



INFORME TRIMESTRAL

FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 31 DE MARZO 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 31 de Marzo del 2016	RD\$1,028.80
Patrimonio Al 31 de Marzo del 2016	RD\$249,971,261.47
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

Durante este primer trimestre del año 2016, Pioneer estuvo orientando sus esfuerzos para obtener un mayor rendimiento del Fondo y así poder realizar la primera distribución de dividendos correspondiente a beneficios obtenidos durante el período Enero - Marzo 2016.

La distribución fue autorizada por el Comité de Inversión el 31 de marzo, colocando el valor de la cuota del Fondo en RD\$1,028.80 al cierre de marzo.

El monto total distribuido fue de RD\$3,712,612.50 que equivale a RD\$15.28 por cuota y que corresponde al 98% de los beneficios operativos del trimestre (esto excluye los beneficios cambiarios). El rendimiento de esta distribución trimestral equivale a un 6.12% anualizado sobre el valor nominal de la cuota.

El rendimiento total anualizado del Fondo para el primer trimestre del 2016 incluyendo los beneficios cambiarios y el dividendo antes señalado fue de 9.17%. Esto resulta de una devaluación del primer trimestre anualizada de un 2.34% mas el rendimiento del primer trimestre anualizado en dólares del fondo de 6.83%.

Los beneficios generados durante el 2015 fueron retenidos con el propósito de crear reservas operativas para mejoras y reparaciones eventuales del inmueble del Fondo.

Al cierre del período la ocupación del inmueble era 95% y se espera en los meses siguientes lograr colocar el espacio disponible aumentando así los ingresos y por ende el rendimiento del Fondo.

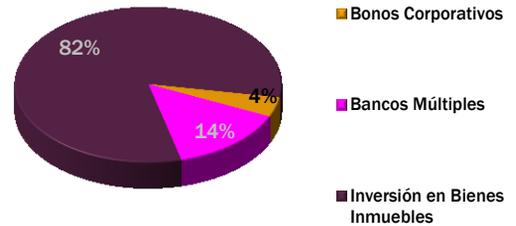
CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de diciembre del 2015 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

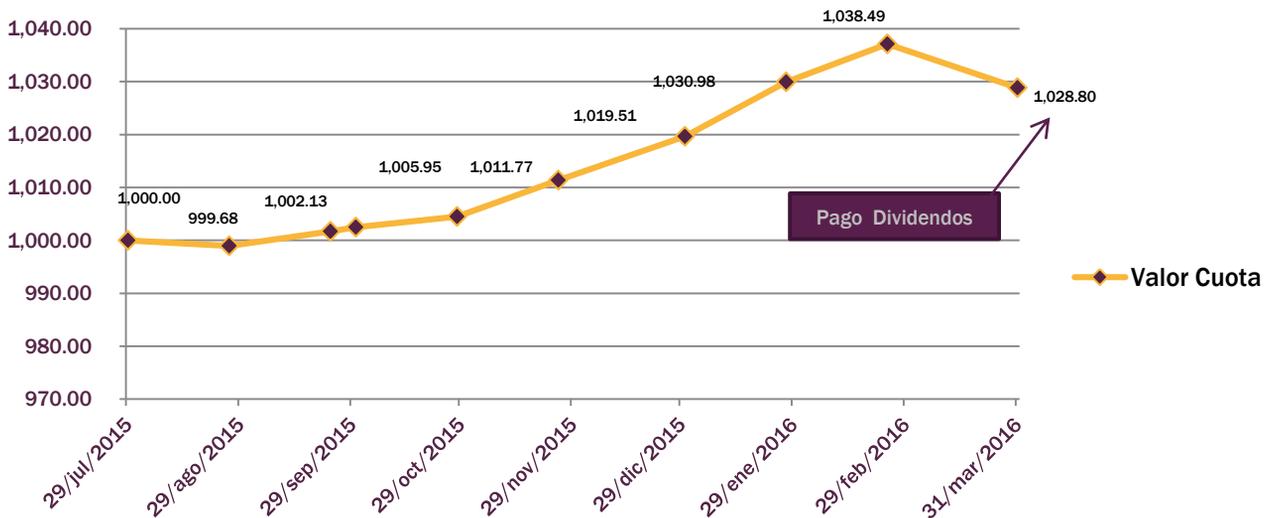
COMPOSICION DE LA CARTERA



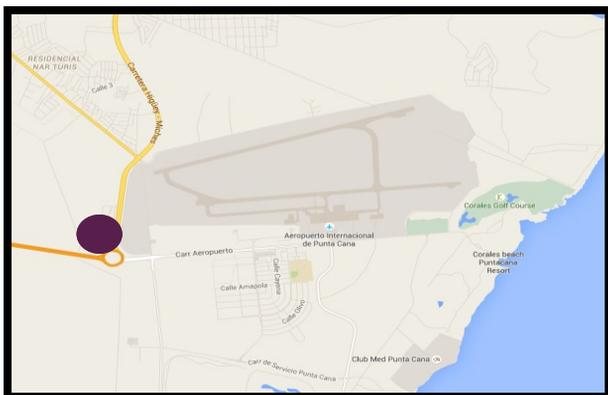
RENTABILIDAD ANUALIZADA

	Ultimos 30 días	Ultimos 60 días	Ultimos 90 días	Ultimos 180 días	Ultimos 360 días	Year to date	Desde Inicio
Tasa de Interés Pasiva Promedio Ponderada BCRD	5.08%	6.30%	7.12%	7.37%	6.33%	6.58%	0.00%
Rentabilidad calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos)	7.83%	7.40%	9.17%	8.22%	0.00%	3.25%	6.45%

VALOR HISTORICO DE LAS CUOTAS



PORTAFOLIO DE INMUEBLES



Ubicación

Boulevard Punta Cana
Punta Cana Shopping Mall

Descripción

Edificio de tres niveles de 1,083.22 mts² de construcción y un 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 : 0.00%

Endeudamiento : 0.00%

Ocupación : 95%

Inquilinos

Cantidad de inquilinos: 7

Tipo de Clientes : Oficinas y Retail

Inquilinos Actuales:

Spectro Lighting Group, , Matreshka Shops, KR Fitness, Jungle Zip Lines, Connect Travel Services, Mainstream DS Dominicana, Blue Travel Services

