



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 30 de junio de 2024 y 2023**  
**En Dólares Americanos US\$**

|   | <u>Junio 2024</u>                   | <u>Junio 2023</u>                   |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b><u>Activos</u></b>                   |                                     |                                     |
| Efectivo y equivalentes                 | 1,228,984                           | 1,135,854                           |
| Arrendamientos por cobrar               | 291,680                             | 86,318                              |
| Arrendamientos por cobrar no facturado  | 40,084                              | 35,366                              |
| Total activos corrientes                | <u>1,560,748</u>                    | <u>1,257,538</u>                    |
| Propiedades de inversión                | 59,084,016                          | 60,588,160                          |
| Inversiones a largo plazo               | -                                   | 466,977                             |
| Otros activos                           | 748,708                             | 127,953                             |
| <b>Total Activos</b>                    | <b><u><u>61,393,472</u></u></b>     | <b><u><u>62,440,628</u></u></b>     |
| <br><b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>  |                                     |                                     |
| <b>Pasivos</b>                          |                                     |                                     |
| Acumulaciones por pagar y otros pasivos | <u>508,557</u>                      | <u>3,855,066</u>                    |
| <b>Total Pasivos</b>                    | <b><u>508,557</u></b>               | <b><u>3,855,066</u></b>             |
| <br><b>Patrimonio</b>                   |                                     |                                     |
| Aportes patrimoniales                   | <u>51,741,202</u>                   | <u>51,741,202</u>                   |
| Rendimientos pendientes de distribución | <u>9,143,713</u>                    | <u>6,844,360</u>                    |
| <b>Total Patrimonio</b>                 | <b><u>60,884,915</u></b>            | <b><u>58,585,562</u></b>            |
| <br><b>Total Pasivos y Patrimonio</b>   | <br><b><u><u>61,393,472</u></u></b> | <br><b><u><u>62,440,628</u></u></b> |

**BANAHÍ TAVÁREZ**  
**OLMOS DE AWAD**  
Firmado digitalmente por  
BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE  
AWAD  
Fecha: 2024.07.23 10:58:28 -04'00'

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE**

**NOELIA PEREZ**  
**DE REYNOSO**  
Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
Fecha: 2024.07.23 09:38:59  
-04'00'

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



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**  
**Estado de Resultados**  
**Al 30 de junio de 2024 y 2023**  
**En Dólares Americanos US\$**

|                                    | <u>Junio 2024</u>       | <u>Junio 2023</u>       |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingresos operativos                | 2,346,555               | 2,302,535               |
| Ingresos financieros               | 30,792                  | 46,298                  |
| Ingreso por Valoracion             | 91,077                  |                         |
| Ganancia cambiaria neta            | 810                     | 2,991                   |
|                                    | <u>2,469,234</u>        | <u>2,351,825</u>        |
| <b>Gastos:</b>                     |                         |                         |
| Gastos generales y administrativos | 727,828                 | 659,557                 |
| Gastos financieros                 | 400                     | 427                     |
|                                    | <u>728,228</u>          | <u>659,984</u>          |
| <b>Utilidad neta</b>               | <u><u>1,741,006</u></u> | <u><u>1,691,841</u></u> |

BANAHÍ TAVÁREZ Firmado digitalmente por BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
OLMOS DE AWAD Fecha: 2024.07.23 10:59:43 -04'00'

**BANAHI TAVAREZ**  
**VICEPRESIDENTE**

NOELIA PEREZ Firmado digitalmente por NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
DE REYNOSO Fecha: 2024.07.23 09:40:37 -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 junio de 2024 y 2023  
En Dólares Americanos US\$

|   | <u>Junio 2024</u>  | <u>Junio 2023</u>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Flujos de Efectivo de Actividades de Operación:</b>          |                    |                    |
| Resultado Neto del Ejercicio                                    | 1,741,006          | 1,691,841          |
| Cambios en:   |                    |                    |
| Arrendamientos por cobrar                                       | (180,577)          | 15,668             |
| Otros activos   | 2,890              | 15,278             |
| Inversiones a largo plazo                                       | -                  | (243,240)          |
| Acumulaciones por pagar y otros pasivos                         | (202,807)          | (360,225)          |
| <b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>      | <b>1,360,513</b>   | <b>1,119,322</b>   |
| <b>Ajustes:</b>   |                    |                    |
| Cambios en valor razonable propiedad de inversión               | (91,077)           | -                  |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>  | <b>(91,077)</b>    | <b>-</b>           |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b> |                    |                    |
| Dividendos pagados  | (1,000,000)        | (1,000,000)        |
| <b>Efectivo neto por las actividades de financiamiento</b>      | <b>(1,000,000)</b> | <b>(1,000,000)</b> |
| Aumento neto (disminución) en el efectivo en bancos             | 269,436            | 119,322            |
| Efectivo y equivalentes en bancos al inicio                     | 959,550            | 1,016,532          |
| <b>Efectivo y equivalentes en bancos al final del trimestre</b> | <b>1,228,985</b>   | <b>1,135,854</b>   |

BANAHÍ TAVÁREZ Firmado digitalmente por BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS DE AWAD Fecha: 2024.07.23 10:56:55 -04'00'

**BANAHÍ TAVÁREZ**  
VICEPRESIDENTE - TESORERA

NOELIA PEREZ DE REYNOSO Firmado digitalmente por NOELIA PEREZ DE REYNOSO Fecha: 2024.07.23 09:39:24 -04'00'

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



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 30 de junio de 2024**  
**En Dólares Americanos US\$**

|                                      |             | <u>Aportes</u><br><u>Patrimoniales</u> | <u>Valoración</u><br><u>Inversiones</u> | <u>Utilidades</u><br><u>Acumuladas</u> | <u>Total</u><br><u>Patrimonio</u> |
|--------------------------------------|-------------|--|---|--|-----------------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2023    | US\$        | 51,741,202                             | -                                       | 8,402,707                              | 60,143,909                        |
| Aportes recibidos                    |             | -                                      | -                                       | -                                      | -                                 |
| Dividendos pagados                   |             | -                                      | -                                       | (1,000,000)                            | (1,000,000)                       |
| Resultado del periodo                |             | -                                      | -                                       | 1,741,006                              | 1,741,006                         |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2024</b> | <b>US\$</b> | <b>51,741,202</b>                      | <b>-</b>                                | <b>9,143,713</b>                       | <b>60,884,915</b>                 |

BANAHÍ TAVÁREZ  
OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHÍ  
TAVÁREZ OLMOS DE AWAD  
Fecha: 2024.07.23 10:57:17 -04'00'

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

NOELIA PEREZ  
DE REYNOSO

Firmado digitalmente por  
NOELIA PEREZ DE REYNOSO  
Fecha: 2024.07.23 09:39:45  
-04'00'

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