



ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE 2022 y DICIEMBRE 2023
(VALORES EN RD\$)

| | dic-23 | dic-22 |
|--|----------------------|----------------------|
| ACTIVOS | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | |
| Efectivo en caja y bancos | 34,721,154 | 86,576,030 |
| Instrumentos Financieros | 200,497,594 | 130,045,259 |
| Derecho Usufructo | 576,140,820 | 557,519,395 |
| Cuentas por Cobrar Arrendamientos | 22,581,037 | 11,877,680 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 0 | - |
| Terrenos, Edificios y Equipos | 3,501,217,939 | 2,978,349,743 |
| Otros Activos | 24,777,546 | 16,377,393 |
| TOTAL ACTIVOS | 4,359,936,091 | 3,780,745,499 |
| PASIVOS | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | |
| Cuentas por Pagar | 2,978,539 | 5,800,599 |
| Comisiones por Pagar Administradora | 596,514 | 380,115 |
| Retenciones por Pagar | 7,772,188 | 4,795,685 |
| Arrendamientos | 15,247,502 | 14,555,042 |
| Cuentas por pagar Depositos | 55,114,342 | 52,612,586 |
| Otras Cuentas por Pagar | 1,959,198 | 1,954,438 |
| TOTAL PASIVOS | 83,668,283 | 80,098,465 |
| PATRIMONIO DE LOS CUOTAHABIENTES | | |
| Capital Pagado en Inversión | 3,357,989,522 | 3,182,995,091 |
| Resultados Netos Ganados por Inversiones | 1,249,073,420 | 742,525,192 |
| Dividendos sobre Inversiones | (330,795,133) | (224,873,250) |
| | 4,276,267,808 | 3,700,647,033 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 4,359,936,091 | 3,780,745,499 |

Fondo de Inversión Cerrado Pioneer Inmobiliario II
Estados Trimestrales
Oct - Dic 2023



ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DICIEMBRE 2022 y DICIEMBRE 2023
(VALORES EN RD\$)

| | dic-23 | dic-22 |
|---|----------------------|----------------------|
| INGRESOS | | |
| Ingresos por Interes Devengado | 8,825,274 | 1,650,363 |
| Ingresos Arrendamientos | 292,218,358 | 204,389,948 |
| Otros Ingresos Operacionales | 8,086,860 | 209,196 |
| Total Ingresos | 309,130,493 | 206,249,506 |
| GASTOS | | |
| Gastos Operativos del Fondo | (18,233,363) | (35,174,150) |
| Gastos Bancarios | (251,261) | (93,333) |
| Gastos de comision Administradora | (49,483,714) | (31,855,866) |
| Gastos ITBIS | (10,543,598) | (4,254,677) |
| Gastos Activos Inmobiliarios | (79,235,416) | (10,383,935) |
| Otros Gastos | - | (16,180,159) |
| Total Gastos | (157,747,353) | (97,942,121) |
| Beneficio operativo devengado | 151,383,139 | 108,307,385 |
| Ganancia Cambiaria en Activos Monetarios | 662,185,527 | 278,416,967 |
| Ganancia Cambiaria en Activos Inmobiliarios | - | - |
| Ganancia en Venta de Instrumentos Financieros | 17 | - |
| Utilidad en Valoracion | 254,388,116 | 246,286,569 |
| Reexpresion Activos Inmobiliarios | - | 272,032,506 |
| Ganancia no operativa | 916,573,659 | 796,736,042 |
| Pérdida Cambiaria en Activos Monetarios | (525,613,438) | (248,786,224) |
| Pérdida Cambiaria en Activos Inmobiliarios | - | - |
| Perdida en Venta de Instrumentos Financieros | (43,245) | (17,662) |
| Perdida en Valoración | (35,751,888) | (135,391,047) |
| Por Reexpresion | - | (338,811,303) |
| Pérdida no operativa | (561,408,571) | (723,006,236) |
| Beneficio (pérdida) no opearativo | 355,165,088 | 73,729,806 |
| Beneficio (Pérdida) Neta del Periodo | 506,548,227 | 182,037,191 |



ESTADO FLUJO DE EFECTIVO
COMPARATIVO 31 DICIEMBRE 2022 Y 31 DICIEMBRE 2023
(VALORES EN RD\$)

| | dic-23 | dic-22 |
|--|----------------------|------------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | |
| Resultados del periodo | 506,548,227 | 182,037,191 |
| Amortización Gastos Operativos | - | - |
| Diferencia Cambiaria | - | - |
| <i>Cambios en activos y pasivos corrientes</i> | | |
| (Aumento) Disminución en Intereses Devengados | - | - |
| (Aumento) Disminución Derecho Usufructo | (18,621,425) | (60,390,085) |
| (Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar | (10,703,358) | 1,426,217 |
| (Aumento) Ajustes al Cierre periodo | - | - |
| (Aumento) Disminución Otros Activos | (531,268,350) | (979,626,510) |
| Aumento (Disminución) Cuentas por pagar Adm. | 216,399 | 114,013 |
| Aumento (Disminución) Arrendamientos | 692,460 | 14,555,045 |
| Aumento (Disminución) Depósitos por Arrendami | 2,501,756 | 11,732,505 |
| Aumento (Disminución) Cuentas por pagar y Reter | 159,202 | 5,384,878 |
| Total Ajustes | <u>(557,023,315)</u> | <u>(1,006,803,937)</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | <u>(50,475,088)</u> | <u>(824,766,746)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | |
| Deuda Subordinada | - | - |
| Acciones Preferentes | - | - |
| Prestamos Inversión | - | - |
| Venta (Compra) de Instrumentos Financieros | 104,542,096 | 920,834,651 |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | <u>104,542,096</u> | <u>920,834,651</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | |
| Dividendos declarados y pagados | - | - |
| Emisión de Cuotas de Participación | - | - |
| Emision Acciones Preferentes | - | - |
| Rendimientos Aportes en Liquidación | (105,921,883) | (79,953,000) |
| Efectivo neto usado en actividades de financiamien | <u>(105,921,883)</u> | <u>(79,953,000)</u> |
| Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectiv | (51,854,876) | 16,114,905 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del peri | 86,576,030 | 70,461,125 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del peric | <u>34,721,154</u> | <u>86,576,030</u> |



Valor Cuota

| | |
|---------------------|-------------------|
| RD\$1,267.41 | 30/09/2023 |
| RD\$1,361.56 | 31/12/2023 |

Variaciones del Valor Cuota

