

# INFORME TRIMESTRAL

## FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER

AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 Septiembre del 2016	RD\$1,042.17
Patrimonio Al 30 de Septiembre del 2016	RD\$253,218,524.74
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 Díez Cabral

Presidente Industrias Petroquím 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 Julio – Septiembre del presente año, Pioneer dedicó esfuerzos en aumentar la ocupación del edificio Gym 22 en Punta Cana logrando colocar uno de los locales disponibles de 84 mts. en el tercer piso y cerrando una negociación para la renta de otro local de 80 mts. en el primer piso, la cual iniciaría en Octubre, quedando solo un espacio de 63 mts. disponible en el primer piso a partir de este mes. De igual forma concluyó algunas negociaciones para la adquisición de nuevos inmuebles que cumplan con el perfil de inversión del Fondo, y en ese sentido se espera realizar una nueva emisión de RD\$450MM en el mes de Octubre.

Los beneficios operativos del Fondo en este periodo de tres meses fueron de RD\$4,520,089.16 acumulados al 30 de septiembre, por lo cual el Comité de Inversión autorizó la distribución de beneficios por un monto de RD\$3,899,700.60 que equivale a RD\$16.05 por cuota; es por esto que al cierre del mes el Valor de la Cuota del Fondo fue RD\$1,042.17. Comparado con el período anterior hubo un incremento de 5.40% en el monto de los beneficios distribuidos gracias a un aumento en los ingresos. Esta distribución correspondiente al trimestre equivale a un retorno de 6.42% anualizado sobre el patrimonio nominal.

La tasa de rendimiento total anualizada del Fondo para este trimestre fue de 9.87% anual, lo que resulta en un rendimiento equivalente en USD de 6.56% anual considerando una devaluación para el trimestre de 3.31% anualizada.

Al cierre del período la ocupación del inmueble era 94%. A partir del mes de octubre y gracias a las negociaciones realizadas se ocupara uno local en primer piso aumentando la ocupación a 98% lo que aumentará los ingresos el rendimiento del Fondo.

Cualquier información adicional nos reiteramos a su entera disposición.

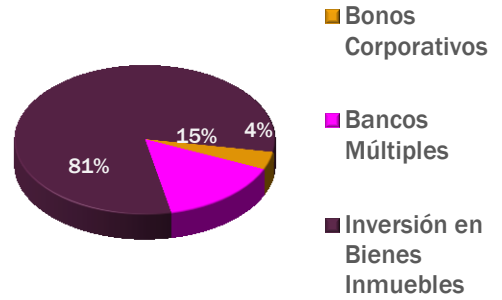
## CALIFICACION DE RIESGO

Desde sus inicios hasta el 31 de Julio 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

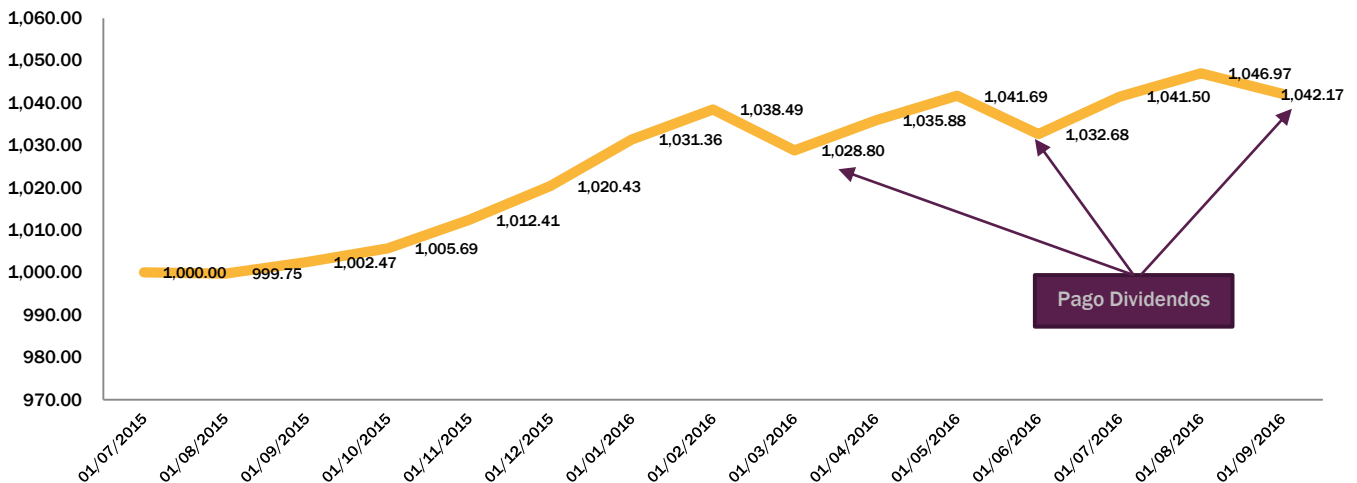
## COMPOSICION DE LA CARTERA

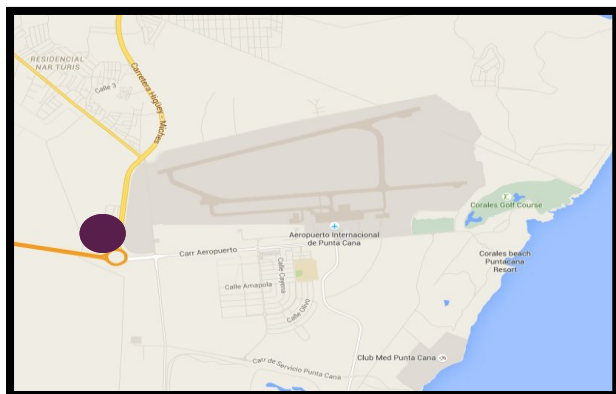


## RENTABILIDAD ANUALIZADA

	Ultimos 30 días	Ultimos 90 días	Ultimos 180 días	Ultimos 360 días	Year to date	Desde Inicio
Tasa Inflación BCRD anualizada (Ago. 2016)	-0.70%	2.96%	1.79%	1.49%	0.46%	1.44%
Rentabilidad calculada por valor cuota anualizada (considerando dividendos)	12.89%	9.87%	8.54%	8.51%	8.79%	7.45%
Rendimiento Indexado al USD	4.72%	6.56%	6.24%	6.16%	6.41%	5.19%

## 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),

