

**Fecha** : 06 de febrero de 2020

**A** : **Licenciado Gabriel Castro**  
Superintendente del Mercado de Valores  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

**Atención** : **Sra. Olga Nivar**  
Directora de Oferta Pública

**De** : Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

**Asunto** : Remisión hecho relevante relativo al Reporte Trimestral del Representante de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II, SIVFIC-044.

Distinguido Superintendente:

**Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil número 38034SD, del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-30-22934-1, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores como SIVAF-003, con su domicilio establecido en la calle Erick Leonard Ekman, esquina calle Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Tercer Piso, Arroyo Hondo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Presidente Ejecutivo y Gerente General, el señor Héctor Garrido, dominicano, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1246660-2, domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en nuestra calidad de administradores del **Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II**, SIVFIC-044 (en lo adelante "el Fondo"), con el interés de cumplir con el espíritu de la regulación vigente y en nuestro deseo de mantener informado a esa Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general, y procediendo acorde con la regulación vigente del mercado de valores, en especial, en cumplimiento con el artículo 12 numeral 1, literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, R-CNV-2015-33-MV, tenemos a bien informarles que la firma **Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.** emitió el Reporte Trimestral del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044), en su calidad de Representante Común de Aportantes del indicado Fondo.

En ese sentido, tenemos a bien anexar a la presente, dicho reporte emitido por **Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.** al respecto del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044).

Agradeciendo de antemano su atención a la presente, se despide,

Atentamente.

---

**Héctor Garrido**  
Presidente



PIONEER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION  
ERICK L. ECKMAN ESQ. CAMINO CHIQUITO NO. 33  
PLAZA PATIO DEL NORTE LOCAL 304 | ARROYO HONDO  
T. 809 549-3797 | WWW.PIONEERFUNDS.DO  
RNC 1-30-22934-1

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: octubre – diciembre 2019**



### **Representante Común de Aportantes**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1



## **Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044**

Dirección y Teléfono:  
Calle Erick L. Ekman esq. Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte Local 304, Arroyo Hondo,  
Distrito Nacional. República Dominicana. Teléfono: (809) 549-3797  
Registro Nacional de Contribuyente: 132-01412-1  
Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-044**

## CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	4
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas para por el representante para la comprobación. ....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; .....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. ....	9
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	9
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	12
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	12
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). ....	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	13

**SIVFIC-044** Informe **diciembre 2019** Fondo De Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II ,  
01 de febrero 2020, Sto. Dgo. R.D.

- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo..... 13
- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 13
- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 14
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 14

## **INFORME**

A: Masa de Aportantes  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República  
Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y de Productos, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana en el año 2005, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-22934-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV)

para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha cinco (5) de septiembre del año dos mil seis (2006); en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en gistro de SIMV bajo el número SIVAF-003 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del Fondo Cerrado de Inversión Pioneer Inmobiliario II la colocación del programa de emisión de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado, con el Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-044** por un valor total de RD\$2,200,000,000.00 (Dos Mil Docientos Millones de Pesos con 00/100) compuesto por emisiones múltiples según sea determinado en el Prospecto de Emisión o el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria. Fue aprobada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 19 de septiembre del año 2019. El Número de Registro del fondo en la Bolsa de Valores de la Rep. Dom. es BV1910-CP0019.

La duración del Fondo será de 10 años con **fecha de vencimiento 24 de octubre del 2029** y la redención del capital será pago único a vencimiento.

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.**

**Activos financieros:**

La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVIAL-órgano autorizado por la Superintendencia de Valores como proveedor de precios.

**Activos no financieros:**

Según el Reglamento Interno del Fondo, para fines de valoración de los inmuebles, se deben de hacer **mínimo dos (2) tasaciones anuales** y se tomará la de menor valor. El valor de reconocimiento inicial de las propiedades de inversión alcanzaron los **US\$41,500,000**, compuesto de los siguientes activos:

### Reconocimiento Inicial

Activo	Valor Adquisición	Fecha Adquisición
Av. Barceló, Downtown Mall, Higüey	USD 26,500,000.00	6 de Noviembre
Local Av. Maximo Gómez Esq. Santiago	USD 1,581,528.00	28 de Octubre
Local Av. 27 de febrero, Puerto Plata	USD 3,127,655.00	28 de Octubre
Local Av. Romulo Bethancourt	USD 1,594,872.00	28 de Octubre
Local Av. Venezuela	USD 990,945.00	28 de Octubre
Local Av. Abraham Lincoln No. 756	USD 7,705,000.00	28 de Octubre
<b>Total</b>	<b>USD 41,500,000.00</b>	

**No corresponde la tabla relativa a la actualización del valor de los activos, pues al ser el año de adquisición del inmueble este se debe registrar al monto pagado y no al tasado. Esto aplica a partir del 2do año.**

- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno **octubre - diciembre 2019** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

**d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

Los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliario reciben un informe trimestral sobre el desempeño de los activos de fondo; y de ejecución de las políticas del mismo. Dicho informe contiene lo siguiente:

- **Datos generales del fondo** (tipo de fondo, cantidad de cuotas, fecha inicial de colocación, fecha de vencimiento del fondo, valor de las cuotas y patrimonio).
- **Objetivos del fondo**
- **Mención de los miembros del comité de inversión**
- **Informe de la gerencia**
- **Calificación de riesgo**
- **Composición de la cartera**
- **Rentabilidad anualizada**
- **Valor histórico de las cuotas (tendencia)**
- **Composición de los bienes inmuebles**

**e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;**

Nos informan que para el periodo **octubre - diciembre 2019** no existen observaciones.

**f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

**g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.**

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. Poliza, Descripción y Vigencia para un **Total Asegurado de US\$18,254,000.00**:

- 1-2-206-0114753, Incendio y líneas aliadas, desde el 31/12/2019 al **31/12/2020**, Monto Asegurado **US\$4,444,000.00**.

Cobertura:

- Local 1 Ave. Máximo Gómez, Gazcue Edificación US\$304,000.00
  - Local 2 Ave. Abraham Lincoln Piantini Edificación US\$630,000.00
  - Local 3 Ave. 27 de febrero, Puerto Plata Edificación US\$2,610,000.00
  - Local 4 Ave. Rómulo Bethancourt, Edificación US\$432,000.00
  - Local 5 Ave. Venezuela, Ens. Ozama Edificación US\$468,000.00
- 1-2-205-0114883, Todo Riesgo Propiedades, desde el 15/12/2019 al **30/11/2020**, Monto Asegurado **US\$13,810,000.00**.

Cobertura:

- Local 1 Plaza Comercial Ave. Barceló Donwtonw Edificación US\$12,000,000.00
- Local 2 Oficinas Administrativas, Ave. Barceló Donwtonw Edificación US\$1,750,000.00  
Maquinarias y Equipos US\$60,000.00

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).**

Tenemos información de que los fondos han sido invertidos como se establece en el prospecto reglamento interno, es decir, que el fondo cumple con los objetivos y límites de Inversión.

El informe del ejecutivo de control interno **octubre - diciembre 2019** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo en cuanto a la Política de Inversión.

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

**Primera Emisión (Única) 2,175,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada una para un total de RD\$2,175,000,000,000 (Dos mil ciento setenta y cinco millones de pesos dominicanos con 00/100).

De esta emisión fueron colocadas 2,175,000 cuotas, para un para un equivalente de RD\$2,174,990,752.00 (Dos mil cientos setenta y cuatro millones novecientos noventa mil setecientos cincuenta y dos Pesos dominicanos con 00/100).

**j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.**

Ver anexo Reporte.

**k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.**

El fondo no tiene endeudamiento.

**l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.**

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE.**

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

### **Mensual**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2019.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2019.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2019.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2019.**

### **Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2019.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2019.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2019.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2019.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2019.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A diciembre 2019.**

### **Anual**

**No aplica para este trimestre.**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2018.**
  - Carta de Gerencia. **A diciembre 2018.**
  - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2018.**
  - Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2018.**
  - Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2018.**
  - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Actualizadas.**
- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en

relación con el fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del fondo.

- o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o posterior al mismo al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.**

En este trimestre no hubo modificaciones.

- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde** (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

En este trimestre no ocurrió cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo, que pudieran afectar las operaciones del mismo.

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS  
Representante de Aportantes

Cuotas	Oct. 2019 BBBfa (N)	Ene. 2020 BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

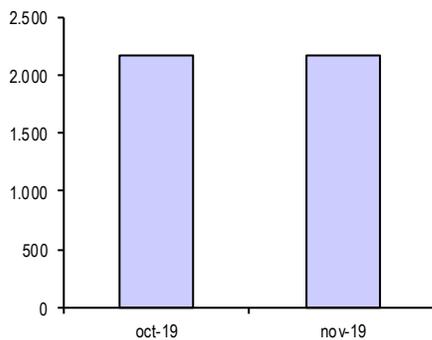
### Indicadores financieros

	Nov.19
Activos administrados (MM RD \$)	3.090
Patrimonio (MM RD \$)	2.162
Valor Nominal Cuota (RD \$)	994,1
Rentabilidad Cuota Acumulada *	-0,6%
Dividendos por Cuota (RD \$)	0
N° de Cuotas (miles)	2.175

\* La rentabilidad (no anualizada) acumulada a noviembre 2019 se calcula respecto al inicio del Fondo, en octubre 2019.

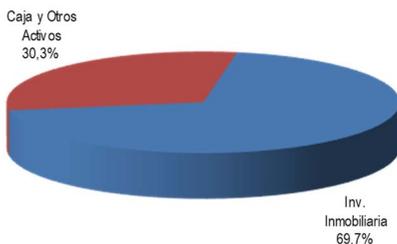
### Evolución Patrimonio Neto

Millones de pesos



### Composición activos

A noviembre de 2019



## Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" asignada al Fondo se fundamenta en una cartera con una alta generación de flujos. 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, el alto endeudamiento permitido, 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.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación, en República Dominicana.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cuatro fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "Aaf" por Feller Rate.

Durante octubre de 2019, se colocó el Primer Tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones por un valor de RD\$2.175 millones, colocando en total 2.175.000 cuotas, correspondiente a un 98,9% de su programa original de emisiones. Al cierre de noviembre de 2019, el Fondo alcanza un patrimonio de RD\$2.162 millones, representando cerca de un 16,3% del total manejado por fondos cerrados de similar orientación.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre de 2019, un 69,7% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, mientras que el porcentaje restante se mantiene en caja y otros activos (30,3%).

La diversificación de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio comercial de 3 pisos ubicado en Punta Cana con una superficie de 14.000 mt<sup>2</sup>, y cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo y una en Puerto Plata. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es moderada, donde los tres mayores representan cerca del 56,9% de los ingresos.

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales. Además, se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones (luego de la aprobación del Comité de Inversiones), el que se materializará hasta 5 días hábiles después del corte de cada trimestre.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2019, mantenía pasivos por un 42,9% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y otras cuentas por pagar, entre otros. El reglamento interno señala que el Fondo puede endeudarse hasta por un máximo de 50% del patrimonio.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, al cierre de noviembre 2019 la rentabilidad acumulada (no anualizada) desde el inicio fue de -0,6%.

### — DURACIÓN DE LARGO PLAZO

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.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

### Fortalezas

- Cartera con alta generación de flujos.
- Administradora posee estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento.

### Riesgos

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

Analista: Ignacio Carrasco  
ignacio.carrasco@feller-rate.com  
(56) 2 2757-0428  
Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.com  
(56) 2 2757-0474

Cuotas

**Jun-19** **Oct-19** **Ene-20**  
BBBfa (N) BBBfa (N) BBBfa (N)

## 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.*