FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
1-02-23	BBB+fa	
31-01-22	BBBfa(N)	

Feller Rate sube a "BBB+fa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

3 FEBRERO 2023 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate subió a "BBB+fa" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en República Dominicana.

El alza de calificación asignada a las cuotas del Fondo a "BBB+fa" responde a una mejor diversificación de cartera, producto de la fusión con el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, y una alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente. Asimismo, la calificación considera que la cartera aun se encuentra en proceso de formación. Adicionalmente, 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 un alto nivel de vacancia global, cercana al 20%, la exposición al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos.

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 "A+af" por Feller Rate.

En diciembre 2022 se concretó la fusión entre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (fondo absorbente) y el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (fondo absorbido), realizándose de manera satisfactoria la transferencia de los valores de propiedad del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer al Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, mediante operaciones de cambio de titularidad.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de diciembre 2022, el Fondo fusionado totalizaba 2.996.977 cuotas colocadas, representando un 20,0% del programa de emisión.

En diciembre 2022, producto de la fusión, el patrimonio del Fondo aumentó un 42,1%, situándose en RD$3.701 millones.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de diciembre 2022, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,8%) e instrumentos financieros (3,4%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Producto de la fusión, la diversificación de la cartera inmobiliaria exhibió una mejora, tanto por el número de inmuebles como por la menor concentración de ingresos por inquilino. Actualmente, el Fondo fusionado está compuesto por nueve inmuebles.

La diversificación de la cartera fusionada es adecuada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio comercial (mall) de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 87%), cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 63%), un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 37%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 92%) y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 48,6% 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 2022 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 diciembre 2022, los pasivos representaban un 2,2% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de diciembre 2022 la rentabilidad acumulada del Fondo en 36 meses, incluyendo dividendos, fue de 36,7%, lo que en términos anualizados se traduce en un 11,0%.

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.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

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