

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II  
Estados Trimestrales  
Jul - Sep 2022



**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 30 SEPTIEMBRE 2021 y SEPTIEMBRE 2022**  
**(VALORES EN RD\$)**

|  | sep-22                      | sep-21                      |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                           |                             |                             |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                |                             |                             |
| Efectivo en caja y bancos                | 49,341,504                  | 40,343,071                  |
| Instrumentos Financieros                 | 91,148,354                  | 73,755,102                  |
| Derecho Usufructo                        | 464,419,920                 | 489,410,670                 |
| Cuentas por Cobrar Arrendamientos        | 5,039,588                   | 9,616,132                   |
| Otras Cuentas por Cobrar                 | (21)                        | (22)                        |
| Terrenos, Edificios y Equipos            | 1,984,746,465               | 1,883,323,950               |
| Otros Activos                            | 6,852,673                   | 11,565,404                  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                     | <b><u>2,601,548,483</u></b> | <b><u>2,508,014,307</u></b> |
| <b>PASIVOS</b>                           |                             |                             |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                |                             |                             |
| Cuentas por Pagar                        | 1,670,410                   | 1,638,554                   |
| Comisiones por Pagar Administradora      | 87,337                      | 84,205                      |
| Retenciones por Pagar                    | 3,565,178                   | 3,433,390                   |
| Arrendamientos                           | (2)                         | (3)                         |
| Cuentas por pagar Depositos              | 38,983,387                  | 39,638,738                  |
| Otras Cuentas por Pagar                  | 6,326,637                   | 6,036,904                   |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                     | <b><u>50,632,946</u></b>    | <b><u>50,831,788</u></b>    |
| <b>PATRIMONIO DE LOS CUOTAHABIENTES</b>  |                             |                             |
| Capital Pagado en Inversión              | 2,174,990,752               | 2,174,990,752               |
| Resultados Netos Ganados por Inversiones | 580,809,785                 | 407,123,767                 |
| Dividendos sobre Inversiones             | (204,885,000)               | (124,932,000)               |
|  | <b><u>2,550,915,537</u></b> | <b><u>2,457,182,519</u></b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>         | <b><u>2,601,548,483</u></b> | <b><u>2,508,014,307</u></b> |

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II  
Estados Trimestrales  
Jul - Sep 2022



**ESTADO DE RESULTADOS**

**AL 30 SEPTIEMBRE 2021 y SEPTIEMBRE 2022**

**(VALORES EN RD\$)**

|  | sep-22               | sep-21               |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>INGRESOS</b>                              |                      |                      |
| Ingresos Financieros                         | 525,877              | 581,949              |
| Ingresos Arrendamientos                      | 151,441,349          | 123,437,777          |
| Otros Ingresos Operacionales                 | 97,349               | 1,487,805            |
| <b>Total Ingresos</b>                        | <b>152,064,575</b>   | <b>125,507,531</b>   |
| <b>GASTOS</b>                                |                      |                      |
| Gastos Operativos del Fondo                  | (38,484,801)         | (27,322,282)         |
| Gastos Bancarios                             | (62,446)             | (159,698)            |
| Gastos de comision Administradora            | (23,408,900)         | (23,217,081)         |
| Gastos ITBIS                                 | (2,923,130)          | (3,339,947)          |
| Gastos Menores Cartera Colectiva             | (8,202,058)          | (1,121,407)          |
| Otros Gastos                                 | -                    | (2,648)              |
| <b>Total Gastos</b>                          | <b>(73,081,334)</b>  | <b>(55,163,063)</b>  |
| <b>Beneficio operativo devengado</b>         | <b>78,983,241</b>    | <b>70,344,468</b>    |
| Ganancia Cambiaria en Activos Monetarios     | 112,204,817          | 55,482,921           |
| Ganancia Cambiaria en Activos Inmobiliarios  | -                    | -                    |
| Utilidad en Valoracion                       | 246,286,569          | -                    |
| Reexpresion Activos Inmobiliarios            | 154,293,498          | 96,502,231           |
| Ganancia no operativa                        | <b>512,784,884</b>   | <b>151,985,152</b>   |
| Pérdida Cambiaria en Activos Monetarios      | (150,057,832)        | (73,492,836)         |
| Pérdida Cambiaria en Activos Inmobiliarios   | -                    | -                    |
| Perdida en Venta de Instrumentos Financieros | (15,716)             | -                    |
| Perdida en Valoración                        | (135,391,047)        | -                    |
| Por Reexpresion                              | (285,981,747)        | (158,715,115)        |
| Pérdida no operativa                         | <b>(571,446,342)</b> | <b>(232,207,951)</b> |
| <b>Beneficio (pérdida) no ooperativo</b>     | <b>(58,661,458)</b>  | <b>(80,222,799)</b>  |
| <b>Beneficio (Pérdida) Neta del Periodo</b>  | <b>20,321,783</b>    | <b>(9,878,331)</b>   |

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II  
Estados Trimestrales  
Jul - Sep 2022



**ESTADO FLUJO DE EFECTIVO**  
**COMPARATIVO 30 SEPTIEMBRE 2021 Y 30 SEPTIEMBRE 2022**  
**(VALORES EN RD\$)**

|  | sep-22                     | sep-21                     |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>      |                            |                            |
| Resultados del periodo   | 20,321,783                 | (9,878,331)                |
| Amortización Gastos Operativos                                 | -                          | -                          |
| Diferencia Cambiaria   | -                          | -                          |
| <i>Cambios en activos y pasivos corrientes</i>                 |                            |                            |
| (Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar       | -                          | -                          |
| (Aumento) Disminución Derecho Usufructo                        | 32,709,390                 | 16,173,300                 |
| (Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar                       | 8,264,309                  | 4,532,070                  |
| (Aumento) Ajustes al Cierre periodo                            | -                          | -                          |
| (Aumento) Disminución Otros Activos                            | 23,501,509                 | 56,730,391                 |
| Aumento (Disminución) Cuentas por pagar Adm.                   | (178,765)                  | (174,986)                  |
| Aumento (Disminución) Arrendamientos                           | 0                          | (96)                       |
| Aumento (Disminución) Depósitos por Arrendamiento              | (1,896,694)                | 234,298                    |
| Aumento (Disminución) Cuentas por pagar y Retenciones          | 4,396,380                  | 7,378,660                  |
| Total Ajustes  | <u>66,796,129</u>          | <u>84,873,638</u>          |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación            | <u><u>87,117,913</u></u>   | <u><u>74,995,307</u></u>   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>      |                            |                            |
| Deuda Subordinada  | -                          | -                          |
| Acciones Preferentes   | -                          | -                          |
| Prestamos Inversión  | -                          | -                          |
| Venta (Compra) de Instrumentos Financieros                     | (48,272,783)               | (6,682,204)                |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión                | <u><u>(48,272,783)</u></u> | <u><u>(6,682,204)</u></u>  |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b> |                            |                            |
| Dividendos declarados y pagados                                | -                          | -                          |
| Emisión de Cuotas de Participación                             | -                          | -                          |
| Emision Acciones Preferentes                                   | -                          | -                          |
| Rendimientos Aportes en Liquidación                            | (59,964,750)               | (59,964,750)               |
| Efectivo neto usado en actividades de financiamiento           | <u><u>(59,964,750)</u></u> | <u><u>(59,964,750)</u></u> |
| Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo           | (21,119,621)               | 8,348,353                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo      | 70,461,125                 | 31,994,719                 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo       | <u><u>49,341,504</u></u>   | <u><u>40,343,071</u></u>   |



## Valor Cuota

**RD\$ 1,152.58**      **30/06/2022**

**RD\$1,172.83**      **30/09/2022**

## Variaciones del Valor Cuota

