FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
28-07-23	BBB+fa	
1-02-23	BBB+fa	

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

31 JULIO 2023 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "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.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una adecuada diversificación de cartera y una alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente. Además, incorpora la gestión de una administradora que cuenta con adecuadas políticas de administración para los fondos y que mantiene una estructura y equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, considera la exposición al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar un fondo de inversión adicional.

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 absorbido al fondo absorbente, mediante operaciones de cambio de titularidad.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de mayo 2023, el Fondo fusionado totalizaba 3.140.712 cuotas colocadas, representando un 20,9% del programa de emisión.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de RD$3.794 millones, siendo un fondo mediano para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 18,4% y un 8,7%, respectivamente.

Entre mayo 2022 y mayo 2023 el patrimonio del Fondo creció un 51,3%, explicado principalmente por la fusión y, en menor medida, por la colocación del tercer tramo del programa de emisiones.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,8%) e instrumentos financieros (4,4%). 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 está compuesto por diez inmuebles.

La diversificación de la cartera es adecuada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio comercial (mall) de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 92%), cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 62%), un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 94%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo

Domingo (ocupación de 100%), un usufructo en Torre Corp. OV y una nave en el Parque Industrial San Isidro (vacancia de 100%).

Globalmente, se considera que la cartera inmobiliaria presenta un bajo nivel de vacancia global, situándose en 9,6%. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 46,6% de los ingresos.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los inmuebles, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2023, hasta el cierre de mayo, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD$17,3 por cuota.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de mayo 2023 la rentabilidad acumulada del Fondo en 36 meses, incluyendo dividendos, fue de 24,4%, lo que en términos anualizados se traduce en un 7,5%.

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 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 instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

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