



ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU
09 DE ABRIL DE 2024

CONVOCATORIAS ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES



Publicación El Caribe

Fecha de Publicación: 26 de marzo 2024

PAÍS P.17

Onamet informa cesarán lluvias y predominará sol

La Oficina Nacional de Meteorología (Onamet), informó que las lluvias cesarán en las próximas horas y predominará el sol.

Centro Carter realiza visita a SD para apoyar a las mujeres

La actividad del Director Nacional de Seguridad Social (SD) realizó una visita a la sede de la Unión de Mujeres de la zona.

Actualidad 7

Dice PN ejecuta 6,261 órdenes de arresto en 2024

Ministro Presidencia dice supera en 70 % el trimestre anterior; se entregan 90 prófugos

El ministro de la Presidencia, Joel Santos Encarnación, anunció que el Poder Judicial ha ejecutado 6,261 órdenes de arresto en el primer trimestre de 2024, lo que representa un aumento del 70 por ciento con respecto al mismo periodo del año anterior. Además, se entregaron 90 prófugos.



Publicación El Nacional

Fecha de Publicación: 26 de marzo 2024

“Este evento requirió su inscripción, al realizarla, usted declara que está de acuerdo con que la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores esté siendo grabada por video y audio acorde con los normativas vigentes”

DESIGNACION DEL SECRETARIO

Se Propone para dicha función a la señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Habitat Center 04 - FU, quien se encuentra presente en la Asamblea.

PRIMERA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU, identificado en el Registro del mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del mercado de Valores con el número SIVFOP-011, (a) Aprueban la designación de REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral número 031-0414694-3, para que ocupe la Secretaria de la presente Asamblea; (b) APRUEBAN en todas sus partes la Nómina de los Tenedores Presentes o Representados en la Asamblea General de Tenedores de Valores, la cual figura encabezando la presente acta y forma parte integral de la misma. En consecuencia, (c) LIBRAN ACTA de que la asamblea se encuentra válidamente constituida y apta para deliberar y adoptar decisiones como Asamblea General de Tenedores de Valores para conocer asuntos Ordinarios, por encontrarse representados suficientes Tenedores del Fideicomiso, para conformar el quórum requerido por el Acápite 11.3 y 11.7.1 del Contrato de Emisión Única de Valores de Fideicomiso y el artículo 351 de la Ley de Sociedades, para la celebración de las asambleas generales de obligacionistas, el cual aplica por mandato del artículo 236 de la Ley del Mercado de Valores.”

ORDEN DEL DÍA

- 1) Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2023.
- 2) Conocer y decidir sobre el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU para el año 2024
- 3) Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.
- 4) Otorgar Poder al Gestor Fiduciario para representar al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU en la Asamblea de Condominio.
- 5) Conocer y decidir sobre la gestión de la Fiduciaria Universal del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2023.
- 6) Conocer Propuesta del pago de Dividendos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.
- 7) Tema Libre.

1. Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2023.

SEGUNDA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores del Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center04-FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, TOMAN CONOCIMIENTO Y APRUEBAN los Estados Financieros Auditados sobre el ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2023, tal y como han sido presentados por Fiduciaria Universal. En consecuencia, se OTORGA el descargo a Fiduciaria Universal y a sus representantes por todos los actos realizados en el ejercicio de sus respectivas funciones durante dicho período.



2. Conocer y decidir sobre el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU para el año 2024.

TERCERA RESOLUCIÓN

Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04-FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, TOMAN CONOCIMIENTO Y APRUEBAN el presupuesto de mantenimiento según la presentación de los informes de OPEX Y CAPEX del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU para el año 2024; tal y como ha sido presentada por Fiduciaria Universal.

3. Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.

CUARTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores del Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Habitat Center04-FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, RESUELVEN RATIFICAR a KPMG Dominicana. como los auditores externos por el período de hasta un (1) año, del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 -FU.



4. Otorgar Poder al Gestor Fiduciario para representar al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU en la Asamblea de Condominio

QUINTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores del Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center04-FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, RESUELVEN NOMBRAR a señora Rebecca Wachsmann Fleischmann de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad número 031-0414694-3, en calidad de representante de Fiduciaria Universal, S.A. para que a su vez represente como Gestor Fiduciario al Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center04-FU en la Asamblea de Condominio del Condominio Centro de Usos Múltiples Ave. Winston Churchill Parque Hábitat; y, en consecuencia, instruyen a Fiduciaria Universal, S.A., para que vote en ese mismo sentido en la Asamblea antes citada.

5. Conocer y decidir sobre la gestión de la Fiduciaria Universal del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2023.

SEXTA RESOLUCIÓN

Tenedores de Valores del Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center04-FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, RESUELVEN LIBRAR ACTA de los resultados de la gestión de Fiduciaria Universal sobre el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2023; y en consecuencia deciden OTORGAR DESCARGO a la gestión realizada por dicho período 2023 a Fiduciaria Universal, tal y como ha sido presentada.

EFECTIVO DISPONIBLE DIVIDENDO

FLUJO DE CAJA LIBRE Marzo 2024

USD\$ 1,073,601.13

Depósitos Garantía Marzo 2024

USD\$ -378,549.27

Disponible Marzo 2024

USD\$ 695,051.86

6. Conocer Propuesta del pago de Dividendos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.

SEPTIMA RESOLUCIÓN

Tenedores de Valores del Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Variables Hábitat Center 04-FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-011, TOMAN CONOCIMIENTO Y APRUEBAN la propuesta de no distribución de dividendos en un 100%, para creación de reservas destinadas a Inversiones de CAPEX y posibles contingencias, y autorizan a Fiduciaria Universal, S.A. realizar el proceso de autorización o no objeción ante Superintendencia del Mercado de Valores en caso de ser necesario, con relación al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.

INFORMACIÓN DE ASAMBLEA DEL REPRESENTANTE DE TENEDORES

1. UN SOLO LUGAR: WWW.SALASPIANTINI.COM ENCONTRAR TODAS LAS INFORMACIONES DE TODOS LOS FONDOS Y FIDEICOMISOS PÚBLICOS ACTUALES E HISTÓRICAS, DE UNA MANERA FÁCIL Y RÁPIDA. TALES COMO:

1. Dashboard Evaluación del rendimiento y desempeño histórico y actual del fondo y fideicomiso semestral y anualmente.
2. Dashboard histórico de Gráficos y Tablas que permiten una fácil comparación del rendimiento y desempeño del fondo y fideicomiso frente a: A) Un índice de mercado de su industria o su propio índice de referencia establecido en prospecto. B) Comparaciones de índices entre todos los fondos y fideicomisos públicos del mercado. C) Comparaciones con los de sus mismos tipos o categorías, etc.
3. Se mostrarán índices creados de rendimientos del Mercado de Valores en general de República Dominicana para referencia con los fondos y fideicomisos.
4. Los comparativos de rendimientos de los fondos y fideicomisos estarán calculados antes y después de que se hayan deducido las tarifas y los gastos.
5. Los rendimientos de los índices reflejaran los costos asociados con la construcción y el mantenimiento de una cartera idéntica.

EN ADICION ENCONTRARAN RÁPIDO EN NUESTRA PAGINA WEB WWW.SALASPIANTINI.COM LA SIGUIENTE INFORMACION EN UN SOLO LUGAR POR FONDO:

1. Los estados financieros auditados históricos y más recientes de todos los fondos y fideicomisos públicos.
2. Lista de los valores que el fondo y fideicomiso tiene en su portafolio por tipo de activo.
3. Los informes anuales históricos y más reciente a los tenedores de los valores o inversionistas de todos los fondos y fideicomisos.
4. Prospectos de todos los fondos y fideicomisos.
5. Reglamento Interno actualizado a la última fecha de cambios de todos.
6. La Calificación de Riesgo.
7. Hojas de Vida de los Administradores / Fiduciarios y miembros del Comité de Inversiones de todos los fondos y fideicomisos del mercado de valores RD.



www.fiduciariauniversal.com.do



Hábitat Center – OPEX / CAPEX 2024

Asamblea General Tenedores de Valores

Abril 9, 2024



OPEX MAR 2024-FEB 2025 -- RESUMEN

SERVICIOS	PRESUPUESTO RD\$	PRESUPUESTO US\$	US\$/M2 MENSUAL
	RD\$77,684,510	\$1,321,165	\$6.69
ADMINISTRACION	RD\$16,214,698	\$275,760	\$1.40
LIMPIEZA	RD\$13,815,035	\$234,950	\$1.19
MANTENIMIENTO	RD\$22,264,077	\$378,641	\$1.92
SEGURIDAD	RD\$12,125,175	\$206,210	\$1.04
SERVICIOS (ELECTRICIDAD, AGUA, TELECOM, ETC.)	RD\$13,265,525	\$225,604	\$1.14

CAPEX MAR 2024-FEB 2025

DETALLE	NOTAS	TOTAL US\$ \$460,642	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB
ALTA IMPORTANCIA		\$305,759												
Tratamiento anti corrosion chillers	Correccion y proteccion anti-corrosion chillers para prolongar su vida util.	\$45,360	\$45,360											
Impermeabilizacion edif. Corporativo (azotea y bordillos de losa)		\$42,517			\$42,517									
Impermeabilizacion edif. Empresarial		\$42,517			\$42,517									
Pintura exterior	Mantenimiento general pintura exterior	\$85,034				\$42,517	\$42,517							
Impermeabilizar / eliminar jardineras pisos 7,11		\$13,109			\$13,109									
Sistema automatizado cobro parqueo		\$37,000			\$37,000									
Tarjetas, Fusibles IGBT de variador de frecuencia chiller 1	Sustitucion componentes debido a fallas por entrada humedad y agua	\$5,867		\$5,867										
Torniquetes piso 2	Bajo contrato con inquilino Manuel Cabrera	\$25,000			\$25,000									
Adecuacion cuarto maquinas nivel 13	Para prevenir filtraciones y acumulacion de agua	\$9,354		\$9,354										
MEDIA IMPORTANCIA		\$63,401												
Controles acceso cuarto y baños choferes y personal operaciones		\$10,000								\$10,000				
Monolitos entradas		\$6,207							\$6,207					
Actualizacion baños	Reparaciones y mejoras de divisiones, fluxometros, etc	\$25,510										\$12,755	\$12,755	
Update sistema contraincendios	Completar/adecuar sistema contra incendios - ejecucion dependerá de reclamacion a constructora	\$17,007					\$17,007							
Reactores de linea para bombas	Mitigacion de armonicos, tras la independizacion de las bombas de un mismo panel	\$2,976			\$2,976									
Bomba sumergible de repuesto	Tener bomba sumergible de repuesto en caso de fallo	\$1,701							\$1,701					
BAJA IMPORTANCIA		\$91,482												
Aislante acustico chillers	Para atenuar ruido de chillers hacia pisos inferiores	\$14,719										\$14,719		
Manejadora aire lobby principal	Nueva manejadora para compensar cierre piso 3	\$18,750										\$18,750		
Puertas automaticas lobbies parqueos		\$24,000											\$12,000	\$12,000
Elementos decorativos navidad		\$34,014								\$34,014				

01. Resumen Ejecutivo (1/3)

En KPMG trabajamos para superar las expectativas de los clientes. Nuestros principios y valores están centrados en el respeto, transparencia y ética profesional que guían nuestro accionar; hacemos la diferencia y vamos más allá al entregar un servicio con los más altos y rigurosos estándares de calidad. Con un enfoque basado en riesgos que se anticipa a las problemáticas y un compromiso de involucramiento de nuestros socios, profesionales y recursos para seguir brindando al Fideicomiso una auditoría de clase mundial.

Hemos preparado una propuesta que pretende mostrar al Fideicomiso, las fortalezas de KPMG en su industria y transmitir el compromiso de nuestra Firma y de nuestro equipo de seguir siendo su mejor opción.



Nuestra mejor referencia, lo que opinan nuestros clientes

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU, requiere más que una simple auditoría. Utilizando nuestra experiencia en la industria a través de la experiencia del equipo de trabajo conformado para el Fideicomiso, realizaremos recomendaciones de mejoras y nos enfocaremos en aquellos asuntos de mayor riesgo e importancia de sus estados financieros. El valor de nuestro trabajo se refleja en la confianza y satisfacción que nuestros clientes expresan formalmente al evaluar nuestro servicio.



Nuestra reputación y un robusto gobierno corporativo son nuestro mejor activo, el cual se traduce en una opinión confiable e independiente

La independencia de los auditores externos es un requisito indispensable para garantizar la objetividad, confiabilidad y calidad de los resultados de la auditoría de los estados financieros.

Para servir a sus clientes, KPMG cuenta con las herramientas y metodología que garantizan un cumplimiento a cabalidad de las normativas vigentes y de ética profesional.

01. Resumen Ejecutivo (3/3)

Beneficios para el Fideicomiso

Somos absolutamente conscientes de nuestra responsabilidad para inspirar confianza en la opinión pública y que la confianza de los grupos de interés de la Compañía depende en parte de nuestra habilidad para anticipar y responder de manera efectiva a los retos actuales. Por tanto, es la principal responsabilidad de nuestra Firma y del equipo de auditoría para el Fideicomiso, mantener constante atención en la calidad de la auditoría y en la consistencia de nuestro trabajo tanto en República Dominicana, como en el mundo.

El Fideicomiso puede confiar plenamente en que KPMG realizará una auditoría consistente a nivel global de máxima calidad. Valoramos extraordinariamente la transparencia, colaboración y comunicación en tiempo. Estas son características básicas de nuestra filosofía de servicio y definen nuestro compromiso con el Fideicomiso.

Calidad no es una opción: es nuestro diferenciador, es lo que aprecian nuestros clientes y motiva nuestro profundo compromiso para mejorar continuamente y ofrecer excelencia en nuestros servicios. Adicionalmente, es lo que nos permite ganar la confianza y respeto de los expertos en la industria.

República Dominicana

56 años de trayectoria profesional en República Dominicana

2 oficinas Santo Domingo y Santiago

12 Socios **+302** Colaboradores

República Dominicana



50% hombres



51% mujeres

Nuestra misión

Transformar el conocimiento en valor para el beneficio de nuestros clientes, nuestra gente y los mercados de capitales.

Nuestra visión

Queremos ser la “Clara Elección” para nuestra gente, nuestros clientes y nuestros grupos de interés.



ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04-FU

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9, 18	2,230,642	4,719,494
Cuentas por cobrar	10, 18	1,197,877	10,224
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable	11, 18	1,500,000	-
Gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes		<u>209,242</u>	<u>141,241</u>
Total activos corrientes		<u>5,137,761</u>	<u>4,870,959</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	12	38,300,000	38,100,000
Otros activos		<u>79,691</u>	<u>82,368</u>
Total activos no corrientes		<u>38,379,691</u>	<u>38,182,368</u>
Total de activos		<u>43,517,452</u>	<u>43,053,327</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

<u>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	13, 18	22,671,624	91,856
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>66,867</u>	<u>27,127</u>
Total pasivos corrientes		22,738,491	118,983
Pasivos no corrientes - depósitos recibidos de clientes			
	12, 18	<u>378,549</u>	<u>322,182</u>
Total de pasivos		<u>23,117,040</u>	<u>441,165</u>
Patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores:			
Aportes de los fideicomitentes	14	-	31,016,660
Valores de renta variable	14	18,967,647	-
Beneficios acumulados		<u>1,432,765</u>	<u>11,595,502</u>
Total patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores		<u>20,400,412</u>	<u>42,612,162</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores		<u>43,517,452</u>	<u>43,053,327</u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04-FU

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por:			
Arrendamientos	12	1,994,420	676,409
Servicios a los arrendatarios	12	867,303	250,938
Gastos por servicios a los arrendatarios	15	<u>(1,426,132)</u>	<u>(774,482)</u>
Ingresos por arrendamientos netos		<u>1,435,591</u>	<u>152,865</u>
Otros ingresos		284,181	2,487
Aumento en el valor razonable de propiedad de inversión	12	830,355	13,729,339
Ganancia (pérdida) en venta de propiedad de inversión	12	(235,605)	770,544
Gastos generales y administrativos	16	<u>(934,225)</u>	<u>(1,132,039)</u>
Beneficio en operaciones		<u>1,380,297</u>	<u>13,523,196</u>
Ingresos (costos) financieros:			
Ingresos por intereses calculados por el método de interés efectivo	9	135,697	40,211
Ganancia neta en instrumentos medidos a valor razonable con cambio en resultados	11	2,625	-
Gastos por intereses		-	(810,920)
Pérdida en cambio de moneda extranjera		<u>(85,854)</u>	<u>(1,136,763)</u>
Ingresos (costos) financieros, neto		<u>52,468</u>	<u>(1,907,472)</u>
Beneficio neto		<u>1,432,765</u>	<u>11,615,724</u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04 - FU

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Cobro de arrendamientos y servicios a inquilinos		2,769,866	919,904
Otros cobros operacionales		342,419	324,669
Pagos a proveedores		(2,445,659)	(1,350,885)
Otros pagos operacionales		<u>(1,097,664)</u>	<u>(351,780)</u>
Efectivo usado en las actividades de operación		(431,038)	(458,092)
Intereses cobrados		65,264	40,211
Intereses pagados		-	(810,920)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(365,774)</u>	<u>(1,228,801)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adiciones a la propiedad de inversión		-	(941,217)
Cobros por venta propiedad de inversión	12	394,750	26,244,085
Adquisición de inversiones		(5,409,393)	-
Disposición de inversiones		<u>3,982,451</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>(1,032,192)</u>	<u>25,302,868</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos pagados		-	(20,046,512)
Emisión de valores de renta variable	14	18,979,194	-
Devolución de aportes a fideicomitentes y beneficios acumulados	14	(19,000,000)	-
Dividendos pagados	14	<u>(1,070,080)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(1,090,886)</u>	<u>(20,046,512)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(2,488,852)	4,027,555
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>4,719,494</u>	<u>691,939</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>2,230,642</u>	<u>4,719,494</u>

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HABITAT CENTER 04-FU

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Valores de renta variable</u>	<u>Beneficios (pérdidas) acumulados</u>	<u>Patrimonio</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2022		31,016,860	-	(20,222)	30,996,438
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	11,615,724	11,615,724
Saldos al 31 de diciembre de 2022		31,016,860	-	11,595,502	42,612,162
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	1,432,765	1,432,765
Transacciones con los propietarios del Fideicomiso - contribuciones y distribuciones:					
Emisión de valores de renta variable	14	-	19,000,000	-	19,000,000
Costos de emisión de valores de renta variable	14	-	(32,353)	-	(32,353)
Devolución de aportes a fideicomitentes y beneficios acumulados	14	(31,016,860)	-	(6,983,340)	(38,000,000)
Dividendos pagados	14	-	-	(4,612,162)	(4,612,162)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		-	18,967,647	1,432,765	20,400,412

Las notas en las páginas 1 a 34 son parte integral de estos estados financieros.