



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 30 de Septiembre de 2023 y 2022**  
**En Dólares Americanos US\$**

	<u>Septiembre 2023</u>	<u>Septiembre 2022</u>
<b><u>Activos</u></b>		
Efectivo y equivalentes	11,222,617	12,978,063
Arrendamientos por cobrar	1,526,780	1,727,376
		-
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>18,794,124</b>	<b>15,106,154</b>
Propiedad de inversión	131,419,885	113,921,372
Inversiones a largo plazo	-	1,867,528
<b>Total de Activos a Largo Plazo</b>	<b>131,419,885</b>	<b>115,788,900</b>
<b>Total Activos</b>	<b>150,214,009</b>	<b>130,895,054</b>
 <b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>		
<b>Pasivos</b>		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	3,463,561	2,449,444
<b>Total Pasivos</b>	<b>3,463,561</b>	<b>2,449,444</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportes patrimoniales	139,763,932	124,795,236
Rendimientos pendientes de distribución	6,986,517	3,650,374
<b>Total Patrimonio</b>	<b>146,750,448</b>	<b>128,445,610</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>150,214,009</b>	<b>130,895,054</b>

BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2023.10.30 11:31:17 -04'00'

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE**

NOELIA PEREZ DE REYNOSO

Firmado digitalmente por NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
Fecha: 2023.10.30 11:18:49 -04'00'

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



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estado de Resultados  
Al 30 de Septiembre de 2023 y 2022  
En Dólares Americanos US\$

	<u>Septiembre 2023</u>	<u>Septiembre 2022</u>
Ingresos operativos	7,465,775	4,993,801
Ingresos financieros	610,220	750,354
Ganancia cambiaria	20,887	17,935
Otros ingresos	593,464	3,155,945
	<u>8,690,346</u>	<u>8,918,035</u>
<b>Gastos:</b>		
Gastos generales y administrativos	2,546,606	2,682,306
Gastos financieros	984	1,635,757
	<u>2,547,590</u>	<u>4,318,062</u>
<b>Utilidad neta</b>	<b><u>6,142,756</u></b>	<b><u>4,599,972</u></b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2023.10.30 11:30:51 -04'00'

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE**

NOELIA  
PEREZ DE  
REYNOSO

Firmado digitalmente  
por NOELIA PEREZ DE  
REYNOSO  
Fecha: 2023.10.30  
11:18:04 -04'00'

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



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Al 30 de Septiembre de 2023 y 2022**  
**En Dólares Americanos (US\$)**

	<u>Septiembre 2023</u>	<u>Septiembre 2022</u>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Operación:</b>		
Resultado Neto del Ejercicio	6,142,756	4,599,972
Cambios en:		
Arrendamientos por cobrar	228,596	(1,494,088)
Otros activos	9,773,531	1,899,123
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	934,375	(7,615,301)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>	<b>17,079,257</b>	<b>(2,610,293)</b>
<b>Efectivo usado en las actividades de inversión:</b>		
Aumento (disminución) inversiones	-	(1,589,911)
<b>Ajustes:</b>		
Cambios en valor razonable propiedad de inversión	-	
Adquisición de propiedad de inversión	(16,630,244)	(34,702,489)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>(16,630,244)</b>	<b>(36,292,399)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en aportes patrimoniales	3,212,045	21,118,267
Dividendos pagados	(3,989,582)	(3,250,000)
<b>Efectivo neto por las actividades de financiamiento</b>	<b>(777,537)</b>	<b>17,868,267</b>
Aumento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes	(328,523)	(21,034,425)
Efectivo y equivalentes al inicio	11,551,140	34,012,487
<b>Efectivo y equivalentes al final del trimestre</b>	<b>11,222,617</b>	<b>12,978,063</b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2023.10.30 11:31:43 -04'00'

**BANAHÍ TAVÁREZ**  
**VICEPRESIDENTE - TESORERA**

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO

Firmado digitalmente  
por NOELIA PEREZ DE  
REYNOSO  
Fecha: 2023.10.30  
11:19:25 -04'00'

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



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 30 de septiembre 2023**  
**En Dólares Americanos (US\$)**

		<u>Aportes Patrimoniales</u>	<u>Prima emisión cuota de participación</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Total 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		-	-	-	-
Dividendos pagados		-	-	(3,989,582)	(3,989,582)
Resultado del periodo		-	-	6,142,756	6,142,756
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>139,766,602</b>	<b>(340,201)</b>	<b>7,324,046</b>	<b>146,750,448</b>

**BANAHÍ TAVÁREZ**  
**OLMOS DE AWAD**  
Firmado digitalmente por  
BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE  
AWAD  
Fecha: 2023.10.30 11:30:23 -04'00'

---

**BANAHÍ TAVÁREZ**  
**VICEPRESIDENTE - TESORERA**

**NOELIA PEREZ**  
**DE REYNOSO**  
Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE  
REYNOSO  
Fecha: 2023.10.30 11:17:39  
-04'00'

---

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