

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general al 31 de diciembre de 2023
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
ACTIVOS	43,053,327.00	43,517,453.00
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,719,494.00	3,730,642.00
Cuentas por cobrar y otras	10,224.00	1,197,877.00
Gastos pagados por anticipado	110,196.00	189,745.00
Total Activos Corrientes	4,839,914.00	5,118,264.00
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	38,100,000.00	38,300,000.00
Otros activos	113,413.00	99,189.00
Total Activos no Corrientes	38,213,413.00	38,399,189.00
PASIVOS	441,165.00	23,117,041.00
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	32,541.00	22,671,624.00
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	86,442.00	66,868.00
Total Pasivos Corrientes	118,983.00	22,738,492.00
Pasivos no Corrientes		
Depósitos recibidos de clientes	322,182.00	378,549.00
Total Pasivos no Corrientes	322,182.00	378,549.00
CAPITAL	42,612,162.00	20,400,412.00
Aportes - fideicomisos	31,016,660.00	0.00
Cuotas de participación	0.00	19,000,000.00
Costo de emisión de cuotas de participación	0.00	-32,353.00
Utilidades retenidas	-20,222.00	0.00
Resultados del ejercicio	11,615,724.00	1,432,765.00
Total Pasivo más Patrimonio	43,053,327.00	43,517,453.00

“El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2022	Enero - diciembre 2023
INGRESOS		
Arrendamientos	676,409.00	1,994,420.00
Servicios a arrendatarios	250,938.00	867,303.00
Venta de inmuebles	26,244,085.00	394,750.00
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	13,729,339.00	830,355.00
Otros ingresos	0.00	284,181.00
TOTAL INGRESOS	40,900,771.00	4,371,009.00
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES		
Costo de venta de inmuebles	-25,473,541.00	-630,355.00
Impuestos inmobiliarios	-564,100.00	-540,995.00
Seguridad, mantenimiento y limpieza	-490,961.00	-991,166.00
Energía eléctrica	-211,029.00	-406,907.00
Seguros de propiedad	-215,106.00	-199,497.00
Comisiones por venta y alquiler	-116,429.00	0.00
Reparaciones de equipos	-62,539.00	-28,061.00
Comisión por administración	-60,900.00	-71,500.00
Honorarios profesionales	-50,552.00	-83,573.00
Impuestos, tasas y otros	-96,006.00	-28,592.00
Otros gastos	-11,622.00	-5,002.00
TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES	-27,352,785.00	-2,985,648.00
BENEFICIO (PERDIDA) EN OPERACIONES	13,547,986.00	1,385,361.00
INGRESOS (COSTOS) FINANCIEROS, NETO		
Intereses ganados	40,211.00	138,323.00
Gastos por intereses	-810,920.00	0.00
Cargos bancarios	-24,790.00	-5,065.00
Pérdida en cambio de moneda extranjera	-1,136,763.00	-85,854.00
COSTOS FINANCIEROS, NETO	-1,932,262.00	47,404.00
BENEFICIO (PERDIDA) NETO	11,615,724.00	1,432,765.00

“El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de cambio en el patrimonio al 31 de diciembre de 2023
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2023

	<u>Aportaciones de los fideicomitentes</u>	<u>Cuotas de participación Fiduciaria</u>	<u>Prima en emisión de cuotas de participación Fiduciaria</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo inicial al 01 enero de 2023	31,016,660.00	0.00	0.00	0.00	-20,222.00	11,615,724.00	42,612,162.00
Resultado integral del año - pérdida neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total otros resultados integradas	31,016,660.00	0.00	0.00	0.00	-20,222.00	11,615,724.00	42,612,162.00
Transacciones con los propietarios del fideicomiso:							
Emisión de cuotas de participación	0.00	19,000,000.00	-32,353.00	0.00	0.00	0.00	18,967,647.00
Devolución de aportes y dividendos a fideicomitentes	-31,016,660.00		0.00	0.00	0.00	0.00	-31,016,660.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,595,502.00	0.00	-11,595,502.00
Resultados integrales del ejercicio:	0.00	19,000,000.00	-32,353.00	0.00	-11,615,724.00	11,615,724.00	18,967,647.00
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,432,765.00	1,432,765.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	0.00	11,615,724.00	-11,615,724.00	0.00
Totales al 31 de diciembre de 2023	0.00	19,000,000.00	-32,353.00	0.00	0.00	1,432,765.00	20,400,412.00

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de flujo de efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2022	Enero - diciembre 2023
Beneficio (perdida del periodo)	11,615,724.00	1,432,765.00
Ajustes por:		
Gastos (ingresos) financieros, neto	770,709.00	-1,170.00
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-13,729,339.00	-830,355.00
(Ganancia) pérdida en venta de propiedad de inversión	-770,544.00	235,605.00
Efecto de la variación de la tasa de cambio	1,901,684.00	2,677.00
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otras	-9,333.00	-1,213,754.00
Gastos pagados por anticipado	31,607.00	-53,447.00
Avance a proveedores	581,547.00	0.00
Otros activos	30,274.00	0.00
Cuentas por pagar corrientes	-960,812.00	37,686.00
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	-241,791.00	39,740.00
Depósitos recibidos de clientes	322,182.00	56,367.00
Flujo originado por actividades de la operación	-458,092.00	-293,886.00
Intereses cobrados	40,211.00	1,170.00
Intereses pagados	-810,920.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	-1,228,801.00	-292,716.00
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de propiedad de inversión	-941,217.00	0.00
Venta de propiedad de inversión	26,244,085.00	394,750.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	25,302,868.00	394,750.00
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Pago de préstamos	-20,046,512.00	0.00
Devolución de aportes a fideicomitente	0.00	-15,508,330.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	18,979,194.00
Dividendos pagados	0.00	-4,561,750.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-20,046,512.00	-1,090,886.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	4,027,555.00	-988,852.00
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	691,939.00	4,719,494.00
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	4,719,494.00	3,730,642.00

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

1. Títulos valores de deuda

Código ISIN	Emisor	Cantidad de Títulos Valores	Valor de nominal	Cantidad de Valor Nominal	Costo amortizado	Valor de Mercado	Porcentaje de participación
		0	0.00	0.00	0.00	0.00	%
		0	0.00	0.00	0.00	0.00	%
		0					
Total			0.00		0.00	0.00	0.0000%

2. Acciones

Código ISIN	Emisor	Cantidad de acciones	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
		0	0.00	0.00	0.00	
		0	0.00	0.00	0.00	
Total						

3. Fondo de Inversión Abierto - DOP

Código ISIN	Emisor	Cantidad de Cuotas	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
Total		0.000000	0.00	0.00	0.00	

4. Fondo de Inversión Abierto - USD

Código ISIN	Emisor	Cantidad de Cuotas	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	1,262.178265	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00	USD
Total		1,262.178265	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00	

5. Otras Inversiones - USD

Sociedad	Tipo de Instrumento Financiero	Cantidad de acciones	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
Banco Promerica	Certificado Financiero	N/A	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	USD
Total		-	2,000,000.00	2,000,000.00		

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad