

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-21	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

29 JANUARY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación, en República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera con una alta generación de flujos. 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 moderada 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 sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

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.

Durante octubre de 2019, se colocó el Primer Tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones por un valor de RD\$2.175 millones, colocando en total 2.175.000 cuotas, correspondiente a un 98,9% de su programa original de emisiones. Al cierre de noviembre 2020, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$2.429 millones, siendo un fondo mediano para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 16,3% y un 12,7%, respectivamente.

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre 2020, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (95,5%) y certificados financieros (1,9%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (2,6%).

La diversificación de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio comercial de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 91%) y cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 63%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es moderada, donde los tres mayores representaron cerca del 68,8% de los ingresos. Dada la situación actual, se observan algunas flexibilidades en los contratos.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. En 2020 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$29,9 por cuota durante el período.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2020, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, al cierre de noviembre 2020 la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo fue de 14,8%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 13,6%.

El Fondo tiene duración de 10 años, con término establecido para octubre de 2029. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400