

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general al 30 de septiembre de 2024
Cifras en USD

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
ACTIVOS	40,394,783.69	43,528,945.08
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	268,308.69	1,421,040.11
Cuentas por cobrar y otras	270,035.73	1,278,018.05
Inversiones a costo amortizado	614,279.08	472,989.63
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	452,298.93	2,567,219.35
Otros activos corrientes	64,132.93	237,217.34
Total activos corrientes	1,669,055.36	5,976,484.48
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	38,648,622.06	37,470,917.46
Otros activos	77,106.27	81,543.14
Total activos no corrientes	38,725,728.33	37,552,460.60
PASIVOS	828,520.14	5,265,331.43
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	317,212.91	4,845,919.38
Otros pasivos corrientes	98,783.14	40,862.78
Total pasivos corrientes	415,996.05	4,886,782.16
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	412,524.09	378,549.27
Total pasivos no corrientes	412,524.09	378,549.27
CAPITAL	39,566,263.55	38,263,613.65
Aportes - fideicomisos	0.00	31,016,660.98
Cuotas de participación	38,000,000.00	0.00
Costo de emisión de cuotas de participación	-66,293.76	0.00
Utilidades retenidas	461,161.95	6,983,339.05
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	1,171,395.36	263,613.62
Total pasivo más patrimonio	40,394,783.69	43,528,945.08

“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 30 de septiembre de 2024. 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 30 de septiembre de 2024
Cifras en USD

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
INGRESOS	2,641,885.08	2,011,750.12
Ingresos por arrendamientos	1,785,255.96	1,410,331.78
Ingresos por servicios a arrendatarios	856,629.12	601,418.34
Gasto de servicios a los arrendatarios	1,132,355.18	1,042,912.96
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	1,509,529.90	968,837.16
GASTOS DE OPERACIONES	443,871.32	1,041,864.16
Gastos generales y administrativos	443,871.32	806,258.86
Pérdida (Ganancia) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
Pérdida (Ganancia) en venta de propiedad de inversión	0.00	235,605.30
UTILIDAD BRUTA	1,065,658.58	-73,027.00
OTROS INGRESOS Y GASTOS	105,736.78	336,640.62
Otros ingresos	2,990.24	281,584.98
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	20,392.17	111,738.83
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	30,961.93	0.00
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-1,991.86	-695.45
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	53,384.30	-55,987.74
UTILIDAD (PÉRDIDA)	1,171,395.36	263,613.62

“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 30 de septiembre de 2024. 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 30 de septiembre de 2024
Cifras en USD

Al 30 de septiembre de 2024						
	<u>Cuotas de participación Fiduciaria</u>	<u>Costo de emisión de cuotas de participación</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo inicial al 01 enero de 2024	19,000,000.00	-32,352.58	0.00	0.00	1,432,764.95	20,400,412.37
Resultado integral del año - pérdida neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total otros resultados integradas	19,000,000.00	-32,352.58	0.00	0.00	1,432,764.95	20,400,412.37
Transacciones con los propietarios del fideicomiso:						
Reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	19,000,000.00	-33,941.18	0.00	0.00	0.00	18,966,058.82
Devolución de aportes y dividendos a fideicomitentes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-971,603.00	0.00	-971,603.00
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	-971,603.00	1,432,764.95	38,394,868.19
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	1,171,395.36	1,171,395.36
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	1,432,764.95	-1,432,764.95	0.00
Totales al 30 de septiembre de 2024	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	461,161.95	1,171,395.36	39,566,263.55

"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 30 de septiembre de 2024. 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 30 de septiembre de 2024
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2024	Enero - septiembre 2023
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	2,472,162.76	1,867,127.62
Otros cobros operacionales	36,186.31	257,641.19
Pagos a proveedores	-1,412,558.35	-2,893,967.00
Otros pagos operacionales	-103.60	-3,000.00
Flujo originado por actividades de la operación	1,095,687.12	-772,198.19
Intereses cobrados	6,921.84	104,811.24
Intereses pagados	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	1,102,608.96	-667,386.95
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-651,137.00	-4,069,393.20
Cobros por venta o cancelación de inversiones	3,129,800.00	5,490,280.74
Adquisición de propiedades de inversión	-113,143.88	0.00
Adquisición de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión	0.00	394,749.70
Cobros por ventas de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	2,365,519.12	1,815,637.24
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Devolución de aportes a fideicomitente	-19,000,000.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	18,985,557.00	0.00
Dividendos pagados	-3,416,018.20	0.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-3,430,461.20	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	37,666.88	1,148,250.29
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	230,641.81	272,789.82
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	268,308.69	1,421,040.11

"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 30 de septiembre de 2024. 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.
Reporte de la cartera de inversión
30 de septiembre de 2024

1. Títulos valores de deuda - USD

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	%
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						

4. 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	350.159996	425,948.56	430,562.37	4,613.81	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	17.488156	21,337.00	21,736.56	399.56	USD
Total		367.648152	447,285.56	452,298.94	5,013.37	

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 Promérica	Certificado Financiero	N/A	300,000.00	306,959.61	6,959.61	USD
Banco Promérica	Certificado Financiero	N/A	300,000.00	307,319.47	7,319.47	USD
Total			600,000.00	614,279.08	14,279.08	

"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 30 de junio de 2024. 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