	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
31-01-22	BBBfa(N)	
28-01-21	BBBfa(N)	

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

31 ENERO 2022 | STO. DOMINGO, R.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 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 "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 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 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 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 14,5% de su programa de emisiones. Al cierre de noviembre 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de RD$2.457 millones, siendo un fondo mediano para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 13,6% y un 8,5%, respectivamente.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre 2021, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (94,9%) y certificados financieros (3,4%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

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 92%) 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 59,6% 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 2020. Durante el año 2021 se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD$36,8 por cuota.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente 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, la rentabilidad

acumulada, incluyendo dividendos, desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2021 fue de 19,9%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 9,1%.

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: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad