



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**  
**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	745,443	763,263
Arrendamientos por cobrar	212,030	304,503
Arrendamientos por cobrar no facturado	18,828	188,354
Total activos corrientes	<u>976,301</u>	<u>1,256,120</u>
Propiedades de inversión	58,992,939	59,705,177
Inversiones a largo plazo	223,709	-
Otros activos	779,761	162,593
<b>Total Activos</b>	<b><u><u>60,972,710</u></u></b>	<b><u><u>61,123,891</u></u></b>
 <b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>		
<b>Pasivos</b>		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	1,911,098	4,351,341
<b>Total Pasivos</b>	<b><u>1,911,098</u></b>	<b><u>4,351,341</u></b>
 <b>Patrimonio</b>		
Aportes patrimoniales	51,741,202	51,741,202
Rendimientos pendientes de distribución	7,320,410	5,031,349
<b>Total Patrimonio</b>	<b><u>59,061,612</u></b>	<b><u>56,772,551</u></b>
 <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	 <b><u><u>60,972,710</u></u></b>	 <b><u><u>61,123,891</u></u></b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMO DE AWAD  
Fecha: 2023.10.30 09:26:48 -04'00'

BANAHI TAVAREZ  
VICEPRESIDENTE

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO

Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
Fecha: 2023.10.30 09:20:40  
-04'00'

NOELIA PEREZ D.  
CONTADORA Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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	3,464,939	3,207,186
Ingresos financieros	61,773	5,660
Ingreso por valoracion de inmuebles	147,407	161,613
Ingreso por venta de inmueble	47,265	-
Ganancia cambiaria neta	8,461	3,024
	<u>3,729,846</u>	<u>3,377,483</u>
<b>Gastos:</b>		
Gastos generales y administrativos	1,061,128	1,051,047
Gastos financieros	826	3,375
	<u>1,061,954</u>	<u>1,054,422</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u><b>2,667,892</b></u>	<u><b>2,323,061</b></u>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por  
BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE  
AWAD  
Fecha: 2023.10.30 09:26:15 -04'00'

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE**

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO

Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE  
REYNOSO  
Fecha: 2023.10.30  
09:21:13 -04'00'

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



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I  
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	2,667,892	2,323,061
Cambios en:		
Arrendamientos por cobrar	(93,506)	(145,837)
Otros activos	(636,530)	21,221
Inversiones a largo plazo	28	-
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	(2,304,194)	(351,461)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>	<b>(366,310)</b>	<b>1,846,983</b>
<b>Ajustes:</b>		
Cambios en valor razonable propiedad de inversión	1,595,221	(161,612)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>1,595,221</b>	<b>(161,612)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(1,500,000)	(1,600,000)
<b>Efectivo neto por las actividades de financiamiento</b>	<b>(1,500,000)</b>	<b>(1,600,000)</b>
Aumento neto (disminución) en el efectivo en bancos	(271,089)	85,371
Efectivo y equivalentes en bancos al inicio	1,016,532	677,893
<b>Efectivo y equivalentes en bancos al final del trimestre</b>	<b>745,443</b>	<b>763,263</b>

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2023.10.30 09:25:21 -04'00'

BANAHÍ TAVÁREZ  
VICEPRESIDENTE - TESORERA

NOELIA

PÉREZ DE

REYNOSO

NOELIA PÉREZ D.

Firmado digitalmente  
por NOELIA PÉREZ DE  
REYNOSO

Fecha: 2023.10.30  
09:22:03 -04'00'

CONTADORA Y EJEC. PRINCIPAL DE FINANZAS



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

		<u>Aportes</u> <u>Patrimoniales</u>	<u>Valoración</u> <u>Inversiones</u>	<u>Utilidades</u> <u>Acumuladas</u>	<u>Total</u> <u>Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	US\$	51,741,202	-	6,152,518	57,893,720
Aportes recibidos		-	-	-	-
Dividendos pagados		-	-	(1,500,000)	(1,500,000)
Resultado del periodo		-	-	2,667,892	2,667,892
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>51,741,202</b>	<b>-</b>	<b>7,320,410</b>	<b>59,061,612</b>

BANAHÍ TAVÁREZ Firmado digitalmente por  
BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE  
AWAD  
OLMOS DE AWAD Fecha: 2023.10.30 09:25:48 -04'00'

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

NOELIA PEREZ DE Firmado digitalmente por NOELIA  
PEREZ DE REYNOSO  
REYNOSO Fecha: 2023.10.30 09:21:34 -04'00'

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