

Cuotas	Oct. 2018 BBBfa	Ene. 2019 BBBfa
--------	--------------------	--------------------

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

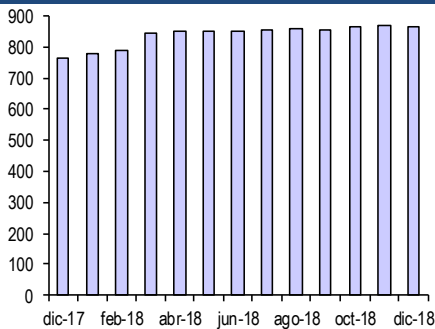
Indicadores financieros

	Dic.16	Dic.17	Dic.18
Activos administrados (MM RD \$)	747	791	900
Patrimonio (MM RD \$)	734	762	865
Valor Nominal Cuota (RD \$)	1.059,4	1.099,4	1.248,0
Rentabilidad Cuota Acumulada*	9,1%	8,2%	17,6%
Dividendos por Cuota (RD \$)**	52,2	45,8	43,4
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

* Con dividendos. Rentabilidad con respecto al cierre del año anterior.

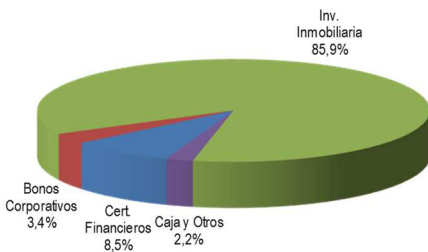
** Acumulados en el año.

Evolución Patrimonio Neto



Composición activos

A diciembre de 2018



Fundamentos

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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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.

El Fondo es gestionado 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 692.972 cuotas. Al cierre de diciembre de 2018 el Fondo alcanza un patrimonio de RD\$ 865 millones, representando cerca de un 14% del total manejado por fondos cerrados de similar orientación y un 39% de su programa de emisiones.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con los objetivos de inversión. Al cierre del cuarto trimestre de 2018, un 85,9% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, un 8,5% se mantiene en certificados financieros y un 3,4% en bonos de entidades nacionales. El porcentaje restante se mantiene en caja y otros activos (2,2%).

La diversificación de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 10 locales comerciales y una superficie de 3.052 mt², y otro inmueble ubicado en Avenida Núñez de Cáceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los arriendos de los locales comerciales, permitiéndole repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero, alcanzando, al cierre de diciembre de 2018, pasivos de 4,1% respecto al patrimonio, que correspondían a arrendamientos, retenciones y dividendos por pagar, entre otros. El reglamento interno señala que el Fondo puede endeudarse hasta por un máximo de 50% de activo, con un financiamiento particular de un máximo de 50% del valor del inmueble adquirido.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Durante el cuarto trimestre de 2018, la rentabilidad del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 2,0% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 37,4%, que se traduce en una rentabilidad mensual anualizada de 11,1%.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Gestión de Pioneer SAFI, con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de los fondos que permite un correcto manejo de recursos de terceros, junto con la experiencia de los accionistas en la industria dominicana.

Riesgos

- Moderada diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación

Analista: Maira Oyarzún
maira.oyarzun@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0445
Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Cuotas	Ene-16	Abr-16	Jul-16	Oct-16	Ene-17	Abr-17	Jul-17	Oct-17	Ene-18	Feb-18	Abr-18	Jul-18	Oct-18	Ene-19
	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

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.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.