

Cuotas	Jul.2020 BBB+fa	Oct.2020 BBB+fa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

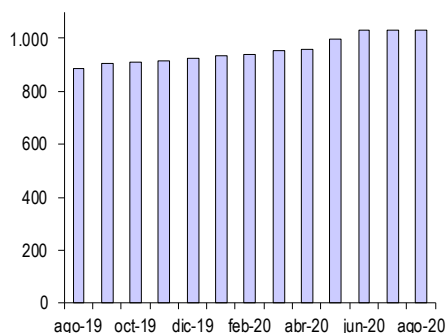
Indicadores financieros			
	Dic.18	Dic.19	Ago.20
Activos administrados (MM RD \$)	900	951	1.074
Patrimonio (MM RD \$)	865	923	1.034
Valor Nominal Cuota (RD \$)	1.248,0	1.332,6	1.491,7
Rentabilidad Cuota Acumulada *	17,6%	10,9%	13,4%
Dividendos por Cuota (RD \$) **	43,4	49,1	18,7
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

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

** Acumulados en el año.

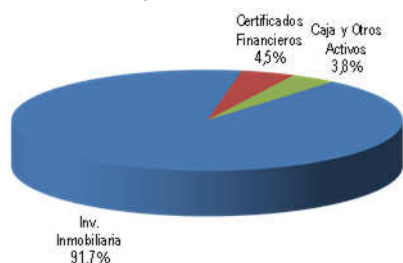
Evolución Patrimonio Neto

Millones de pesos



Composición activos

A agosto de 2020



Fundamentos

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera ya estable y adecuada a sus límites reglamentarios, y 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 equipos de 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 baja diversificación de cartera, la participación en la industria inmobiliaria, altamente sensible a los ciclos económicos, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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 manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cinco fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "Aaf" por Feller Rate. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones. A partir del 1 de junio de 2020, los colaboradores se han reintegrado parcialmente a sus oficinas.

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, correspondiente a un 31,5% de su programa original de emisiones. A la fecha, ya concluyó su periodo de inversión. Al cierre de agosto 2020, el Fondo alcanzaba un patrimonio de RD\$1.034 millones, representando cerca de un 5,9% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de agosto 2020, un 91,7% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 4,5% se mantiene en certificados financieros. El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (3,8%).

La diversificación de la cartera es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 64,1% de los ingresos.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016. En 2020 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD\$18,7 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2020, los pasivos representaban un 3,9% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de agosto 2020, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 13,4% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 53,3%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 15,3%.

— 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.
- 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

- Baja diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

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

Cuotas	Feb-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20	Abr-20	Jul-20	Oct-20
	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

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.