FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

INFORME TRIMESTRAL – JULIO 2018

Cuotas	Abr. 2018	Jul. 2018
	BBBfa (N)	BBBfa (N)

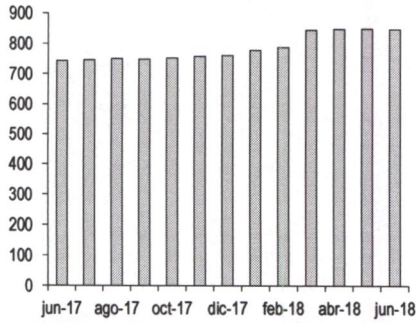
** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

Indicadores financieros

	Dic.16	Dic.17	Jun.18
Activos administrados (MM RD $)	747	791	864
Patrimonio (MM RD $)	734	762	848
Valor Nominal Cuota (RD $)	1.059,4	1.099,4	1.224,3
Rentabilidad Cuota Mensual Acumulada*	9,1%	8,2%	13,1%
Dividendos por Cuota (RD $)**	52,2	45,8	18,7
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

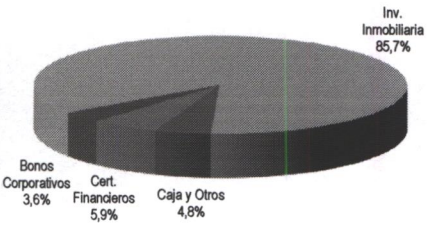
** Con dividendos. Rentabilidad con respecto al cierre del año anterior.*
*** Acumulados en el año.*

Evolución Patrimonio Neto



Composición activos

A junio de 2018



Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Calificación de riesgo.
2018-07-20 03:08
03-2018-001906-01

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474
Maira Oyarzún
maira.oyarzun@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0445

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. 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.

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 gestionado 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 692.972 cuotas. Al cierre de junio de 2018 el Fondo alcanza patrimonio de RD$ 848 millones, representando cerca de un 18% del total manejado por fondos cerrados de similar orientación y un 39% de su programa de emisiones.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con los objetivos de inversión. Al cierre del segundo trimestre de 2018, un 85,7% de la cartera se formaba por inversiones inmobiliarias y un 9,5% se mantiene en certificados financieros y bonos de entidades nacionales. Un 4,8% se mantiene en caja cumpliendo con el objetivo de liquidez del Fondo.

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 Caceres, sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los arriendos de los locales comerciales, permitiéndole repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2016.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero, alcanzando, al cierre de junio de 2018, pasivos de 1,9% respecto al patrimonio, que correspondían mayoritariamente a depósitos por arrendamiento anticipado, arrendamientos y dividendos por pagar. 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 junio de 2018, el Fondo tenía menos de 36 meses de operaciones, por lo que, según la metodología de Feller Rate, no es posible medir su rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad con dividendos acumulada desde el inicio alcanzó un 36,3%.

— 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.
- 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.
- Industria de fondos en vías de consolidación

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

	Feb-15	Oct-15	Ene-16	Abr-16	Jul-16	Oct-16	Ene-17	Abr-17	Jul-17	Oct-17	Ene-18	Feb-18	Abr-18	Jul-18
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	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).

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.