantes se encuentran desocupados pero actualmente se realizan negociaciones con otras organizaciones para su renta.

Por otra parte, el Edificio Gym22 aumentó su ocupación en un 98% quedando actualmente disponible para alquilar un local en el primer nivel de 63 Mts².

Durante el trimestre se realizaron diversas reparaciones ordinarias y se prevé para el primer trimestre del 2017 iniciar los trabajos de mejora de las áreas comunes, lo que ayudará a mantener el valor del inmueble en el tiempo, así como la satisfacción de los inquilinos actuales.

Los beneficios operativos (sin considerar el efecto cambiario) del Fondo para el trimestre fueron de RD\$4,192,253.35. En vista de los beneficios operativos obtenidos, el Comité de Inversión autorizó la distribución de beneficios por un monto de RD\$3,901,439.86 que representa 93.1% del beneficio operativo. Este monto de distribución considerando el total de cuotas emitidas de 692,972 equivale a RD\$5.63 por cuota. Esta distribución representa un 4.89% del patrimonio promedio para el trimestre Octubre-Diciembre.

El rendimiento distribuido refleja una reducción con relación al trimestre anterior originada por el aumento del patrimonio sin que al cierre de este período se haya devengado un aumento proporcional en los beneficios. Con la adquisición del nuevo inmueble y el alquiler de los pisos desocupados se estima que el rendimiento del Fondo incrementará por encima de los niveles alcanzados en los trimestres anteriores.

El beneficio total del trimestre considerando el efecto cambiario fue de RD\$5,977,847.84, que lo arroja una tasa de rendimiento total anualizada del Fondo para este trimestre de 8.59%, y su equivalente en USD fue 5.47%.

El rendimiento total anualizado del Fondo para el 2016 fue 8.79%, que representa un rendimiento equivalente en USD de 6.14%.

Pioneer continua evaluando nuevos inmuebles que cumplan con el perfil de inversión del Fondo, lo que conllevará un mayor rendimiento y representará mejores beneficios para los inversionistas.

Cualquier información adicional estamos a sus órdenes



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE DICIEMBRE 2016



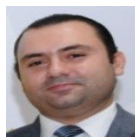
DATOS GENERALES DEL FONDO

Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Cantidad Cuotas Colocadas	692,972
Fecha Inicio Colocación Primera Emisión	29 de Julio del 2015
Fin Período Colocación Primera Emisión	18 de Agosto del 2015
Fecha Inicio Colocación Ampliación Emisión de Cuotas	16 Diciembre del 2016
Fin Período Colocación Ampliación Emisión de Cuotas	28 de Diciembre del 2016
Fecha Vencimiento del Fondo	29 de Julio del 2025
Valor Cuota Al 31 Diciembre 2016	RD\$1,059.41
Patrimonio Al 31 Diciembre 2016	RD\$734,144,300.48
Comisión por Administración	1.25% + 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.

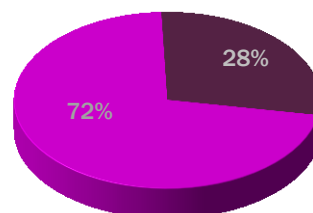
CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 30 de septiembre del 2016 el Fondo ha sido calificada por la empresa Feller Rate.

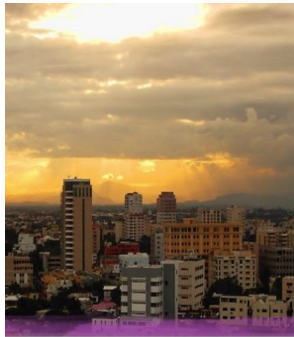
BBBfa (N) *

* Esta calificación significa que las cuotas de participación tienen una protección suficiente ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio

COMPOSICION DE LA CARTERA



■ Bancos Múltiples ■ Inversión en Bienes Inmuebles



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER



AL 31 DE DICIEMBRE 2016

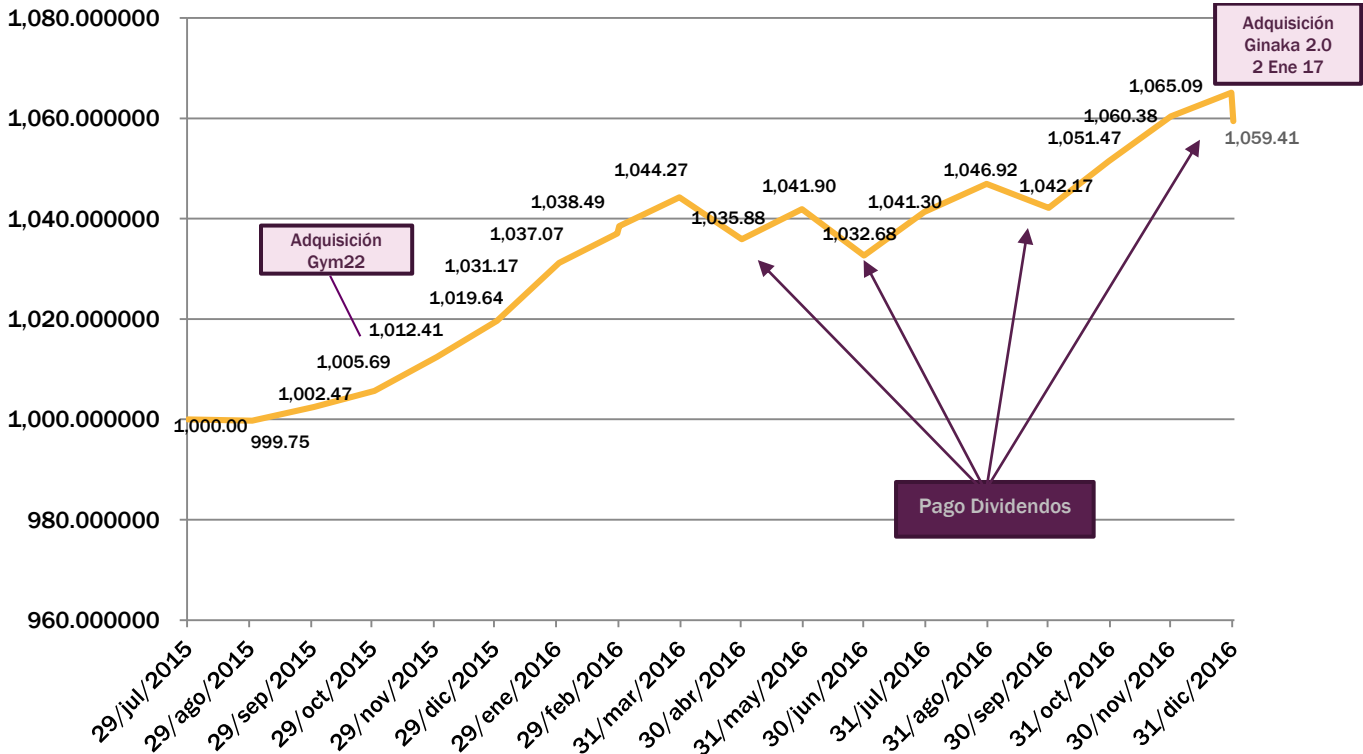
RENTABILIDAD ANUALIZADA

Benchmark
Inflación promedio 12 meses
a Noviembre 2016

1.67%

	Ultimos 30 días	Ultimos 90 días	Ultimos 180 días	Ultimos 360 días	Year to date	Desde Inicio
Rentabilidad calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos)	5.56%	8.59%	9.19%	8.76%	8.79%	7.71%
Rendimiento Indexado al USD	3.33%	5.47%	6.05%	6.24%	6.16%	5.24%

HISTORICO VALOR CUOTA





INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER



AL 31 DE DICIEMBRE 2016

PORTAFOLIO DE INMUEBLES

Edificio Comercial GYM22

Ubicación	Blvrd. Punta Cana, Punta Cana Shopping Mall
Ocupación	98%, 8 Inquilinos
Tipo Inquilinos	* Oficinas * Retail
Morosidad	0 %
Endeudamiento	0 %



Edificio Corporativo GINAKA 2.0

Ubicación	Avenida Núñez de Cáceres, frente Downtown Center
Ocupación	50%, 2 Inquilinos
Tipo Inquilinos	* Oficinas
Morosidad	0 %
Endeudamiento	0 %

