

## Feller Rate ratifica la calificación "BBBfa (N)" de las cuotas de Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

Cuotas

Ene. 2018  
BBBfa (N)

Feb. 2018  
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo M./ [esteban.penailillo@feller-rate.cl](mailto:esteban.penailillo@feller-rate.cl) - Maira Oyarzún R./ [maira.oyarzun@feller-rate.cl](mailto:maira.oyarzun@feller-rate.cl)

**SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 28 DE FEBRERO DE 2018.** Feller Rate ratifica la calificación "BBBfa (N)" 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.

La calificación "BBBfa (N)" asignada al fondo se fundamenta en una cartera que se encuentra en proceso de inversión, 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 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, S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate. Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$479 millones, colocando en total el programa 692.972 cuotas. Al cierre de diciembre 2017, el fondo tenía un patrimonio neto de RD\$762 millones, y manejaba un total de activos de RD\$791 millones, representando cerca de un 19,8% del total manejado por fondos de similar orientación.

Al cierre de diciembre de 2017, un 81,3% de la cartera se formaba por inversiones inmobiliarias, un 9,1% por certificados financieros, un 3,8% por bonos corporativos y un 5,8% por caja y otros.

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 13 locales comerciales, con una vacancia del 3%; y un edificio de oficinas, de 6 niveles con vacancia del 40%, emplazado en Santo domingo.

El fondo cuenta con un periodo preoperativo de 6 meses y hasta 2 años para cumplir con los límites de diversificación estipulados. La administradora espera formar una cartera con entre 10 a 20 bienes raíces, ubicados en las principales ciudades del país, en las zonas de mayor interés corporativo y comercial de alto tránsito, como también en las zonas turísticas.

No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del fondo.

El fondo tiene flujos periódicos provenientes de los arriendos de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016.

El fondo ha mantenido un nulo endeudamiento financiero. El reglamento interno señala que puede endeudarse hasta por un máximo de 50% de activo, con un financiamiento particular de un máximo de 50% del valor del inmueble adquirido.

Según la metodología de Feller Rate, para medir de manera concluyente la rentabilidad del fondo, éste debe contar con 36 meses de funcionamiento. No obstante, al cierre de diciembre 2017, la rentabilidad con dividendos acumulada desde el inicio alcanzó un 20,6%, mientras que la rentabilidad indexada al dólar estadounidense es de un 4,98%, para el mismo periodo de análisis.

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](http://www.feller-rate.com.do)

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en [www.feller-rate.com.do](http://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 de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.