



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022**  
**En Dólares Americanos US\$**

	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
<b><u>Activos</u></b>		
Efectivo y equivalentes	12,602,132	11,551,140
Arrendamientos por cobrar	966,708	1,755,376
Otros activos	8,164,277	15,818,258
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>21,733,117</b>	<b>29,124,774</b>
Propiedad de inversión	129,290,232	114,789,642
Inversiones a largo plazo	-	-
<b>Total de Activos a Largo Plazo</b>	<b>129,290,232</b>	<b>114,789,642</b>
<b>Total Activos</b>	<b>151,023,349</b>	<b>143,914,416</b>
 <b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>		
<b>Pasivos</b>		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	1,738,649	2,529,187
<b>Total Pasivos</b>	<b>1,738,649</b>	<b>2,529,187</b>
 <b>Patrimonio</b>		
Aportes patrimoniales	139,763,932	136,550,313
Rendimientos pendientes de distribución	9,520,768	4,834,916
<b>Total Patrimonio</b>	<b>149,284,700</b>	<b>141,385,229</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>151,023,349</b>	<b>143,914,416</b>

---

BANAHI TAVAREZ  
VICEPRESIDENTE - TESORERA

---

NOELIA PEREZ D.  
CONTADOR Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

**Estado de Resultados**  
**Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022**  
**En Dólares Americanos US\$**

	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
Ingresos operativos	10,460,137	7,359,372
Ingresos financieros	1,208,321	1,098,308
Ganancia cambiaria	21,435	-
Otros ingresos	<u>1,944,324</u>	<u>4,024,215</u>
	13,634,217	12,481,895
<b>Gastos:</b>		
Gastos generales y administrativos	3,582,400	5,321,069
Gastos financieros	1,292	10,941
Pérdida cambiaria	-	5,170
	<u>3,583,692</u>	<u>5,337,180</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u><b>10,050,524</b></u>	<u><b>7,144,715</b></u>

---

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE - TESORERA**

---

**NOELIA PEREZ D.**  
**CONTADOR Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS**



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022**  
**En Dólares Americanos (US\$)**

	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Operación:</b>		
Resultado Neto del Ejercicio	10,050,524	7,144,715
Cambios en:		
Arrendamientos por cobrar	788,668	(1,522,088)
Otros activos	7,653,981	(13,518,419)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>(790,537)</u>	<u>(7,535,558)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>	<b>17,702,636</b>	<b>(15,431,350)</b>
<b>Efectivo usado en las actividades de inversión:</b>		
Aumento (disminución) inversiones	-	277,617
<b>Ajustes:</b>		
Cambios en valor razonable propiedad de inversión		
Adquisición/ valoración de propiedad de inversión	<u>(14,500,590)</u>	<u>(35,570,759)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>(14,500,590)</b>	<b>(35,293,142)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en aportes patrimoniales	3,212,045	32,873,344
Costos incrementales de emisión de cuotas	(33,726)	(340,201)
Dividendos pagados	<u>(5,329,373)</u>	<u>(4,270,000)</u>
<b>Efectivo neto por las actividades de financiamiento</b>	<b>(2,151,054)</b>	<b>28,263,144</b>
Aumento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes	1,050,992	(22,461,348)
Efectivo y equivalentes al inicio	11,551,140	34,012,487
<b>Efectivo y equivalentes al final del trimestre</b>	<b><u>12,602,132</u></b>	<b><u>11,551,140</u></b>

\_\_\_\_\_  
**BANAHÍ TAVÁREZ**  
**VICEPRESIDENTE - TESORERA**

\_\_\_\_\_  
**NOELIA PEREZ D.**  
**CONTADOR Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS**



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 31 de diciembre 2023**  
**En Dólares Americanos (US\$)**

		<u>Aportes</u> <u>Patrimoniales</u>	<u>Prima emisión</u> <u>cuota de participación</u>	<u>Utilidades</u> <u>Acumuladas</u>	<u>Total</u> <u>Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	US\$	136,554,557	(340,201)	5,170,872	141,385,229
Aportes recibidos		3,212,045	-	-	3,212,045
Costos incrementales de emisión		-	(33,726)	-	(33,726)
Dividendos pagados		-	-	(5,329,374)	(5,329,374)
Resultado del periodo		-	-	10,050,524	10,050,524
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b><u>139,766,602</u></b>	<b><u>(373,927)</u></b>	<b><u>9,892,023</u></b>	<b><u>149,284,700</u></b>

\_\_\_\_\_  
**BANAHÍ TAVÁREZ**  
**VICEPRESIDENTE - TESORERA**

\_\_\_\_\_  
**NOELIA PEREZ D.**  
**CONTADOR Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS**