Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

INFORME TRIMESTRAL – ENERO 2017

	Oct. 2016	Ene. 2017
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

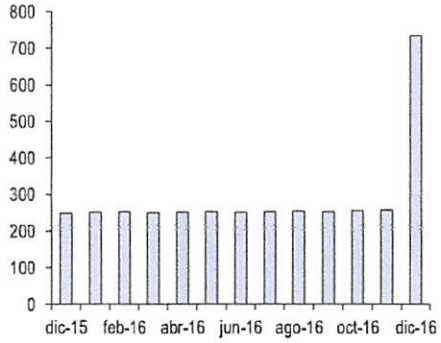
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores financieros

	Dic.15	Dic.16
Activos administrados (MM RD $)	252	747
Patrimonio (MM RD $)	248	734
Valor Nominal Cuota (RD $)	1.020,4	1.059,4
Rentabilidad Cuota Mensual Acumulada*	2,0%	9,1%
Dividendos por Cuota (RD $)**	0	52,2
N° de Cuotas (miles)	243	693

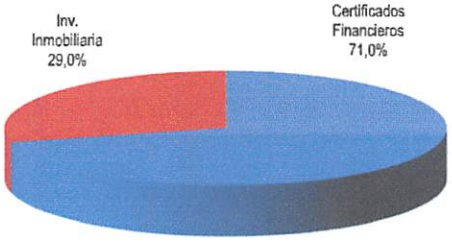
* Con dividendos. A diciembre de 2015 respecto al inicio, a diciembre de 2016 respecto al cierre del año anterior.
** Acumulados en el año

Evolución Patrimonio Neto



Cartera por Tipo de Instrumento

A diciembre de 2016



Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" asignada al fondo se fundamenta en una cartera que se encuentra en proceso de inversión, con una alta generación de flujos, que ha permitido el pago trimestral de dividendos, y una rentabilidad desde su inicio positiva y superior a fondos comparables. 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 el mercado incipiente de fondos en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

— 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, S.A., 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 el programa 692.972 cuotas, con un patrimonio neto de RD$ 734 millones, representando cerca de un 30% del total manejado por fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del fondo está en proceso de formación, en los meses analizados el fondo ha cumplido con los objetivos de inversión. Al cierre de diciembre de 2016, un 29% de la cartera se formaba por inversiones inmobiliarias y un 71% por certificados financieros de entidades nacionales.

La diversificación de la cartera es moderada, en línea con el periodo de inversión. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana, con 13 locales comerciales.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El fondo tiene flujos periódicos provenientes de los arriendos de los locales comerciales, pudiendo repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016. A diciembre de 2016, dada la reciente colocación, se observa una alta liquidez de los instrumentos.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

En el trimestre analizado, el fondo no ha mantenido endeudamiento financiero, con pasivos de 1,7% respecto al patrimonio. Al 31 de diciembre de 2016, los que correspondían mayoritariamente a dividendos por pagar, depósitos por arrendamiento anticipado y comisiones por colaciones. 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

La metodología de Feller Rate señala que el fondo debe tener 36 meses de operaciones para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada mensual con dividendos del trimestre analizado, alcanzó un 2,2%.

— 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

- Cartera en proceso de inversión, que cumple con sus objetivos.
- Alta generación de flujos, que ha permitido el pago trimestral de dividendos.
- Rentabilidad desde su inicio positiva y superior a fondos comparables
- Gestión de Pioneer SAFI, con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de los fondos que permite un correcto manejo de recursos de terceros, junto con la experiencia de los accionistas en la industria dominicana.

Riesgos

- Moderada diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Mercado incipiente de fondos en República Dominicana

Analista: María Soledad Rivera
msoledad.rivera@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0452

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
23/01/2017 4:13 PM m.manzano
53656

	Feb-14	Feb-15	Oct-15	Ene-16	Abr-16	Jul-16	Oct-16	Ene-17
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	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).

Categorías de Riesgo de Mercado

- M1: Cuotas con la más baja sensibilidad ante cambios en las condiciones de mercado.
- M2: Cuotas con moderada a baja sensibilidad frente a cambios en las condiciones de mercado.
- M3: Cuotas con moderada sensibilidad frente a cambios en las condiciones de mercado.
- M4: Cuotas con moderada a alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.
- M5: Cuotas con alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.
- M6: Cuotas con muy alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.

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 de Valores o a la Superintendencia de Bancos 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