Fecha	:	23 de enero 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 Informe Trimestral – Enero 2020, emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, al respecto del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, SIVFIC-002.

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 Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**, SIVFIC-002 (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 Calificadora de Riesgo Feller Rate asignó la calificación de riesgo del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer**, otorgándole en virtud de lo dispuesto en el Informe Trimestral – Enero 2020, la calificación siguiente:

Cuotas	BBB+fa

Indicándose que el alza en 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-Enero 2020 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.

Héctor Garrido
Presidente

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
RNC: 1-30-22934-1
Santo Domingo, R.D.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

INFORME TRIMESTRAL – ENERO 2020

	Oct. 2019	Ene. 2020
Cuotas	BBBfa	BBB+fa

** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

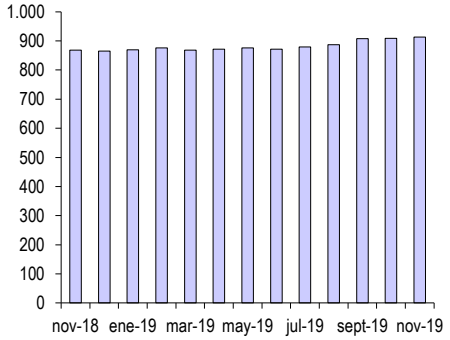
Indicadores financieros

	Dic.17	Dic.18	Nov.19
Activos administrados (MM RD $)	791	900	944
Patrimonio (MM RD $)	762	865	913
Valor Nominal Cuota (RD $)	1.099,4	1.248,0	1.316,9
Rentabilidad Cuota Acumulada *	8,2%	17,6%	9,6%
Dividendos por Cuota (RD $) **	45,8	43,4	49,1
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

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

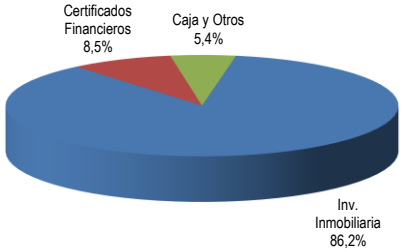
Evolución Patrimonio Neto

Millones de pesos



Composición activos

A noviembre de 2019



Fundamentos

El alza en la calificación a "BBB+fa" asignada al 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 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 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 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. No obstante, ya concluyó su periodo de inversión. Al cierre de noviembre de 2019, el Fondo alcanza un patrimonio de RD$912,6 millones, representando cerca de un 6,9% del total manejado por fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de noviembre de 2019, un 86,2% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 8,5% se mantiene en certificados financieros, mientras que el porcentaje restante se mantiene en caja y otros activos (5,4%).

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. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es moderada, donde los tres mayores representan cerca del 68,6% 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 2019 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de RD$49,1 por cuota durante el período.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2019, mantenía pasivos por un 3,3% del patrimonio, los que correspondían a arrendamientos, retenciones y cuentas 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

Al cierre de noviembre 2019, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 9,6% (no anualizada). En tanto que la rentabilidad acumulada en 36 meses, con dividendos, alcanzó un 40,1%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 11,4%.

— 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

- Moderada diversificación de cartera.
- 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

	Jul-18	Oct-18	Ene-19	Feb-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBBfa	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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.