



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estado de Situación Financiera  
Al 30 de Septiembre 2024 y 2023  
En Dólares Americanos US\$

	<u>Septiembre 2024</u>	<u>Septiembre 2023</u>
<b><u>Activos</u></b>		
Efectivo y equivalentes	14,466,443	11,222,617
Arrendamientos por cobrar	942,589	1,526,780
Otros activos	9,038,184	6,044,727
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>24,447,216</b>	<b>18,794,124</b>
Propiedad de inversión	141,588,005	131,419,885
<b>Total de Activos a Largo Plazo</b>	<b>141,588,005</b>	<b>131,419,885</b>
<b>Total Activos</b>	<b>166,035,221</b>	<b>150,214,009</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>		
<b>Pasivos</b>		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	1,724,956	3,463,561
<b>Total Pasivos</b>	<b>1,724,956</b>	<b>3,463,561</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportes patrimoniales	150,461,984	139,763,932
Rendimientos pendientes de distribución	13,848,281	6,986,517
<b>Total Patrimonio</b>	<b>164,310,266</b>	<b>146,750,448</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>166,035,221</b>	<b>150,214,009</b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2024.10.28 11:58:52 -04'00'

BANAHI TAVAREZ  
VICEPRESIDENTE

NOELIA  
PEREZ DE  
REYNOSO

Firmado digitalmente  
por NOELIA PEREZ DE  
REYNOSO  
Fecha: 2024.10.28  
10:28:59 -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 2024 y 2023  
En Dólares Americanos US\$

	<u>Septiembre 2024</u>	<u>Septiembre 2023</u>
Ingresos operativos	7,783,532	7,465,775
Ingresos financieros	839,900	610,220
Ingreso por Valoración	3,098,693	-
Ganancia cambiaria	9,872	20,887
Otros ingresos	144,000	593,464
	<u>11,875,995</u>	<u>8,690,346</u>
<b>Gastos:</b>		
Gastos generales y administrativos	3,527,752	2,546,606
Gastos financieros	1,357	984
	<u>3,529,109</u>	<u>2,547,590</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u><b>8,346,886</b></u>	<u><b>6,142,756</b></u>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2024.10.28 11:58:33 -04'00'

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE**

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO

Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
Fecha: 2024.10.28 10:28:35  
-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 trimestre terminado al 30 de septiembre de 2024  
En Dólares Americanos (US\$)

		<u>Aportes Patrimoniales</u>	<u>Prima emisión cuota de participación</u>	<u>Utilidades</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	US\$	139,766,602	(373,926)	9,892,023	149,284,699
Aportes recibidos		10,698,053	-	-	10,698,053
Dividendos pagados		-	-	(4,019,373)	(4,019,373)
Resultado del periodo		-	-	8,346,886	8,346,886
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b><u>150,464,655</u></b>	<b><u>(373,926)</u></b>	<b><u>14,219,537</u></b>	<b><u>164,310,266</u></b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2024.10.28 11:58:14 -04'00'

BANAHÍ TAVÁREZ  
VICEPRESIDENTE - TESORERA

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO

Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE  
REYNOSO  
Fecha: 2024.10.28  
10:28:09 -04'00'

NOELIA PEREZ D.  
CONTADOR Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II  
Estado de Flujos de Efectivo  
Al 30 de Septiembre 2024 y 2023  
En Dólares Americanos (US\$)

	<u>Septiembre 2024</u>	<u>Septiembre 2023</u>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Operación:</b>		
Resultado Neto del Ejercicio	8,346,886	6,142,756
Cambios en:		
Arrendamientos por cobrar	24,119	228,596
Otros activos	(873,907)	9,773,531
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	(13,693)	934,375
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>	<b>7,483,405</b>	<b>17,079,257</b>
<b>Ajustes:</b>		
Adquisición de propiedad de inversión	129,290,232	(16,630,244)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>(12,297,773)</b>	<b>(16,630,244)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en aportes patrimoniales	10,698,053	3,212,045
Dividendos pagados	(4,019,373)	(3,989,582)
<b>Efectivo neto por las actividades de financiamiento</b>	<b>6,678,680</b>	<b>(777,537)</b>
Aumento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes	1,864,312	(328,523)
Efectivo y equivalentes al inicio	12,602,132	11,551,140
<b>Efectivo y equivalentes al final del trimestre</b>	<b>14,466,443</b>	<b>11,222,617</b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Firmado digitalmente por BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2024.10.28 11:57:56 -04'00'

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

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO  
Firmado digitalmente por NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
Fecha: 2024.10.28 10:27:42 -04'00'

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