

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 Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer SIVFIC-002

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: 131-18865-6
Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-002**

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.	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;	9
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.	10
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).	10
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	11
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	12
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.	12
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.	12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	15
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.	15
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.).	15
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.	15
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.	16
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).	16

SIVFIC-002 Informe **septiembre 2022** Fondo Cerrado De Inversión Inmobiliaria Pioneer,
07 de noviembre 2022, Sto. Dgo. R.D.

- 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. 16
- 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. 16
- u) Otros..... 17

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 Inversion Inmobiliaria Pioneer 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-002** por un valor total de RD\$2,200,000,000.00 (Dos Mil Docientos Millones de Pesos con 00/100) compuesto por emisiones multiples según sea determinado en el Prospecto de Emisión o el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria. Fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 18 de Febrero del año 2014, modificada mediante la Sexta Resolución de fecha 5 de Febrero de 2016 y aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2016. El Número de Registro del fondo en la Bolsa de Valores de la Rep. Dom. es BV1406-CP0002.

La duración del Fondo será de 10 años con **fecha de vencimiento 29 de Julio del 2025 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 para 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 alcanzaron los US\$13,500,000, compuesto de los siguientes activos:

Activo	Reconocimiento inicial		Ubicación
	US\$	Fecha	
Edificio Nautilus	4,500,000	Sep 2, 2015	Punta Cana
Edificio Equinox	<u>9,000,000</u>	Dec 26, 2016	Distrito Nacional
Total	<u>13,500,000</u>		

La política de medición adoptada por la gerencia es la del valor razonable (mercado), para la medición posterior.

Tasaciones Actualizadas

Activo	Tasadores Independientes	Valores S/Tasaciones	Fecha
Edificio Nautilus	Tasaciones Exactas	US\$4,918,000.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones	RD\$304,141,000.00	23 noviembre 2021
Edificio Equinox	Tasaciones Exactas	US\$11,056,000.00	24 agosto 2022
	DSG Agrimensura y Tasaciones	RD\$653,731,500.00	23 noviembre 2021

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

La actitud de la gerencia ante la transacción es la de considerar el menor de los valores reflejado por los tasadores independientes para actualizar el valor del activo, y en virtud de la variación de la revaluación, se registró en los estados financieros un ingreso por el monto equivalente en Pesos Dominicanos. Cabe destacar que la variación registrada es mayor, debido a que la compra del inmueble se realizó a un precio menor que la tasación inicial.

- 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 **julio - septiembre 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;**

Para el período cerrado al 31 de diciembre 2021 surgen las siguientes observaciones y recomendaciones por parte de los auditores externos:

1. Diferencia en los registros del efectivo según libros en comparación con los estados de cuenta y confirmaciones bancarias.

Riesgo Identificado:

Los saldos de las cuentas de efectivo se presentan subvaluadas al cierre del período.

Recomendación:

Revisar las transacciones registradas en las cuentas bancarias al cierre del período, a fin de contabilizar las operaciones del periodo correspondiente.

2. Polizas de Seguros no cubren el valor de Mercado de los Inmuebles.

Riesgos Identificados:

En caso de algún siniestro las propiedades de inversión no estarían cubiertas en su totalidad.

Recomendación:

Contratar polizas de excesos por el valor de los inmuebles con el objetivo de mitigar este riesgo residual.

3. Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Riesgos Identificados:

El método utilizado para la estimación razonable de las propiedades de inversión es el menos apropiado por la naturaleza de dichos activos.

Recomendación:

Realizar la valuación de las propiedades de inversión considerando el enfoque ingresos y mercado, en lugar de costos.

4. Tratamiento contable de otros activos.

Riesgos Identificados:

No se ha concluido sobre el tratamiento contable apropiado y por lo tanto, se desconocen los efectos de ajustes y revelaciones correspondientes.

Recomendación:

Realizar el análisis para concluir sobre lo apropiado del tratamiento contable de los otros activos.

5. Reconocimiento de ingresos por la aplicación de la NIIF 16.

Riesgos Identificados:

El reconocimiento de ingresos no se ha aplicado conforme a lo requerido por la NIIF 16.

Recomendación:

Realizar el análisis de reconocimiento de ingresos de forma lineal y corregir las diferencias resultantes del mismo.

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	Todo Riesgo Propiedades (Ginaka)	10,625,000.00	49,300.00	0.40%
	Todo Riesgo Propiedades (Shopping MALL)	3,031,250.00	14,065.00	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 NETA			\$ 64,832.40

EMPRESA	DIRECCION	EDIFICACION	MAQUINARIA Y EQUIPOS	MOBILIARIO Y EQUIPOS	TOTAL
FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIA PIONEER	AV. NUNEZ DE CACERES NO.12, TORRE GINAKA, MIRADOR NORTE	10,625,000.00			10,625,000.00
	AV. BOULEVARD PUNTA CANA SHOPPING MALL	3,000,000.00	31,250.00		3,031,250.00
	Total	13,625,000.00	31,250.00	-	13,656,250.00

Las pólizas tienen una vigencia desde el 31 de diciembre 2021 hasta 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).

Al 30 de septiembre 2022, el Fondo presenta un excedente en los límites de inversión del portafolio de inmuebles de 0.11%, ya que el Fondo Inmobiliario solo puede invertir hasta un 95% del portafolio en inmuebles, de acuerdo al Reglamento Interno.

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 1 de 550,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada una para un total de RD\$550,000,000 (Quinientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100).

De esta emisión fueron colocadas 242,972 cuotas, para un para un equivalente de RD\$242,972,000 (Doscientos Cuarenta y Dos Millones Novecientos Setenta y Dos Mil Pesos con 00/100).

Ampliación de la 1ra Emisión (450,000 cuotas) (Colocado 100%)

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$1,000 cada uno para un total de RD\$ 450,000,000 (Cuatrocientos cincuenta Millones de Pesos con 00/100).

Fue suscrito el monto de RD\$478,732,195.00.

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	BBB+fa	BBB+fa

Ver anexo reporte.

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.

La composición del portafolio de inversión;

- 1) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 2) 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;
- 3) 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;
 - 4) 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
 - 5) 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.**

SIVFIC-002 Informe **septiembre 2022** Fondo Cerrado De Inversión Inmobiliaria Pioneer,
07 de noviembre 2022, Sto. Dgo. R.D.

- 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 hubo modificaciones.

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 al 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 25 de abril del año 2022.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

*Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

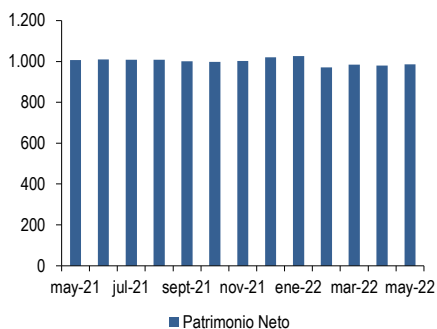
	Dic-20	Dic-21	May-22
Activos administrados (MM RD\$)	1.054	1.048	1.004
Patrimonio (MM RD\$)	1.026	1.021	985
Valor Cuota (RD\$)	1.480,2	1.473,1	1.421,8
Rentabilidad acumulada*	13,2%	2,1%	-2,9%
Dividendos por Cuota (RD\$)**	28,1	37,5	18,7
N° de Cuotas (miles)	693	693	693

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

**Acumulados en el año.

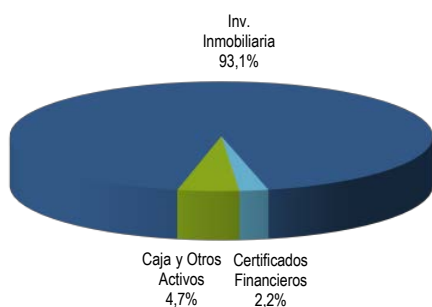
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2022



FUNDAMENTOS

La calificación “BBB+fa” asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera ya estable y adecuada a sus límites reglamentarios, y con una buena 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 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 baja diversificación de cartera, la participación en la industria inmobiliaria, altamente sensible a los ciclos económicos, y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

— 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 seis fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en “A+af” por Feller Rate.

Durante diciembre de 2016, se realizó 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. A la fecha, ya concluyó su periodo de inversión. Al cierre de mayo 2022, el Fondo alcanzaba un patrimonio de RD\$985 millones, representando cerca de un 2,8% 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 de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de mayo 2022, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,1%) y certificados financieros (2,2%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera es baja. La cartera inmobiliaria está formada por un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 36%), un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 87%) y un usufructo en Torre Corp. OV. Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, donde los tres mayores representan cerca del 68,7% 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. Durante el año 2022 se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$18,7 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 1,9% del patrimonio, los que correspondían principalmente a arrendamientos, retenciones y cuentas por pagar, entre otros.

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

– RENTABILIDAD DE LA CUOTA

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada, considerando dividendos, alcanzó un 21,4%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6,6%. Durante 2021 y 2022 se observa un menor desempeño en comparación a períodos anteriores, producto de una mayor desocupación en los inmuebles del Fondo como también la apreciación del peso dominicano en relación con el dólar estadounidense.

– VENCIMIENTO DEL FONDO

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 CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena 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

- Baja diversificación de cartera.
- 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	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

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.