

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio – septiembre 2022



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;	7
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;	8
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).....	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.	11
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.....	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	13
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.).	14
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	14
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). 14

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. 15

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. 15

u) Otros. 15

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 Doscientos 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 RDVAL-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 alcanzó los **US\$41,500,000**, compuesto de los siguientes activos:

Reconocimiento Inicial

Activo	Valor de Adquisición	Fecha Adquisición
Av. Barceló, Downtown Mall, Higüey	USD 26,500,000.00	6 de Noviembre 2019
Local Av. Maximo Gómez Esq. Santiago	USD 1,581,528.00	28 de Octubre 2019
Local Av. 27 de febrero, Puerto Plata	USD 3,127,655.00	28 de Octubre 2019
Local Av. Romulo Bethancourt	USD 1,594,872.00	28 de Octubre 2019
Local Av. Venezuela	USD 990,945.00	28 de Octubre 2019
Local Av. Abraham Lincoln No. 756	USD 7,705,000.00	28 de Octubre 2019
Total	USD 41,500,000.00	

Tasaciones Actualizadas

Activo	Tasadores Independientes	Valores S/Tasaciones	Fecha
Av. Barceló, Downtown Mall, Higüey	Tasaciones Exactas	US\$29,680,000.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	RD\$1,761,218,000.00	30 agosto 2022
Local Av. Maximo Gómez Esq. Santiago	Tasaciones Exactas	US\$1,597,100.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	US\$109,673,000.00	30 agosto 2022
Local Av. 27 de febrero, Puerto Plata	Tasaciones Exactas	US\$3,175,000.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	RD\$222,715,400.00	30 agosto 2022
Local Av. Romulo Bethancourt	Tasaciones Exactas	US\$1,670,000.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	RD\$106,656,680.00	30 agosto 2022
Local Av. Abraham Lincoln No. 756	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	RD\$465,035,268.00	15 agosto 2022
	Tasaciones Exactas	US\$10,463,236.00	24 agosto 2022
Local Av. Venezuela	Tasaciones Exactas	US\$1,066,000.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones Inmobiliarias	RD\$78,588,000.00	30 agosto 2022

El Fondo cumplió con lo establecido en el reglamento Interno.

- 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 **abril - junio 2022** 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;**

Los auditores externos no hicieron recomendaciones de alto riesgo al cierre del año 2021.

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:

EMPRESA	RAMOS	SUMAS EXPUESTAS	PROPUESTA SOLICITADA	
			Prima Imp. Incl.	Tasa Neta
Fondo Cerrado de Inversiones Pioneer Inmobiliaria II	Todo Riesgo Propiedades (Down Town)	27,435,000.00	127,298.40	0.40%
	Todo Riesgo Propiedades (Locales Comerciales)	4,444,000.00	20,620.16	0.40%
	Responsabilidad Civil Basica	30,000.00	104.40	0.30%
	Responsabilidad Civil Exceso	470,000.00	1,363.00	0.25%
	TOTAL PRIMA ANUAL			\$ 149,385.96

EMPRESA	DIRECCION	EDIFICACION	MAQUINARIA Y EQUIPOS	MOBILIARIO Y EQUIPOS	TOTAL
FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA II	AV. BARCELO KM 8	25,625,000.00			25,625,000.00
		1,750,000.00	60,000.00		1,810,000.00
	Máximo Gómez Esq. Santiago Gazcue	304,000.00			304,000.00
	Abraham Lincoln No. 756, Ensanche Piantini, santo Domingo	630,000.00			630,000.00
	27 de Febrero Esq. c/ Francisco J. Peynado, Miramar, Puerto Plata	2,610,000.00			2,610,000.00
	Av. Romulo Bethancourt Esq. Privada, Mirador Sur	432,000.00			432,000.00
	Venezuela Esq. Club Rotario, Ens. Ozama	468,000.00			468,000.00
Total		31,819,000.00	60,000.00	-	31,879,000.00

Las pólizas de seguro tienen vigencia desde el 31 de diciembre 2021 hasta el 31 de diciembre 2022.

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).

El Fondo de Inversión Pioneer Inmobiliario II presenta un excedente en los límites de inversión del portafolio en inmuebles. El Fondo se encuentra actualmente en Período de adecuación, la cual durará 3 años, por lo que le es permitido por la SIMV sobrepasar el límite del 95% durante dicho periodo. La fecha de Vencimiento del Programa de Emisiones es el 19 de septiembre del 2022. Además, se está trabajando en la fusión de los Fondos, así como nuevas emisiones.

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\$2,175,000,000.00 (Dos mil cientos setenta y cinco millones 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.

Calificación de Riesgo - Feller		
	Abril 2022	Julio 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Ver reporte anexo.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

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 septiembre 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A septiembre 2022.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A septiembre 2022.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2022.**

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2022.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2022.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A septiembre 2022.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A septiembre 2022.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A septiembre 2022.**

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2021.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2021.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2021.**
- 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 2021.**
- 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 2021.**
- 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 se realizaron modificaciones al Reglamento Interno y Prospecto de Emisión del Fondo.

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).

Para este trimestre surgieron los siguientes cambios:

El señor Jesús Ramos Menéndez, presentó su renuncia como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

(SIVFIC-002) y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044), con efectividad al día veintinueve (29) del mes de julio del corriente año.

El señor Heriberto Santiago Purcell Threan, formara parte del Comité de Inversiones del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (SIVFIC-002) y del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044), con efectividad al día veinticuatro (24) de agosto del dos mil veintidós (2022).

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 con el 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.

u) Otros.

- El Dictamen de los Estados Financieros del Fondo Auditados al **31 de Diciembre del 2021** sin salvedades.
- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes:** celebrada mediante videoconferencia el día 21 de abril de 2022.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

*Detalle de clasificaciones en Anexo.

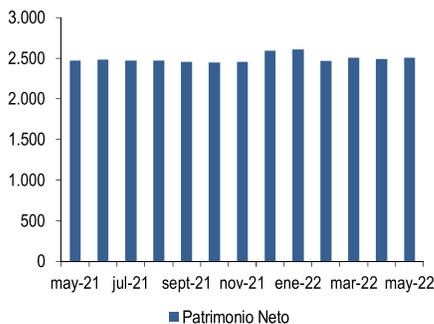
INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-20	Dic-21	May-22
Activos administrados (MM RD\$)	2.570	2.773	2.560
Patrimonio (MM RD\$)	2.527	2.724	2.507
Valor Cuota (RD\$)	1.161,9	1.191,1	1.152,7
Rentabilidad acumulada*	20,7%	5,9%	-1,7%
Dividendo por Cuota (RD\$)**	29,9	36,8	18,4
N° de Cuotas	2.175	2.175	2.175

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF con relación 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 "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del 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 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 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 seis fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "A+a" por Feller Rate.

Durante octubre de 2019, se realizó 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 14,5% de su programa de emisiones. Al cierre de mayo 2022, el Fondo alcanzaba un patrimonio de RD\$2.507 millones, representando cerca de un 7,0% 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 Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2022, un 94,4% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 1,1% en certificados financieros, mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera es moderada. La cartera inmobiliaria actual está formada por un edificio comercial de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 92%) y cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 63%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es moderada, donde los tres mayores representaron cerca del 58,9% de los ingresos.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los locales comerciales, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2022 se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$18,4 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 2,1% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

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

— 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, la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2022 fue de 24,3%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 8,8%.

Durante 2022 el Fondo exhibe una rentabilidad negativa producto, principalmente, a la apreciación del peso dominicano en relación con el dólar estadounidense durante los primeros meses del presente año.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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 CLASIFICACIÓN

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

- Cartera en etapa de formación.
- 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	BBBfa (N)					

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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.