

**Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del
Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.**

Cuotas

Jun. 2019
BBBfa (N)

Oct. 2019
BBBfa (N)

Contacto: *Esteban Peñailillo* / esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 17 DE OCTUBRE DE 2019. Feller Rate calificó en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (FIC Pioneer Inmobiliario II).

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II estará orientado a la inversión en bienes inmuebles en República Dominicana para su explotación en arrendamiento o por su alto potencial de apreciación.

La calificación “BBBfa (N)” asignada responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, su alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario y la participación en una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A., calificada en “Aaf” por Feller Rate. Al cierre de marzo de 2019, la administradora alcanzaba el quinto lugar en participación de mercado, con un 10,2% de activos bajo administración en la industria de fondos. El Fondo será el segundo en su tipo para la administradora.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II realizará una emisión por hasta RD\$2.200 millones. El programa consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora podrá realizar ampliaciones de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado, por un plazo de tres años. Se espera que, en el mediano plazo, la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 60% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 50% del patrimonio invertido en un único inmueble. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por seis inmuebles en los próximos doce meses. Por otra parte, el reglamento señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estando dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones (luego de la aprobación del Comité de Inversiones), el que se materializará hasta 5 días hábiles después del corte de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 50% del patrimonio del Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II tiene un plazo de vencimiento de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del programa de emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que el vencimiento podría ser modificado según lo determine la Asamblea de Aportantes.

El Fondo cuenta con una etapa preoperativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. Cuando concluya esta etapa, el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de RD\$200 millones y dos aportantes. Luego de este plazo, y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la etapa operativa, teniendo 2 años para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

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.