

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-21	BBB+fa	
Jan-20	BBB+fa	

Feller Rate confirma en "BBB+fa" la calificación de las cuotas de Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

29 JANUARY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBB+fa" las cuotas del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer se orienta a la inversión directa en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con el propósito de generar ingresos con el arriendo de éstos.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera ya estable y adecuada a sus límites reglamentarios, y con una alta generación de flujos que ha permitido el pago trimestral de dividendos. Asimismo, incorpora la gestión de Pioneer SAFI, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de los fondos, con equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros, junto con la experiencia de los accionistas en la industria dominicana. En contrapartida, considera la baja diversificación de cartera, la participación en la industria inmobiliaria, altamente sensible a los ciclos económicos, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cinco fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "Aaf" por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones. A partir del 1 de junio de 2020, los colaboradores se han reintegrado parcialmente a sus oficinas.

En julio de 2015, el Fondo inició su programa colocando la primera emisión por RD\$243 millones, equivalentes a 242.972 cuotas. Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, emitiendo a la fecha un total de 692.972 cuotas, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones. Al cierre de noviembre 2020, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.035 millones, siendo un fondo mediano para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 7,0% y un 5,4%, respectivamente.

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2020, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (92,2%) y certificados financieros (3,8%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (4,0%).

La diversificación de la cartera es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 28%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 87%) y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 70,8% de los ingresos.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016. En 2020 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$28,1 por cuota durante el período.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2020, los pasivos representaban un 3,2% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de noviembre 2020, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 14,2% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 51,2%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 14,8%.

La duración del Fondo es de 10 años, con término en julio de 2025, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400