

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-22	BBB+fa	
Jan-21	BBB+fa	

Feller Rate ratifica en “BBB+fa” la calificación de las cuotas de Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

31 JANUARY 2022 - 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 está orientado a la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo de bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, en República Dominicana con alto potencial de apreciación en el tiempo y que puedan generar ingresos a través del alquiler.

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 seis fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en “A+af” 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.

Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, colocando en total 692.972 cuotas, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones. A la fecha, ya concluyó su periodo de inversión. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$1.002 millones, siendo un fondo pequeño para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 5,5% y un 3,5%, respectivamente.

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2021, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,6%) y certificados financieros (5,1%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,3%).

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 70,3% 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 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$37,5 por cuota.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, los pasivos representaban un 2,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada, considerando dividendos, alcanzó un 26,7%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 8,2%. Durante 2021 se observa

un menor desempeño en comparación a períodos anteriores.

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