

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

Cuotas

Ene. 2019
BBBfa

Feb. 2019
BBBfa

Contacto: Esteban Peñailillo M./ esteban.penailillo@feller-rate.cl - Maira Oyarzún R./ maira.oyarzun@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 5 DE MARZO DE 2019. Feller Rate ratifica la calificación "BBBfa" 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" 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 Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate. En julio de 2015, el fondo inició su programa colocando la primera emisión por RD\$ 243 millones, equivalentes a 242.972 cuotas. Durante diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la primera emisión por un valor de RD\$ 479 millones, 692.972 cuotas de su programa. Al cierre de diciembre 2018 el Fondo manejaba un patrimonio de RD\$ 865 millones, representando cerca de un 14% del total manejado por fondos de similar orientación y un 39% de su programa de emisiones.

Al 31 de diciembre de 2018, un 85,9% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, un 8,5% por certificados financieros, un 3,4% por bonos corporativos y un 2,2% correspondía a caja y otros.

Al cierre de 2018, la diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 13 locales comerciales y una ocupación del 100%; y otro inmueble ubicado en Avenida Núñez de Cáceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo, el cual posee 6 niveles y mantenía una vacancia cercana al 13%.

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. Al cierre de diciembre 2018, el Fondo mantenía pasivos de 4,1% respecto al patrimonio, los cuales correspondían a arrendamientos, retenciones y dividendos por pagar.

Al 31 de diciembre 2018, la rentabilidad con dividendos acumulada en 36 meses alcanzó un 37,4%, lo que en términos anualizados corresponde a una rentabilidad de 11,1%.

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

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en 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 del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.