	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
23-07-25	BBB+fa	
31-01-25	BBB+fa	

Feller Rate mantiene en "BBB+fa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

24 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBB+fa" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II.

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044) tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la potencial apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles que generen rentas o plusvalía, o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas, en República Dominicana. Asimismo, puede invertir en opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista impedimento a su libre transferencia.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una adecuada diversificación y una alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente. Además, incorpora la gestión de una administradora que cuenta con adecuadas políticas de administración para los fondos y que mantiene una estructura y equipos de buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, considera un alto nivel de vacancia global, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de mayo 2025 totalizaba 3.140.712 cuotas colocadas, representando un 20,9% del programa de emisión.

A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de RD$4.544 millones, siendo un fondo mediano para su Administradora, pero grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos dominicanos, representando un 11,9% y un 35,2%, respectivamente.

Al cierre de mayo 2025, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (93,1%) e instrumentos financieros (4,9%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera es adecuada. La cartera inmobiliaria está formada por (i) un edificio comercial (mall) de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 93,3%), (ii) cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo (ocupación de 100%) y una en Puerto Plata (ocupación de 100%), (iii) un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 63,8%), (iv) un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 100%), (v) un usufructo en Torre Corp. OV y (vi) tres nave en el Parque Industrial San Isidro (ocupación de 23,9%).

Globalmente, bajo los parámetros metodológicos de evaluación de Feller Rate, se considera que la cartera inmobiliaria presenta un alto nivel de vacancia global, alcanzando una desocupación cercana al 27%. Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 45,2% de los ingresos. Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

El Fondo tiene flujos periódicos provenientes de los alquileres de los inmuebles, lo que ha permitido repartir dividendos trimestrales desde marzo de 2020. Durante el año 2025, hasta el cierre de mayo, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD$25,5 por cuota.

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

Al cierre de mayo 2025 la rentabilidad acumulada del Fondo en 36 meses, incluyendo dividendos, fue de 37,8%, lo que en términos anualizados se traduce en un 11,3%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos dominicanos, con una mayor volatilidad en el retorno. Con todo, lo anterior se traduce en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

El Fondo tiene duración de 10 años, con término establecido para octubre de 2029. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidadde instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, nos llevan a un escenario incierto.Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad