



REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES

INFORME SOBRE EMISIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL EMISOR

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO PIONEER INMOBILIARIO II SIVFIC-044



Enero-Marzo 2025

**Informe de las Condiciones de la Emisión y el Cumplimiento de las
Obligaciones por parte del Emisor para el Fondo de Inversión Cerrado
Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044**

Trimestre enero-marzo 2025

starta.do

Representante de la Masa de Aportantes
RTV. Economía de la Empresa y del Sector Público

Torre KM Suite 402. Avenida 27 de Febrero 325
Santo Domingo de Guzmán, D. N.
República Dominicana

Tabla de contenidos

I. Introducción	4
II. Resumen Ejecutivo del Informe	4
III. Informe sobre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044	6
a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta;.....	6
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación;.....	6
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;.....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes;	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno;	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido;	8
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el folleto informativo resumido;	9
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda;	9
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;	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora;	10
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión;.....	10
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.);.....	10

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión;.....	10
q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo;	11
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;	11
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;.....	11
t) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido, 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.....	11
IV. Anexos.....	12
Metodología	12
Calificación de riesgos.....	14

I. Introducción

El presente informe tiene como objetivo ofrecer un reporte sobre la emisión y el cumplimiento del emisor del **Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044** durante el trimestre enero-marzo 2025. Este fondo, administrado por **Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**, ha sido constituido bajo las normativas vigentes en la República Dominicana y es supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV). El informe examina diversos aspectos clave, incluyendo la autenticidad de las cuotas de participación, la valoración de los activos, el cumplimiento normativo, la gestión de riesgos, y otros elementos fundamentales para la protección de los intereses de los aportantes.

Las conclusiones incluidas en este documento se fundamentan en información obtenida de fuentes oficiales, incluyendo la SIMV, la Administradora, CEVALDOM y Feller Rate. Este informe se estructura en cumplimiento con la normativa vigente y procura proporcionar a los aportantes y partes interesadas una visión sobre el estado actual del Fondo.

II. Resumen Ejecutivo del Informe

#	Aspecto	Descripción
1	Autenticidad de Valores	Las cuotas de participación del fondo "Pioneer Inmobiliario II" fueron verificadas como auténticas a través de los registros en CEVALDOM. Del total de 15,000,000 cuotas autorizadas, se han colocado 3,140,712 cuotas (20.93%).
2	Valoración de Activos	Los activos del fondo incluyen bienes inmuebles sujetos a tasaciones anuales. Las tasaciones fueron actualizadas durante el trimestre enero-marzo 2025.
3	Cumplimiento Normativo	Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. cumplió con todas las obligaciones estipuladas en el reglamento interno, incluyendo la remisión trimestral de información a la SIMV y la distribución de dividendos.
4	Calificación de Riesgo	El fondo mantiene una calificación de riesgo BBB+fa, indicando suficiente protección ante pérdidas y una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión que fue emitida por Feller Rate para el periodo julio 2024-enero 2025.
5	Gestión de Riesgos	No se identificaron conflictos de interés ni irregularidades en las operaciones del fondo durante el trimestre. La sociedad administradora ha implementado políticas de gestión de riesgos robustas, alineadas con la normativa vigente.
6	Modificaciones y Estructura Organizacional	No se registraron cambios significativos en la estructura organizacional durante el trimestre enero-marzo 2025.

#	Aspecto	Descripción
7	Política de Inversión	La política de inversión se centra en activos inmobiliarios en la República Dominicana, manteniéndose dentro de los límites establecidos en el reglamento interno, con un enfoque conservador y alineado con los objetivos de inversión.
8	Información y Comunicación	Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. cumplió con la normativa que exige la publicación diaria de información relevante, incluyendo detalles sobre la composición del fondo, movimientos de cuotas, y decisiones del comité de inversión.

III. Informe sobre el Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II SIVFIC-044

a) La autenticidad de los valores representados mediante anotaciones en cuenta;

El Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (en lo adelante “Fondo”), fue debidamente aprobado mediante la Segunda resolución La Superintendencia del Mercado de Valores, R-SIMV-2019-35-FI, de fecha 19 de septiembre de 2019, modificada mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-SIMV-2024-38-FI, de fecha 4 de octubre de 2024. El Fondo se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores (RMV) bajo el número SIVFIC-044 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-01412-1; gestionado y administrado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante “Administradora”) sociedad administradora de fondos de Inversión, constituida bajo las leyes de la Republica Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-30-22934-1, autorizada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 5 de septiembre del 2006 e inscrita en el Registro de Mercado de Valores (RMV) bajo el número SIVAF-003.

Las cuotas de participación del Fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el registro contable de CEVALDOM, S.A. (en lo adelante: “CEVALDOM”), en su calidad de depósito centralizado de valores, conforme lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo está autorizado a colocar un máximo de 15,000,000 cuotas de participación, por un valor total de RD\$15,000,000,000.00 de las cuales se han colocado 3,140,712 cuotas, con 143 cuotas recompradas por el Fondo. En las informaciones proporcionadas por CEVALDOM, se puede verificar que el número de cuotas colocadas en las emisiones autorizadas por la SIMV corresponde con el número de cuotas bajo custodia en CEVALDOM. Por lo cual se verifica que las cuotas en circulación de este fondo de inversión cerrado, registradas bajo anotación en cuenta, son auténticas.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación;

Durante el trimestre enero-marzo 2025 se actualizaron las tasaciones de los inmuebles que conforman el portafolio de inversiones del Fondo, a saber:

Inmueble	Valor tasación (US\$)	Fecha tasación
Downtown Mall Punta Cana	USD 31,154,029.00	9/10/2024
Equinox	USD 11,297,670.00	24/10/2024
Nautilus	USD 5,003,105.00	9/10/2024

Naves San Isidro	DOP 262,564,000.00	30/8/2024
Sucursal Scotiabank (Linconl)	DOP 667,000,000.00	30/8/2024
Sucursal Scotiabank (Máximo Gómez)	USD 1,986,207.00	24/10/2024
Sucursal Scotiabank (Rómulo Betancourt)	USD 1,827,671.00	9/10/2024
Sucursal Scotiabank (Av. Venezuela)	USD 1,130,000.00	24/10/2024
Sucursal Scotiabank (Puerto Plata)	USD 3,264,410.00	9/10/2024

El Representante de la masa de aportantes verificó la idoneidad de los tasadores contratados por la Administradora, comprobando que se encuentran debidamente inscritos y al día en el Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO) o en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), en cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo.

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 informe de control interno al cierre del mes de marzo de 2025 refleja que los sistemas de control funcionan adecuadamente y que se cumplieron las obligaciones estipuladas en el Reglamento Interno y en la regulación.

En adición, las informaciones proporcionadas por el área de Control Interno de la Administradora reflejan que durante el trimestre enero-marzo 2025 se cumplió con la remisión de información requerida en el reglamento interno y la regulación, así como la distribución de dividendos 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;

En la página web de la Administradora se publican las informaciones requeridas para los aportantes según las normas vigentes descritas en el capítulo III sobre Obligaciones y Actividades No Permitidas de la Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (17) R-CNV-2017-35-MV. En particular se pudo comprobar el cumplimiento del artículo 70 acápite P de dicha resolución donde se dispone que las informaciones de cada fondo administrado deben de ser publicadas diariamente en sus oficinas, en su página web y a través de otros medios tecnológicos disponibles al público en general.

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;

No existen acciones pendientes para atender recomendaciones de los auditores externos.

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 facilitó todas las informaciones requeridas para la elaboración de este informe de manera oportuna y en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el reglamento interno y la normativa. El Representante de la masa de aportantes del Fondo, no recibió reportes durante el trimestre enero-marzo 2025 de consultas adicionales de los aportantes que no hayan sido respondidas a tiempo por la Administradora.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes;

Se verificó la vigencia de contratos de seguro para cada una de las cinco inversiones inmobiliarias que conforman los activos del Fondo en la actualidad. Las pólizas cubren el costo de reposición de la edificación, excluyendo el terreno.

Adicionalmente, se verificó la existencia de una póliza de seguro frente a responsabilidad penal y profesional de la Administradora ante sus actuaciones con respecto al Fondo.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno;

Las inversiones del Fondo cumplen con las políticas de inversión aprobadas en su reglamento interno. Se realiza una verificación por el área de control interno de este cumplimiento de forma mensual. En particular, se cumplen con los criterios de inversión de un mínimo del 60% del portafolio de inversión en activos inmobiliarios (al cierre de diciembre 2014 se encontraba en 95.38%) y máximo 40% en instrumentos financieros (al cierre de diciembre 2014 se encontraba en 4.62%).

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el folleto informativo resumido;

Del total de las cuotas de participación autorizadas 15,000,000, se han colocado 3,140,712 en 3 tramos compuestos de la siguiente manera:

Fecha Aprobado (SIMV)	Tramo	Fecha Inicio (Plazo)	Fecha Terminó (Plazo)	Cuotas de Participación Colocadas	Monto Colocación (RD\$)
16 oct 2019	1er	24 oct 2019	14 nov 2019	2,175,000	2,174,990,752.00

23 dic 2022	Canje de cuotas por motivo de Fusión	N/A	N/A	821,977	1,008,004,339.12
7 mar 2023	2do	9 mar 2023	17 mar 2023	143,735	174,994,430.88
				3,140,712	

Según informaciones de CEVALDOM, custodio de valores del Fondo, las cuotas registradas al cierre del trimestre enero-marzo 2025 corresponden con el número de cuotas colocadas en estos tramos. Durante este trimestre no se realizaron colocaciones de cuotas del Fondo.

Conforme lo establecido en el reglamento interno, el comité de inversión en fecha 31 de marzo de 2025, luego de evaluar los beneficios preliminares del trimestre enero-marzo 2025, aprobó la distribución de beneficios operativos del Fondo considerando como fecha de corte el último día hábil de marzo de 2025.

Durante el periodo enero-marzo se hizo el desembolso del pago autorizado en el trimestre anterior. El monto pagado por cuota fue de RD\$12.73. Según informaciones de CEVALDOM, agente de pago de Fondo, el pago de estos dividendos se realizó correctamente en fecha 7 de enero de 2025 a cada uno de los cuota-habientes.

j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el folleto informativo resumido;

El Fondo cuenta con calificación de riesgo actualizada de forma semestral, en cumplimiento con la regulación vigente.

La Feller Rate a través de su informe de calificación emitido en fecha 31 de enero 2025, ratificó la calificación de riesgo del Fondo BBB+fa, la cual se sustenta en una adecuada diversificación y una alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.

Anexo al presente informe se encuentra el reporte de calificación correspondiente al semestre julio-diciembre 2024.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda;

El nivel de endeudamiento del fondo al cierre del mes de marzo de 2025 según los Estados Financieros mensuales se encuentra por debajo de lo permitido por su política de endeudamiento, que permite hasta un 40% del patrimonio neto de 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;

Se confirmó que la Administradora cumplió con las obligaciones de remisión de información periódica a la SIMV con respecto al Fondo. Asimismo, se confirmó que se realizaron las notificaciones de hechos relevantes a la SIMV de manera oportuna.

Las remisiones de información del trimestre enero-marzo 2025 incluyen información financieras mensual y trimestral, reportes diarios sobre la composición y comportamiento de las cuotas del Fondo y distribución de beneficios.

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora;

Durante el período enero-marzo 2025, no se ha identificado ninguna circunstancia que pudiera sugerir un conflicto de interés en las acciones de Starta hacia los aportantes o en relación con la Administradora o el Fondo. Todas las actividades y decisiones han sido realizadas en conformidad con el reglamento interno y las regulaciones pertinentes.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión;

No se ha identificado ninguna irregularidad ni incumplimiento de las obligaciones por parte de la Administradora en relación con el Fondo durante el período enero-marzo 2025. La administración ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales y regulatorias de manera satisfactoria.

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.);

Durante el período enero-marzo 2025, no se han reportado actividades internas o externas que hayan entorpecido el funcionamiento normal del Fondo o las operaciones de la Administradora. Las operaciones han transcurrido sin incidentes significativos, y no ha habido causas laborales, administrativas ni de fuerza mayor que hayan afectado su normal desempeño.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión;

No se han reportado acciones de índole legal ni procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa contra el fondo de inversión durante el período enero-marzo 2025. El fondo se encuentra libre de cualquier litigio significativo en estas áreas.

q) Modificaciones al reglamento interno y folleto informativo resumido del fondo;

No se realizaron modificaciones al reglamento interno durante el periodo enero-marzo 2025.

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;

Durante el trimestre enero-marzo 2025, no se verificaron cambios significativos en la estructura organizacional de la Administradora o del comité de inversión del Fondo.

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;

Según las informaciones aportadas por la Administradora, no se presentan indicios de incumplimiento de los miembros del comité de inversiones y demás subordinados con las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas aplicables en relación con el Fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el folleto informativo resumido, 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 se han identificado situaciones adicionales con respecto a las obligaciones establecidas en el folleto informativo resumido, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo, ni en las disposiciones legales vigentes. Asimismo, no ha habido ningún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la Administradora y el Fondo durante el período enero-marzo 2025.

IV. Anexos

Metodología

Esta metodología procura que en el proceso de redacción del informe regulatorio se realice una revisión completa y rigurosa de las informaciones pertinentes, para que el contenido final provea seguridad y confianza a los inversionistas y el Regulador.

Confidencialidad y Ética

El Representante de la Masa de Aportantes (RMA) mantiene altos estándares de confidencialidad y ética profesional, salvaguardando la información sensible del Emisor a la que accede y asegurando su uso restringido al personal autorizado. Además, el RMA cumple con las mejores prácticas de protección de datos implementa medidas para identificar y gestionar posibles conflictos de interés.

Metodología de trabajo

El proceso de elaboración del informe se organiza en cuatro pasos:

I. Recopilación y organización de datos:

Se recopilan y organizan los datos provenientes de diversas fuentes, clasificadas en cinco categorías principales:

- **Documentos constitutivos del Fondo:** Se examinan el Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y los Avisos de Colocación, que establecen las directrices y condiciones de emisión, así como sus modificaciones.
- **Documentación trimestral de gestión de la Administradora:** Se analiza la documentación provista por la Administradora correspondiente al trimestre, que incluye información financiera, de gestión de activos, de procesos de gobierno corporativo y cumplimiento.
- **Información de la SIMV:** Se obtiene información oficial del Registro del Mercado de Valores sobre el Fondo y la Administradora, así como hechos relevantes reportados al regulador.
- **Información de CEVALDOM:** Se verifica la cantidad de valores registrados, aportantes al cierre del trimestre, así como detalles sobre los pagos realizados a aportantes durante el trimestre.
- **Otras fuentes:** Se consulta información pública, incluyendo la disponible en la web de la Administradora, la SIMV, así como noticias y publicaciones, que proporciona contexto adicional sobre la actividad del Fondo y el entorno económico en el que se desenvuelve. Si resulta relevante, se efectúan visitas a los lugares de operación de las inversiones del Fondo y se

participa en eventos clave para obtener una mejor comprensión de las condiciones operativas del Emisor.

II. Análisis de cumplimiento

Se compara la información recopilada con los requerimientos de la SIMV para asegurar que se han cumplido las obligaciones de transparencia y reporte. Esto incluye verificar que los documentos y reportes estén completos, sean precisos y se hayan reportado en los plazos establecidos.

III. Identificación de riesgos

Se analizan hechos relevantes, cambios en la composición de la cartera, decisiones de gestión y comportamiento de los sectores económicos relevantes para identificar de forma temprana cualquier riesgo potencial que pueda afectar el rendimiento o la estabilidad del Fondo. Este análisis se hace con el propósito de informar oportunamente a los aportantes.

IV. Elaboración del reporte e información a los aportantes

Se elabora el informe sobre Emisión y Cumplimiento del Emisor que detalla tanto el nivel de cumplimiento con las normativas reglamentarias. Asimismo se comunica a los aportantes cualquier elemento observado sobre el comportamiento financiero del Fondo o el manejo de la gestión de la Administradora.

Mejora Continua

El proceso de trabajo es dinámico y revisable después de cada ciclo trimestral, para identificar áreas de mejora y ajustar procedimientos según sea necesario.

29.Jul.2024 31.Ene.2025

Cuotas BBB+fa BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-22 Dic-23 Nov-24

Activos administrados (MM RD\$)	3.781	4.360	4.588
Patrimonio (MM RD\$)	3.701	4.276	4.497
Valor Cuota (RD\$)	1.234,8	1.361,6	1.431,8
Rentabilidad acumulada*	7,0%	13,3%	8,7%
Dividendo por Cuota (RD\$)**	36,8	34,1	46,2
N° de Cuotas	2.997	3.141	3.141

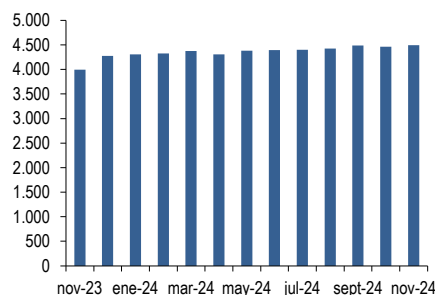
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.

**Acumulados en el año.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

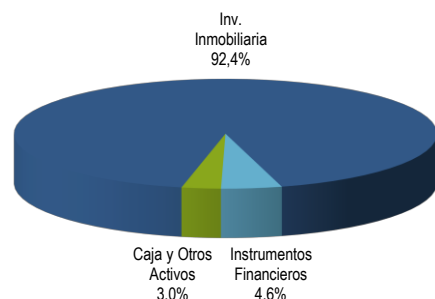
En millones de pesos



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2024



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II (SIVFIC-044) 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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo 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.

El Fondo es manejado por Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que cuenta con cinco fondos operativos en República Dominicana. La administradora es calificada en "A+af" por Feller Rate.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en octubre de 2019. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo 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\$ 4.497 millones, siendo un fondo mediano para Pioneer Sociedad Administradora de Fondos, S.A. pero grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos dominicanos, representando un 13,5% y un 35,9%, respectivamente.

Entre noviembre 2023 y noviembre 2024 el patrimonio del Fondo creció un 12,6%, explicado principalmente por el desempeño positivo de sus inversiones.

— CARTERA INMOBILIARIA CON ADECUADA DIVERSIFICACIÓN

Al cierre de noviembre 2024, el activo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias (92,4%) e instrumentos financieros (4,6%). 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 100%), (ii) cinco sucursales bancarias, cuatro ubicadas en Santo Domingo y una en Puerto Plata (ocupación de 100%), (iii) un edificio de 3 pisos ubicado en Punta Cana (ocupación de 64,1%), (iv) un inmueble ubicado sector Bella Vista de la ciudad de Santo Domingo (ocupación de 100%), (v) un usufructo en Torre Corporativa OV y (vi) tres naves en el Parque Industrial San Isidro (ocupación de 24,7%).

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 23%. Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada, donde los tres mayores representan cerca del 43,3% de los ingresos. Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

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 2024, hasta el cierre de noviembre, se han registrado pagos de beneficios a sus aportantes por un total de RD\$46,2 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no registra endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaban un 2,0% del patrimonio, los que correspondían principalmente a retenciones, comisiones y otras cuentas por pagar, entre otros.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de noviembre 2024 la rentabilidad acumulada del Fondo en 36 meses, incluyendo dividendos, fue de 39,0%, lo que en términos anualizados se traduce en un 11,6%. En diciembre 2024 se observa un incremento en el valor cuota, rentando un 4,0% en dicho período, explicado principalmente por revalorización de los inmuebles.

Durante los años 2023 y 2024 se observa una mejora en el desempeño del Fondo en relación con períodos anteriores.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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.

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Adecuada diversificación de cartera inmobiliaria.
- Fondo gestionado por Pioneer, administradora que posee una estructura y equipos con buen nivel para la gestión de fondos y cuenta con adecuados sistemas de control y políticas de funcionamiento.

RIESGOS

- Alto nivel de vacancia global.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	Jul-22	01-Feb-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	31-Ene-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa	BBB+fa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	113	143	235	50
Inversiones	2.024	3.075	3.543	3.887
Otros Activos	502	562	582	649
Total Activos	2.639	3.781	4.360	4.586
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	48	80	84	92
Total Pasivos	48	80	84	92
Patrimonio	2.591	3.701	4.276	4.497
Ingresos*	234	280	575	1.131**
Gastos	81	98	158	765**
Utilidad (pérdida) Neta	143	182	507	366
Endeudamiento Global***	1,9%	2,2%	2,0%	2,0%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	76,7%	81,3%	81,3%	84,8%
Utilidad sobre inversiones****	7,2%	7,1%	15,3%	10,7%
Utilidad sobre Ingresos	61,4%	65,1%	88,2%	32,4%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Ingresos incorpora "Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de noviembre 2024 se presentan en términos brutos.

***Endeudamiento medido sobre patrimonio.

****Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista Principal

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.