



# INFORME TRIMESTRAL

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 30 DE JUNIO 2016



### DATOS GENERALES DEL FONDO

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Tipo de Fondo                             | Cerrado Inmobiliario  |
| Cantidad Cuotas Colocadas Primera Emisión | 242,972               |
| 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 Junio del 2016       | RD\$1,032.68          |
| Patrimonio Al 30 de Junio del 2016        | RD\$250,912,416.32    |
| Comisión por Administración               | 1.25 % **             |

*\*\* Esta comisión no fue generada por el Fondo en los meses de Agosto, Septiembre y Octubre del 2015 en vista que no se había traspasado el inmueble, se comenzó a generar a partir del 1 de noviembre 2015.*

### 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



**José Diez Cabral**  
Presidente Industrias Petroquim y JD Multitrading; miembro del Consejo de Directores Banco del Progreso Dominicano



**Fernando Rainler**  
Socio y Gerente General de Raya Food Services; Formación en la banca y finanzas habiendo laborado en Bank Boston, Bancredito 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

En los meses correspondientes al trimestre Abril – Junio del presente año, Pioneer estuvo enfocado en optimizar los beneficios que el inmueble (Gym 22 Punta Cana) le rinde al Fondo así como en la identificación de nuevos inmuebles que cumplan con el perfil de inversión del Fondo.

Los beneficios operativos del Fondo en este periodo fueron de RD\$3,711,000 al 30 de junio, por lo cual el Comité de Inversión autorizó la distribución de beneficios por un monto de RD\$3,700,463.56 que equivale a RD\$15.23 por cuota; es por esto que al cierre del mes el Valor de la Cuota del Fondo fue RD\$1,032.68. Esta distribución correspondiente al trimestre equivale a un retorno de 6.10% anualizado sobre el patrimonio nominal.

La tasa de rendimiento total anualizada del Fondo para este trimestre fue de 7.36% anual, lo que resulta en un rendimiento equivalente en USD de 5.95% anual considerando una devaluación para el trimestre de 1.41% anualizada.

Al cierre del período la ocupación del inmueble era 94% y se espera en los meses siguientes lograr colocar el espacio disponible aumentando así los ingresos y por ende el rendimiento del Fondo, así como en concluir la negociación para la adquisición de nuevos inmuebles que permitan aumentar la rentabilidad del Fondo.

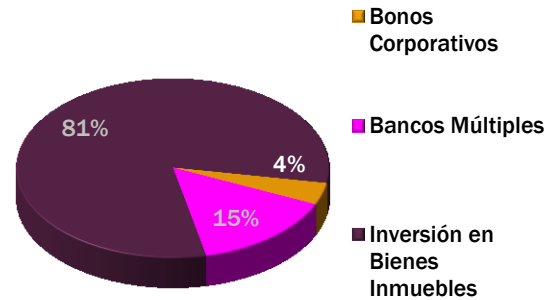
## CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de Marzo del 2016 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

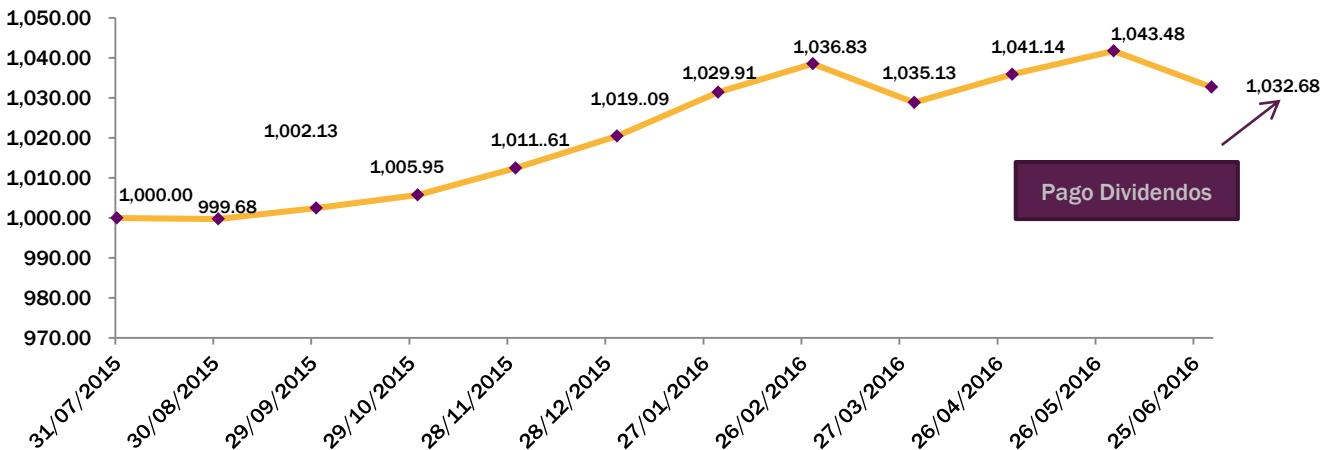
## COMPOSICION DE LA CARTERA

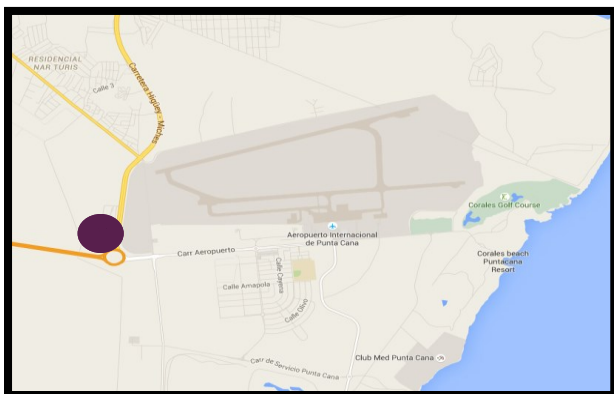


## RENTABILIDAD ANUALIZADA

|   | Ultimos 30 días | Ultimos 60 días | Ultimos 90 días | Ultimos 180 días | Ultimos 360 días | Year to date | Desde Inicio |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Tasa de Inflación BCRD (Junio 2016)   | 0.25%           | -0.09%          | -0.01%          | -0.56%           | 0.24%            | 0.00%        | 0.00%        |
| Tasa de Interés Pasiva Promedio Ponderada BCRD                              | 5.48%           | 6.83%           | 6.79%           | 6.74%            | 6.59%            | 0.00%        | 0.00%        |
| Rentabilidad calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos) | 7.16%           | 6.86%           | 7.36%           | 8.28%            | 0.00%            | 8.29%        | 6.75%        |
| Rendimiento Indexado al USD   | 5.43%           | 5.49%           | 5.95%           | 6.40%            | 0.00%            | 6.37%        | 4.81%        |

## VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS





### 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 : 94%

### Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 8

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

#### **Inquilinos Actuales:**

Spectro Lighting Group, , Matreshka Shops, KR Fitness, Jungle Zip Lines, Soluciones Digitales Plan B, Mainstream DS Dominicana, Blue Travel Services, Dominican Annual Mice Exchange (DAME),

