



Fecha : 19 de julio de 2022

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

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

Asunto : Hecho Relevante - Informe Trimestral-Julio 2022, emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, al respecto del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, SIVFIC-002.

Distinguido Superintendente:

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 Calificadora de Riesgo Feller Rate en su revisión trimestral en el mes de julio 2022, ratificó la calificación de riesgo del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**, otorgándole la calificación siguiente:

Cuotas

BBB+fa

Indicándose que la Calificación a “BBB+fa” 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.

En ese sentido tenemos a bien anexar a la presente, el Informe Trimestral-Julio 2022 emitido por la Calificadora de Riesgo Feller Rate al respecto del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**.

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

Atentamente.

Angela Suazo
Administradora de Fondos



	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

*Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

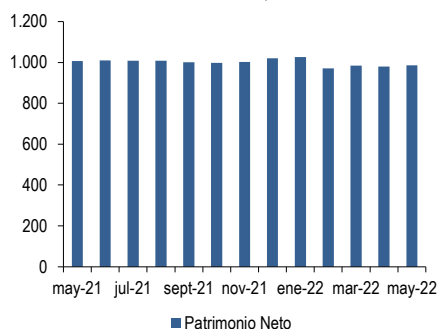
	Dic-20	Dic-21	May-22
Activos administrados (MM RD\$)	1.054	1.048	1.004
Patrimonio (MM RD\$)	1.026	1.021	985
Valor Cuota (RD\$)	1.480,2	1.473,1	1.421,8
Rentabilidad acumulada*	13,2%	2,1%	-2,9%
Dividendos por Cuota (RD\$)**	28,1	37,5	18,7
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

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

**Acumulados en el año.

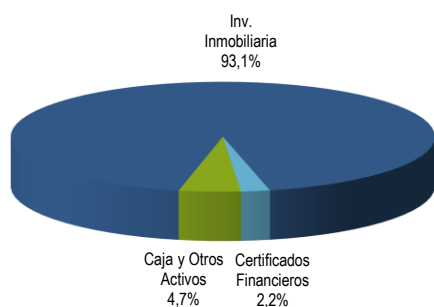
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2022



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 buena 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, y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

— 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 seis fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en “A+a” por Feller Rate.

Durante diciembre de 2016, se realizó 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 mayo 2022, el Fondo alcanzaba un patrimonio de RD\$985 millones, representando cerca de un 2,8% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios.

En noviembre de 2021, la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria del Fondo aprobó la intención de fusión entre el Fondo y el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de mayo 2022, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,1%) y certificados financieros (2,2%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 36%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 87%) y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 68,7% 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. Durante el año 2022 se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$18,7 por cuota hasta el cierre de mayo.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2022, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada, considerando dividendos, alcanzó un 21,4%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6,6%. Durante 2021 y 2022 se observa un menor desempeño en comparación a períodos anteriores, producto de una mayor desocupación en los inmuebles del Fondo como también la apreciación del peso dominicano en relación con el dólar estadounidense.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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 CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena 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 en República Dominicana.

	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa	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.