

Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria Pioneer

Estados Financieros

Estados Comparativos 30 Septiembre 2021 y 30 Septiembre 2022

Valores en RDS



Balance General

Activos

| | 30-sep-22 | 30-sep-21 |
|--|----------------------|----------------------|
| Efectivo en Caja y Bancos | 13,903,208 | 30,522,437 |
| Instrumentos Financieros | 61,040,990 | 37,990,502 |
| Derecho Usufructo | 66,727,000 | 70,317,625 |
| Ajuste Por Menor por Valoración al Valor Razonable | - | - |
| Intereses por Cobrar | 12,227 | 14,531 |
| Arrendamiento por Cobrar | 478,554 | 2,692,358 |
| Otros Activos | 6,149,465 | 902,898 |
| Total Otros Activos | 148,311,443 | 142,440,351 |
| Propiedades de Inversión | 852,717,678 | 892,965,990 |
| Total Activos | 1,001,029,122 | 1,035,406,341 |

Pasivos

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Dividendos | 0 | 0 |
| Comisiones por pagar Administradora | 33,077 | 34,297 |
| Depositos por Arrendamiento | 9,673,235 | 10,457,438 |
| Arrendamientos | 20,787,545 | 22,036,656 |
| Cuentas por Pagar y Retenciones | 3,868,561 | 2,388,430 |
| Total Pasivos | 34,362,417 | 34,916,822 |

Patrimonio de los Cuotahabientes


| | | |
|---|---------------|---------------|
| Capital Pagado en Inversión | 722,100,670 | 722,100,670 |
| Resultado Neto | 420,528,981 | 428,379,205 |
| Dividendos sobre Inversiones | (175,962,946) | (149,990,356) |
| Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones | - | - |
| Aumento Temporal en Valor de Mercado en Inversiones | - | - |
| | 966,666,705 | 1,000,489,520 |

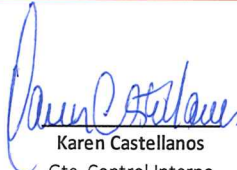
Total Patrimonio y Pasivos

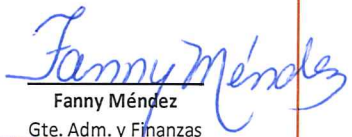
Aportes Genéricos a la fecha

| | |
|----------------------|----------------------|
| 1,001,029,122 | 1,035,406,341 |
| - | - |


 Héctor Garrido
 Presidente


 Yamil Isaías
 Vicepresidente


 Karen Castellanos
 Gte. Control Interno


 Fanny Méndez
 Gte. Adm. y Finanzas



Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria

Estado de Resultados

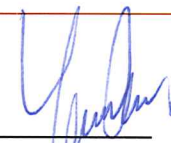
Estados Comparativos 30 Septiembre 2021 y 30 Septiembre 2022


Valores en RDS

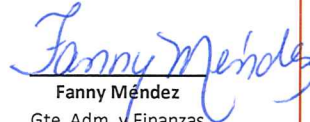


| | 30-sep-22 | 30-sep-21 |
|---|----------------------------|---------------------------|
| Ingresos | | |
| Ingresos Arrendamientos | 44,536,740 | 43,866,928 |
| Ingresos Financieros | 268,210 | 235,445 |
| Otros Ingresos Financieros | - | - |
| Ingresos Operacionales | 4,414,778 | 2,371,425 |
| Total Ingresos | 49,219,728 | 46,473,798 |
| Gastos operacionales | | |
| Gastos Operativos del Fondo | (11,378,500) | (10,301,514) |
| Gastos de comision Administradora | (9,200,421) | (9,450,606) |
| Gastos Cargos Bancarios | (38,472) | (49,037) |
| Total Gastos | (20,617,393) | (19,801,157) |
| Beneficio Operativo | 28,602,336 | 26,672,641 |
| Ganancia Cambiaria en Activos | 273,830,253 | 161,837,590 |
| Utilidad en Valoracion de Mercado | 9,256,082 | - |
| Ganancia no Operativa | <u>283,086,335</u> | <u>161,837,590</u> |
| Reexpresion de Inmuebles | (139,587,421) | (74,610,330) |
| Pérdida por Venta de Instrumento Financiero | (12,657) | - |
| Pérdida Cambiaria en Activos | (201,204,481) | (120,056,592) |
| Pérdida en Valoracion de Inmueble | (4,923,001) | (34) |
| Perdida en Valoracion Maquinarias | (657,420) | - |
| Pérdida no Operativa | <u>(346,384,981)</u> | <u>(194,666,956)</u> |
| Beneficio (Pérdida) No Operativo | (63,298,646) | (32,829,366) |
| Resultados Netos | <u>(34,696,311)</u> | <u>(6,156,725)</u> |


Héctor Garrido
Presidente


Yamil Saías
Vicepresidente


Karen Castellanos
Gte. Control Interno


Fanny Méndez
Gte. Adm. y Finanzas



Fondo Cerrado De Inversion Inmobiliaria Pioneer

Estado de Flujo de Efectivo

Estados Comparativos 30 Septiembre 2021 y 30 Septiembre 2022

Valores en RDS



| | <u>Septiembre 2022</u> | <u>Septiembre 2021</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | |
| Resultados del periodo | (34,696,311) | (6,156,725) |
| Amortización Gastos Operativos | - | - |
| Diferencia cambiaria | - | - |
| <i>Cambios en activos y pasivos corrientes</i> | | |
| (Aumento) Disminución en Intereses Devengados por Cobrar | (10,946) | 26,105 |
| (Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar | 4,277,406 | (1,023,921) |
| (Aumento) Disminución Amortización Prima en Inversiones | - | - |
| (Aumento) Disminución Otros Activos | (6,149,471) | (902,898) |
| Aumento (Disminución) Cuentas por pagar y Retenciones | 803,035 | 517,843 |
| Aumento (Disminución) Arrendamientos | 5,778,860 | 6,349,874 |
| Aumento (Disminución) Depósitos por Arrendamiento | 482,562 | 9,234 |
| Aumento (Disminución) Cuentas por pagar Comisión Adm. | (71,767) | (71,045) |
| Total Ajustes | <u>5,109,680</u> | <u>4,905,193</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | <u>(29,586,631)</u> | <u>(1,251,532)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión | | |
| Adquisición de Instrumentos Financieros | (46,312,930) | 8,753,922 |
| Propiedades de Inversión | 56,114,698 | 29,156,166 |
| Venta (compra) de Instrumentos Financieros | - | - |
| Disminución Temporal en Valor de Mercado en Inversiones | - | - |
| Aumento Valor de Mercado en Inversiones | - | - |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | <u>9,801,768</u> | <u>37,910,088</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | |
| Dividendos declarados y pagados | (19,479,443) | (19,479,443) |
| Emisión de Cuotas de Participación | - | - |
| Ajuste periodo anterior | - | 420,818 |
| Efectivo neto usado en actividades de financiamiento | <u>(19,479,443)</u> | <u>(19,058,625)</u> |
| Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(39,264,306)</u> | <u>17,599,931</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | <u>53,167,514</u> | <u>12,922,506</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | <u>13,903,208</u> | <u>30,522,437</u> |

Héctor Garrido
Presidente

Yamil Isaías
Vicepresidente

Karen Castellanos
Gte. Control Interno

Fanny Méndez
Gte. Adm. y Finanzas



FONDO CERRADO DE INVERSION INMOBILIARIO PIONEER
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS APORTANTES
AL 30 SEPTIEMBRE 2022

| | Capital Social | Aportes Patrimoniales no Capitalizados | Ajuste por valoración al valor razonable (mayor o menor valor) | Resultados acumulados | Total |
|--|-----------------------|--|---|-----------------------|-----------------------|
| Cambio en el patrimonio de los Aportantes al 31 de Diciembre del 2021 | 722,100,670.13 | - | - | 298,741,788.02 | 1,020,842,458.13 |
| Cuotas colocadas | | | | | - |
| Rendimientos/ Dividendos Pagados | | | | (30,436,851.81) | (30,436,851.81) |
| Declarados pero no distribuidos | | | | (6,493,147.65) | (6,493,147.65) |
| Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta | | | | | - |
| Cambio en el patrimonio de los aportantes al 31 de Marzo del 2022 | <u>722,100,670.13</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>261,811,788.56</u> | <u>983,912,458.67</u> |
| Cuotas colocadas | | | | | - |
| Rendimientos/ Dividendos Pagados | | | | 6,710,523.10 | 6,710,523.10 |
| Declarados pero no distribuidos | | | | (6,493,147.65) | (6,493,147.65) |
| Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta | | | | | - |
| Cambio en el patrimonio de los aportantes al 30 de Junio del 2022 | <u>722,100,670.13</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>262,029,164.01</u> | <u>984,129,834.12</u> |
| Cuotas colocadas | | | | | - |
| Rendimientos/ Dividendos Pagados | | | | (10,969,981.90) | (10,969,981.90) |
| Declarados pero no distribuidos | | | | (6,493,147.65) | (6,493,147.65) |
| Ganancia o Pérdida no Realizada por Valoración de Mercado Neta | | | | | - |
| Cambio en el patrimonio de los aportantes al 30 de Septiembre del 2022 | <u>722,100,670.13</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>244,566,034.46</u> | <u>966,666,704.57</u> |


Héctor Garrido
 Presidente


Yamil Isaías
 Vicepresidente


Karen Castellanos
 Gte. Control Interno


Fanny Méndez
 Gte. Adm. y Finanzas

