

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

Cuotas

Oct. 2019
BBBfa

Ene. 2020
BBB+fa

Contacto: Ignacio Carrasco / ignacio.carrasco@feller-rate.com - Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 28 DE ENERO DE 2020. Feller Rate subió a “BBB+fa” la calificación de las cuotas de 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.

El alza en la calificación a “BBB+fa” asignada al 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 un equipo que tiene un 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 moderada diversificación de cartera, la participación en la industria inmobiliaria, altamente sensible a los ciclos económicos, y una industria de fondos en vías de consolidación.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., sociedad constituida en 2005, pero que inició operaciones formales con su actual estructura en 2011, y que cuenta con cuatro fondos operativos en República Dominicana.

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 de 2019, el Fondo alcanza un patrimonio de RD\$912,6 millones, representando cerca de un 6,9% del total manejado por fondos cerrados de similar orientación.

Al cierre de noviembre de 2019, un 86,2% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 8,5% se mantiene en certificados financieros, mientras que el porcentaje restante se mantiene en caja y otros activos (5,4%).

La diversificación de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 10 locales comerciales y una superficie de 3.052 mt², y otro inmueble ubicado en Avenida Núñez de Cáceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es moderada, donde los tres mayores representan cerca del 68,6% 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 2019 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$49,1 por cuota durante el período.

Durante el período de revisión, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2019, mantenía pasivos por un 3,3% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de noviembre 2019, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 9,6% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 40,1%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 11,4%.

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.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.