

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA  
DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA  
VARIABLES HÁBITAT CENTER 04 - FU**  
(Anteriormente Fideicomiso Irrevocable de  
Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat  
Centro de Usos Múltiples (PHCUM))

Estados financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S. A.  
RNC 1-01025913  
E do-fmkpmg@kpmg.com

**Oficina en Santo Domingo**  
Av. Winston Churchill  
Acrópolis Center, piso 2300  
Apartado Postal 1467  
T (809) 566-9161

**Oficina en Santiago**  
Av. Bartolomé Colón, núm. 212  
Plaza Texas, Los Jardines Metropolitanos  
Apartado Postal 51000  
T (809) 583 4066

## Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Fideicomitentes del  
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de  
Renta Variables Hábitat Center 04 - FU (anteriormente  
Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque  
Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM)):

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU (anteriormente Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM)) (el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

(Continúa)

### ***Estimación y contabilización del valor razonable de la propiedad de inversión***

Véanse las notas 7.8 y 12, a los estados financieros que se acompañan.

#### *Asunto clave de la auditoría*

La estimación del valor razonable de la propiedad de inversión es un asunto clave de auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con la propiedad de inversión y los resultados del período. La propiedad de inversión representa el 88 % del total de los activos del Fideicomiso.

#### *Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría*

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de la propiedad de inversión medida al valor razonable con cambio en los resultados y su contabilización, incluyó los siguientes:

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable de la propiedad de inversión realizado por el Fideicomiso, con asistencia un perito tasador independiente. Observamos que ese perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría, en cuanto a capacidad técnica e independencia.
- ◆ Con la asistencia de un perito tasador independiente con experiencia en el sector, el cual fue contratado por KPMG, probamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras utilizadas en la determinación del valor razonable, así como la evaluación del monto asignado como valor razonable para la propiedad de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fideicomiso.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fideicomiso en la determinación del valor razonable de la propiedad de inversión sea una de las establecidas por las NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de la propiedad de inversión.

(Continúa)

### ***Responsabilidad de la administración y los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fideicomiso.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, considerados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.

(Continúa)

- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros, o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA José Rodríguez  
Director a cargo de la auditoría  
Registro en el ICPARD núm. 013423

5 de abril de 2024

Santo Domingo,  
República Dominicana

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA  
VARIABLES HÁBITAT 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><b>43,517,452</b></u>	<u><b>43,053,327</b></u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA  
VARIABLES HÁBITAT 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><b>43,517,452</b></u>	<u><b>43,053,327</b></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 HÁBITAT 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><b>1,432,765</b></u>	<u><b>11,615,724</b></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 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		31,016,660	-	(20,222)	30,996,438
Resultado integral del año - beneficio neto		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,615,724</u>	<u>11,615,724</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		31,016,660	-	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	(31,016,660)	-	(6,983,340)	(38,000,000)
Dividendos pagados	14	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,612,162)</u>	<u>(4,612,162)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023		<u>-</u>	<u>18,967,647</u>	<u>1,432,765</u>	<u>20,400,412</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 HÁBITAT 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		<u>-</u>	<u>(810,920)</u>
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><b>2,230,642</b></u>	<u><b>4,719,494</b></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 HÁBITAT CENTER 04 - FU

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

## 1 Entidad que informa

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU (anteriormente Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM)) (en lo adelante “el Fideicomiso”), fue constituido de conformidad con la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y de Fideicomisos de fecha 6 de julio de 2011 y amparado bajo el Decreto núm. 95-11, de fecha 2 de marzo de 2012.

Mediante el mandato recibido de los Fideicomitentes, producto de la celebración del comité fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM) el 22 de Julio del 2022, se inició el proceso de estructuración de la emisión única de renta variable para someterse al proceso de autorización de un fideicomiso de oferta pública ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). Los fideicomitentes aprobaron las características del Fideicomiso en fecha 11 de abril de 2023.

El Fideicomiso fue aprobado por la SIMV mediante la primera resolución del 18 de octubre de 2023, modificada mediante la primera resolución del 15 de diciembre de 2023 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores (“el RMV”) bajo el registro No. SIVFOP-011.

Luego de culminado el proceso de autorización, los fideicomitentes firmaron la adenda XI al acto constitutivo del Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM) el 16 de noviembre del año 2023, lo cual lo convirtió en el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU.

El Fideicomiso tiene autorizado la emisión de 38,000 valores de renta variable con un valor nominal de \$1,000 cada uno, para un total de \$38,000,000. Al 31 de diciembre de 2023, se han emitido 19,000 valores de fideicomiso, equivalentes al 50 % del total autorizado. Estos valores están registrados en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BVV2312-VF0009, en el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), quien es el agente de pago bajo el registro núm. DO9023600123 y el agente de colocación es Inversiones Popular Puesto de Bolsa, S. A.

El plazo de vencimiento de los valores de renta variable y del Fideicomiso es de 10 años a partir de la fecha de inicio de colocación, la cual fue 22 de diciembre de 2023. Una vez las obligaciones del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad, los fideicomitentes tendrán la primera opción de compra en el proceso de liquidación del Fideicomiso. Los inquilinos con contratos que incluyan opción de compra podrán ejercer dicha opción luego de que los fideicomitentes hayan declinado su oportunidad.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 1 Entidad que informa (continuación)

El Fideicomiso es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Fiduciaria Universal, S. A. y al de los demás fideicomisos que esta administra. La Fiduciaria tiene la obligación de administrar los inmuebles que forman parte del patrimonio fideicomitado, los cuales están destinados a la operación comercial, al arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el Fideicomiso perciba ingresos por esos conceptos. Al 31 de diciembre del año 2023, el Fideicomiso, fue calificado A fo (N) por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos.

La Fiduciaria mantiene su oficina administrativa en la Torre Acrópolis, piso 9, Santo Domingo, República Dominicana.

### 2 Base de presentación

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros del Fideicomiso se preparan sobre la base de negocio en marcha, ya que la gerencia reconoce que el Fideicomiso tiene los recursos suficientes para continuar como negocio en marcha en el futuro previsible. Al realizar esta evaluación la gerencia ha considerado varias informaciones, dentro de las cuales se incluyen los requerimientos sobre aportes de los fideicomitentes y necesidades de financiamiento, según se considere relevante.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia en fecha 5 de abril de 2024. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Fideicomitentes.

Un detalle de las principales políticas contables materiales se describe en la nota 7.

### 3 Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso.

### 4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la gerencia realice juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fideicomiso y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y los supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.1 Juicios**

La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

##### **4.1.1 Arrendamientos**

###### *Determinación del plazo del arrendamiento*

El Fideicomiso determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fideicomiso celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fideicomiso determina si el arrendatario es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fideicomiso toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa en las inversiones realizadas por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fideicomiso no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

###### *Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso ha realizado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fideicomiso ha determinado, en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento, que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial; que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la pertenencia de esta propiedad de inversión, por lo tanto, presenta los contratos como arrendamientos operativos.

#### **4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos**

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año, se presenta en las siguientes notas:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

#### 4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)

- Nota 12 - Propiedad de inversión: determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- Nota 18 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos: determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

##### 4.2.1 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables, tanto de activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Fideicomiso ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

Cuando se utiliza información de terceros para medir los valores razonables, tales como cotizaciones de agencias de corretaje o de servicios de valuación, el equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes a la valuación. El equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de terceros para sustentar su conclusión de que las valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF, así como sobre el nivel de la jerarquía del valor razonable donde deben clasificarse.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos del mercado observables, siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)**

##### **4.2.1 Medición de los valores razonables (continuación)**

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período en el que ocurrió el cambio.

En las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- ◆ Nota 12 - Propiedad de inversión.
- ◆ Nota 18 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos.

### **5 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de la propiedad de inversión e inversiones, las cuales han sido medidas a valor razonable.

### **6 Cambios en las políticas contables materiales - información sobre la política contable material**

El Fideicomiso adoptó la revelación de políticas contables (Modificaciones de la NIC 1 y Declaración de las Prácticas de la NIIF 2) a partir del 1ro. de enero de 2023. Aunque las modificaciones no dieron lugar a cambios en las propias políticas contables, afectaron la información sobre la política contable revelada en los estados financieros.

Las modificaciones exigen la revelación de políticas contables «materiales», en lugar de «significativas». Las modificaciones también proporcionan orientaciones sobre la aplicación de la importancia relativa a la revelación de información sobre las políticas contables, ayudando a las entidades a proporcionar información útil sobre las políticas contables específicas de la entidad que los usuarios necesitan para comprender otras informaciones en los estados financieros.

La gerencia verificó las políticas contables y actualizó la información que figura en la nota 7 de las políticas contables materiales (2022: Principales políticas de contabilidad) en algunos casos de acuerdo con las modificaciones.

### **7 Políticas contables materiales**

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables para todos los períodos presentados en estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.1 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a dólares estadounidenses (\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio vigente en la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias medidas con base en el costo histórico en una moneda extranjera, se convierten utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión de activos y pasivos monetarios se reconocen como diferencias en cambios neta, si alguna, y se registran como ganancia (pérdida) en cambio en el renglón de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados.

#### 7.2 Reconocimiento de ingresos

##### Ingresos por arrendamientos de propiedad de inversión

El Fideicomiso genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad de inversión.

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Sobre esta base, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fideicomiso está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.2 Reconocimiento de ingresos (continuación)

##### Ingresos por arrendamientos de propiedad de inversión (continuación)

Los montos recibidos de los arrendatarios para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en los estados de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

##### Ingresos por servicios

Para las propiedades de inversión mantenidas principalmente para obtener ingresos por arrendamientos, el Fideicomiso participa como arrendador en los acuerdos de arrendamientos que están dentro del alcance de la NIIF 16. Estos acuerdos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes, tales como limpieza, seguridad, paisajismo y remoción de basuras en áreas comunes. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye tarifas cobradas en función de lo acordado en los contratos de arrendamientos. Estos servicios son especificados en los contratos de arrendamientos y facturados por separado.

El Fideicomiso ha determinado que estos servicios constituyen componentes distintos que no son de arrendamiento (transferidos por separado del derecho a usar el activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. El Fideicomiso asigna la consideración en el contrato de los componentes separados de arrendamiento e ingresos por servicios (no arrendamiento) en una base de precio de venta independiente.

En lo que respecta al componente de ingresos, estos servicios representan una serie de servicios diarios que son individualmente satisfechos con el tiempo, ya que los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios proporcionados por el Fideicomiso. El Fideicomiso aplica el método del tiempo transcurrido para medir el progreso.

El Fideicomiso hace acuerdos para que terceros brinden algunos de estos servicios a sus arrendatarios. El Fideicomiso concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferir los mismos al cliente. Por lo tanto, el Fideicomiso registra los ingresos en términos brutos.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.2 Reconocimiento de ingresos (continuación)

##### Ingresos por venta de propiedad de inversión

Los ingresos por venta de propiedad de inversión se reconocen cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes se han transferido al cliente, es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, puede hacerse un estimado fiable de los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes, el Fideicomiso no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes, ni retiene el control efectivo y puede hacerse una medición fiable del importe del ingreso.

Los ingresos se reconocen en un punto o a través del tiempo, por el monto del precio, antes de impuestos sobre ventas, que se espera reciba el Fideicomiso por bienes o servicios suministrados, conforme se cumplan las obligaciones de desempeño contractuales y el control de bienes y servicios pase al cliente.

#### 7.3 Ingresos y costos

Los ingresos por intereses presentados en los estados de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, un período más corto para el importe en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o recibir durante la vida esperada del instrumento financiero, al:

- ◆ Valor en libros del activo financiero.
- ◆ Costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. Sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio después del reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### **7 Políticas contables materiales (continuación)**

#### **7.3 Ingresos y costos financieros (continuación)**

Los ingresos financieros corresponden a los intereses ganados sobre cuentas corrientes en bancos nacionales e inversiones. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando ocurren, utilizando el método de interés efectivo; en adición, complementan el rubro la diferencia cambiaria positiva producto de la valoración de la moneda.

Los costos financieros corresponden a los intereses generados sobre los préstamos con las instituciones bancarias, los cuales reconocen por el método de lo devengado.

Las ganancias y pérdidas en cambio de monedas extranjeras son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros, dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de un activo que necesariamente toma un período de tiempo sustancial para prepararse para su uso o venta prevista se capitalizan como parte del costo del activo. La capitalización comienza cuando el Fideicomiso: (1) incurre en gastos para el activo; (2) incurre en costos por préstamos; y (3) realiza actividades que son necesarias para preparar el activo para su uso o venta prevista. Todos los demás costos por préstamos se registran como gastos por intereses en el período en que se incurren dentro del renglón de ingresos (costos) financieros.

Los costos por préstamos consisten en intereses y otros costos en los que incurre una entidad en relación con el préstamo del Fideicomiso. Los costos por préstamos relacionados con las propiedades de inversión en desarrollo se registran cuando son incurridos. La gerencia ha decidido clasificar los flujos de efectivo relacionados con los intereses no capitalizables como actividades de operación.

#### **7.4 Instrumentos financieros**

##### **7.4.1 Reconocimiento y medición inicial**

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.4 Instrumentos financieros (continuación)

##### 7.4.2 Clasificación y medición posterior

###### ***Activos financieros***

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica tal como se mide, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fideicomiso cambie su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está designado como al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha específica, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral, si cumple con las siguientes condiciones y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros; y
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.4 Instrumentos financieros (continuación)

##### 7.4.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### *Activos financieros (continuación)*

Todos los activos financieros no clasificados y medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

###### *Activos financieros - evaluación del modelo de negocio*

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio de inversiones y se informa a la gerencia del Fideicomiso.
- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por modelo), si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- ◆ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros que no califican para la baja en cuentas, no se consideran como ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos financieros del Fideicomiso.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.4 Instrumentos financieros (continuación)

##### 7.4.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### ***Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)***

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base del valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

###### ***Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos del principal e intereses***

Para los fines de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos, por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos, así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan la reclamación del Fideicomiso a los flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo: características sin recursos).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.4 Instrumentos financieros (continuación)

##### 7.4.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### ***Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos del principal e intereses (continuación)***

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

###### ***Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas***

###### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

###### *Activos financieros al costo amortizado*

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

###### *Inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral*

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier otra ganancia y pérdida neta en la baja en cuentas se reconocen en otro resultado integral. Cuando hay baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.4 Instrumentos financieros (continuación)

##### 7.4.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

*Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otro resultado integral*

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

##### ***Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas***

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

##### 7.4.3 Baja en cuentas

###### Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- ◆ Expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero; o
- ◆ Cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que:
  - Transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero; o
  - El Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

El Fideicomiso realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### **7 Políticas contables materiales (continuación)**

#### **7.4 Instrumentos financieros (continuación)**

##### **7.4.3 Baja en cuentas (continuación)**

###### *Pasivos financieros*

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas o expiran. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros anulado y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

##### **7.4.4 Compensación**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en los estados de situación financiera solamente cuando el Fideicomiso tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### **7.5 Patrimonio atribuible a los tenedores de valores**

##### **7.5.1 Valores de fideicomiso**

Los valores de fideicomiso son clasificados como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevos valores de fideicomiso se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

##### **7.5.2 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los tenedores de los valores de fideicomiso es reconocida como un pasivo en los estados financieros del Fideicomiso en el período que estos son reclamables según las especificaciones del prospecto.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.6 Deterioro

##### 7.6.1 Activos financieros no derivados

###### *Instrumentos financieros*

El Fideicomiso reconoce correcciones del valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado.

El Fideicomiso mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto cuando se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Instrumentos de deuda que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ◆ Otros activos financieros para los que el riesgo de crédito, es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado si tiene una mora de más de 30 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ◆ No es probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito, en su totalidad, sin un recurso de acciones, tales como ejecutar una garantía, si existe alguna.
- ◆ El activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. Para estos fines, el Fideicomiso considera una calificación de BBB- o superior según Fitch Ratings.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**7 Políticas contables materiales (continuación)**

**7.6 Deterioro (continuación)**

**7.6.1 Activos financieros no derivados (continuación)**

*Instrumentos financieros (continuación)*

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto, si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

*Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

*Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera.
- ♦ Es probable que el deudor entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.6 Deterioro (continuación)

##### 7.6.1 Activos financieros no derivados (continuación)

###### ***Presentación de la corrección de valor de pérdidas esperadas en el estado de situación financiera***

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

###### ***Castigo***

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. El Fideicomiso tiene una política de castigar el valor en libros bruto basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares.

El Fideicomiso no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fideicomiso y lograr la recuperación de los montos adeudados.

##### 7.6.2 Activos no financieros

El Fideicomiso evalúa, en cada fecha de reporte, si hay una indicación de que un activo puede estar deteriorado (distinto de propiedad de inversión). Si existe algún indicio o cuando se requiere una prueba de deterioro anual para un activo, el Fideicomiso estima el importe recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) menos los costos de disposición y su valor en uso. El monto recuperable se determina para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son, en gran medida, independientes de los de otros activos o grupos de bienes. Cuando el valor en libros de un activo o UGE excede su monto recuperable, el activo se considera deteriorado y se deduce de su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Al determinar el valor razonable menos los costos de disposición se toman en consideración las transacciones de mercado recientes. Si no se pueden identificar tales transacciones se utiliza un modelo de valoración apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, cotizaciones para compañías que cotizan en bolsa u otros indicadores disponibles del valor razonable.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### **7 Políticas contables materiales (continuación)**

#### **7.7 Propiedad de inversión**

La propiedad de inversión se mide inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción, los cuales incluyen todos los costos incurridos para llevar la propiedad a la condición necesaria para que sea capaz de operar. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurrir.

Después de su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se mide a su valor razonable con cambios reconocidos en los resultados, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en el que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando queden permanentemente retiradas de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que se incurrir.

#### **7.8 Depósitos recibidos de clientes**

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable; posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

#### **7.9 Impuestos**

Bajo el sistema tributario actual, el Fideicomiso no está sujeto al impuesto sobre la renta (ISR) según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y en la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

#### **7.10 Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 7 Políticas contables materiales (continuación)

#### 7.11 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

##### *i. El Fideicomiso como arrendador*

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador, al inicio del contrato determina si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fideicomiso considera ciertos indicadores, como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

El Fideicomiso reconoce como ingresos lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operacionales.

#### 7.12 Beneficios operativos

Los beneficios operativos es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fideicomiso que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. Los beneficios operativos excluyen los ingresos (costos) financieros netos.

#### 7.13 Utilidad básica por valor de renta variable

Las ganancias básicas por valor de renta variable se determinan dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de valores de fideicomiso (el numerador) entre el promedio ponderado de valores de renta variable en circulación (el denominador) durante el período.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### **7 Políticas contables materiales (continuación)**

#### **7.13 Utilidad básica por valor de renta variable (continuación)**

Las ganancias básicas por valor de renta variable tienen por objetivo proporcionar una medida de la participación de cada valor de renta variable en el rendimiento que dicha entidad ha tenido en el período sobre el que se informa.

#### **7.14 Medición de valor razonable**

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fideicomiso en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fideicomiso requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

Cuando un activo o un pasivo medidos al valor razonable tienen un precio de oferta y un precio de demanda, el Fideicomiso mide los activos y posiciones largas al precio de oferta y los pasivos y posiciones cortas al precio de demanda.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Cuando el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y el valor razonable es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**8 Nuevas normas contables**

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2023 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones, no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

**a) Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con convenios (modificaciones de la NIC 1)**

Las modificaciones realizadas en los años 2020 y 2022 tienen como finalidad aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no, y exigen nuevas revelaciones para los pasivos no corrientes que estén sujetos a convenios futuros. Las modificaciones se aplicarán a los períodos de reporte anual que comiencen a partir del 1ro. de enero de 2024.

**b) Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones de la NIC 7 y la NIIF 7)**

Las modificaciones presentan nuevas revelaciones relacionadas con acuerdos de financiación de proveedores que ayudan a los usuarios de los estados financieros a evaluar los efectos de estos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de una entidad, así como la exposición de la entidad al riesgo de liquidez. Las modificaciones se aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1ro. de enero de 2024.

**c) Otras normas**

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas contables no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fideicomiso:

- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16).
- Falta de intercambiabilidad (modificaciones de la NIC 21).

**9 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas corrientes (a)	230,642	272,789
Equivalentes de efectivo (b)	<u>2,000,000</u>	<u>4,446,705</u>
	<u><b>2,230,642</b></u>	<u><b>4,719,494</b></u>

- (a) Los depósitos en cuentas corrientes son mantenidos en bancos locales y generan intereses sobre la base del saldo promedio mensual, a tasas anuales que oscilan entre 0.5 % y 1.5 % en ambos años.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**9 Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)**

(b) Corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimientos originales de tres meses o menos en instituciones financieras locales. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estas inversiones generan intereses a una tasa anual de 8 % y 6.48 %, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo y equivalentes de efectivo devengaron intereses por montos de \$135,697 y \$40,211, respectivamente, los cuales se presentan como ingresos por intereses calculados por el método de interés efectivo en los estados de resultados que se acompañan.

**10 Cuentas por cobrar**

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arrendatarios	100,210	7,443
Fideicomitentes (i)	1,097,667	-
Otras	-	2,781
	<u>1,197,877</u>	<u>10,224</u>

(i) Corresponde a retención sobre dividendos pagada por el Fideicomiso por cuenta de los fideicomitentes a ser cobrada con el pago de los dividendos declarados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023.

**11 Inversiones a valor razonable con cambio en resultados**

Al 31 de diciembre de 2023, corresponden a 1,262 cuotas de participación en un fondo de inversión en dólares estadounidenses, el cual tiene pacto de permanencia de 30 días. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 este fondo generó rendimientos por RD\$2,625 a una tasa de interés promedio de 3.91 %, los cuales se presentan en los estados de resultados que se acompañan.

**12 Propiedad de inversión**

La propiedad de inversión mantenida por el Fideicomiso corresponde a bienes inmuebles con vocación comercial, consistente en una edificación de 14 niveles (aproximadamente 40,000 metros cuadrados de construcción) destinados a locales comerciales y torre empresarial; incluye cuatro niveles de parqueos soterrados y otras facilidades, tales como salones multiuso, auditorio y área social, entre otros. La construcción se realizó sobre dos solares con una extensión de aproximadamente 3,667 metros cuadrados.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**12 Propiedad de inversión (continuación)**

El movimiento de la propiedad de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldos al inicio del año	38,100,000	48,902,985
Adiciones	-	941,217
Cambios en el valor razonable (i)	830,355	13,729,339
Retiro por venta (ii)	<u>(630,355)</u>	<u>(25,473,541)</u>
Saldos al final del período	<u><b>38,300,000</b></u>	<u><b>38,100,000</b></u>

(i) Corresponde al reconocimiento del valor razonable según tasaciones efectuadas en los meses de diciembre 2023 y septiembre y diciembre de 2022, respectivamente.

(ii) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso efectuó venta de propiedad de inversión tal como se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Precio de venta	394,750	26,244,085
Costo de venta	<u>(630,355)</u>	<u>(25,473,541)</u>
Ganancia (pérdida) en venta	<u><b>(235,605)</b></u>	<u><b>770,544</b></u>

Varios espacios de los que conforman la propiedad de inversión están arrendados bajo la modalidad de arrendamiento operativo, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos establecen períodos que oscilan entre 1 y 10 años, con opción de renovación después de concluido el plazo, e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del precio del alquiler de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente con base en el índice de precios al consumidor de los Estados Unidos de América.
- ◆ Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar, mediante notificación, el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

### 12 Propiedad de inversión (continuación)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso reconoció ingresos por arrendamientos por \$1,994,420 y \$676,409, respectivamente, así como por servicios a los arrendatarios por \$867,303 y \$250,938, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como ingresos operacionales en los estados de resultados para esos años que se acompañan.

#### **Medición de valor razonable**

##### *i. Jerarquía del valor razonable*

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por un tasador externo independiente, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. El perito independiente proporciona, anualmente, el valor razonable de la propiedad de inversión del Fideicomiso.

La medición del valor razonable para la propiedad de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 3 sobre la base de los datos de entradas en la técnica de valoración usada.

##### *ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos*

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 3 de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de capitalización de rentas:</u> El método utilizado consideró los ingresos netos generados por la propiedad de inversión a lo largo de su vida útil económica y se descontó con la tasa de descuento capitalizable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Renta anual de la edificación (2023: \$3,608,617) (2022: \$3,535,708).</li> <li>◆ Vida económica de la edificación: 50 años.</li> <li>◆ Tasa de descuento capitalizable (2023: 10.85%) (2022: 10.40%).</li> <li>◆ Tasa de desocupación 17%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aumenta (disminuye) la renta neta anual.</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) la vida económica de la edificación.</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) la tasa de descuento capitalizable.</li> </ul>

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**12 Propiedad de inversión (continuación)**

***Depósitos recibidos de clientes***

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso mantiene registrados depósitos recibidos de clientes por \$378,549 y \$322,182, respectivamente, correspondientes a garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales se presentan dentro de los otros pasivos no corrientes. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada y les serán reembolsados a los clientes al término de los mismos.

**13 Cuentas por pagar**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveedores	129,542	12,495
Dividendos (nota 14.3)	3,542,082	-
Otras cuentas por pagar (nota 14.1) (i)	19,000,000	-
Garantías a proveedores	<u>-</u>	<u>79,361</u>
	<u><b>22,671,624</b></u>	<u><b>91,856</b></u>

(i) Corresponde a la compensación pendiente de pagar a los fideicomitentes por la cesión de sus derechos fiduciarios, los cuales formaban parte de los aportes realizados en la estructura anterior del Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM) para permitir la constitución del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU.

**14 Patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores**

**14.1 Capital pagado**

En fecha 18 de noviembre de 2023, los fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario Parque Hábitat Centro de Usos Múltiples (PHCUM) modificaron su acto constitutivo para convertirlo en el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 – FU, con el objetivo de que este último pueda realizar la emisión de valores de renta variable en el mercado de valores por \$38,000,000.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**14 Patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores (continuación)**

**14.1 Capital pagado (continuación)**

La conversión del Fideicomiso privado entre los fideicomitentes a un Fideicomiso de Oferta Pública convierte a los fideicomitentes en acreedores por el valor de sus aportes y los beneficios acumulados acordados, los cuales tiene que devolver el Fideicomiso con el producto de la colocación de la emisión.

El 22 de diciembre de 2023, se realizó la colocación del 50 % de la emisión única de valores autorizada, con lo cual los fideicomitentes recibieron devolución de aportes y beneficios acumulados por \$19,000,000, quedando los restantes \$19,000,000 como cuentas por pagar, totalizando un monto de \$38,000,000, compuestos por aportes acumulados por valor de \$31,016,660 y beneficios acumulados por \$6,983,340. En enero de 2024, se completó la emisión de la totalidad de los valores de renta variable y el balance pendiente fue saldado.

Al 31 de diciembre de 2022 el capital pagado del Fideicomiso por valor de \$31,016,660, corresponde a los aportes realizados por los fideicomitentes.

**14.2 Valores de renta variable**

Los valores de renta variable autorizados y en circulación al 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

Valores de renta variable			
Autorizados		Emitidos	
Cantidad	Monto \$	Cantidad	Monto \$
<u>38,000</u>	<u>38,000,000</u>	<u>19,000</u>	<u>19,000,000</u>

**14.3 Dividendos**

En fecha 18 de septiembre de 2023, el Comité Fiduciario del Fideicomiso aprobó el pago de dividendos por \$4,612,162, de los cuales \$1,070,080 fueron pagados y \$3,542,082 se mantiene como cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023.

**14.4 Utilidad básica por valor de renta variable**

La utilidad básica por valor de renta variable se calcula dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de valores de renta variable emitidos y en circulación durante el período. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la utilidad básica por valor de renta variable, es la siguiente:

Beneficios del período	1,432,765
Número promedio ponderado de valores de renta variable en el período	<u>19,000</u>
Utilidad básica por valor de renta variable	<u><u>75.41</u></u>

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**14 Patrimonio de los fideicomitentes y tenedores de valores (continuación)**

**14.4 Utilidad básica por valor de renta variable (continuación)**

Los valores de renta variable emitidos en el Fideicomiso no tienen impacto de dilución sobre los valores de renta variable preexistentes.

**15 Gastos por servicios a los arrendatarios**

Un resumen de los gastos por servicios a los arrendatarios por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Administración de propiedades	739,059	487,125
Mantenimientos	179,658	3,836
Energía eléctrica	406,907	211,030
Reparaciones y mejoras	28,061	62,540
Otros servicios	<u>72,447</u>	<u>9,951</u>
	<u><b>1,426,132</b></u>	<u><b>774,482</b></u>

**16 Gastos generales y administrativos**

Un resumen de los gastos generales y administrativos incurridos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuestos inmobiliarios	540,995	600,898
Seguros de propiedad	199,497	215,106
Impuestos, tasas y otros	31,976	41,267
Comisión por administración	71,500	60,900
Gastos de emisión de valores	3,355	-
Honorarios profesionales	80,218	166,981
Otros gastos	<u>6,684</u>	<u>46,887</u>
	<u><b>934,225</b></u>	<u><b>1,132,039</b></u>

**17 Compromiso y contingencia**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso mantiene el compromiso y contingencia siguiente:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**17 Compromiso y contingencia (continuación)**

Compromisos

- a) El Fideicomiso paga a la Sociedad Fiduciaria Universal, S. A. una comisión por administración por un valor de \$5,000 mensuales, así como también, cargos por otras gestiones de administración. Estas comisiones se estipulan en el contrato del Fideicomiso y son pagaderas mensualmente según la proporción devengada.

A partir de enero de 2023, el Fideicomiso paga una comisión basada en el nivel ocupación, con las siguientes escalas: ente 5 % y 50 % de ocupación, \$9,500, entre 51 % y 70 % de ocupación, \$12,500 y entre 71 % y 100 %, \$15,000.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso reconoció gastos por este concepto por \$71,500 y \$60,900, respectivamente, los cuales se incluyen como parte de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2024 es de aproximadamente \$180,000.

Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene casos legales por reclamaciones y acciones legales que surgieron en el curso ordinario del negocio por un importe aproximado de \$2,166,000 (RD\$122,114,000). Según la opinión de los asesores jurídicos y de la gerencia del Fideicomiso, estos casos tienen muy pocas posibilidades de ser fallados en su contra, ya que resultan ser improcedentes para el Fideicomiso, por lo que no anticipa pérdidas materiales como resultado de estos y, por lo tanto, no ha considerado necesario el registro de provisiones por este concepto.

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos**

**18.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros**

A continuación, se muestran los montos registrados en la contabilidad y los estimados como valor razonable de los instrumentos financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>2023</b>						
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,230,642	-	-	-	-	2,230,642
Cuentas por cobrar	1,197,877	-	-	-	-	1,197,877
Inversiones en valores	-	1,500,000	-	-	1,500,000	-
<b>Activos financieros</b>	<b><u>3,428,519</u></b>	<b><u>1,500,000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,500,000</u></b>	<b><u>3,428,519</u></b>

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**18.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros (continuación)**

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>2023</b>						
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	-	-	(22,971,624)	-	-	(22,971,624)
Depósitos recibidos de clientes	-	-	(378,549)	-	-	(378,549)
<b>Pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23,350,173)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23,350,173)</b>

	Importe en libros			Valor razonable
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total importe en libros	Nivel 3
<b>2022</b>				
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,719,494	-	4,719,494	4,719,494
Cuentas por cobrar	10,224	-	10,224	10,224
<b>Activos financieros</b>	<b>4,729,718</b>	<b>-</b>	<b>4,729,178</b>	<b>4,729,178</b>
Pasivos financieros:				
Depósitos recibidos de clientes	-	322,182	322,182	322,182

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar y los depósitos recibidos de clientes, fue el nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados y para los depósitos recibidos de clientes no se establece pago adicionales sobre los valores recibidos. Para las inversiones, el nivel en la jerarquía utilizado fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado, al 31 de diciembre de 2023, la inversión es un fondo de inversión abierto, cuyo valor de mercado se actualiza diariamente con los cambios que tenga el fondo en cada fecha.

**18.2 Gestión de riesgo financiero**

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**18.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y gestionar los riesgos y administrar el capital.

**18.3 Riesgo de crédito**

El "riesgo de crédito" es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fideicomiso, lo que resulta en una pérdida financiera para este. Este se origina, principalmente, en el efectivo y equivalentes de efectivo. Para fines de gestión de riesgos, el Fideicomiso considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

La política del Fideicomiso sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento percibido al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fideicomiso. El Fideicomiso mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo con contrapartes que son calificadas como grado de inversión.

El Fideicomiso considera que sus activos financieros tienen un riesgo de crédito bajo con base en las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito. Durante los años 2023 y 2022, no se reconocieron pérdidas por deterioro del valor en activos financieros en resultados.

***Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones***

El efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones son mantenidos con bancos e instituciones financieras, las cuales están calificadas como A-. El deterioro de estos activos financieros ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos a corto plazo de las exposiciones. El Fideicomiso considera que estos activos tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se reconocieron pérdidas por deterioro relacionadas con el efectivo y equivalentes de efectivo.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**18.3 Riesgo de crédito (continuación)**

***Cuentas por cobrar***

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada deudor. El Fideicomiso ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de establecer las condiciones particulares que regirán los contratos de alquileres, la revisión del Fideicomiso puede incluir calificaciones externas cuando están disponibles, estados financieros, información de la industria y, en algunos casos, referencias bancarias.

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago menor a 30 días.

***Evaluación de pérdida crediticia esperada***

El Fideicomiso usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales por clientes individuales. Las tasas de pérdida se calculan usando un método de tasa móvil, basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo.

**18.4 Riesgo de liquidez**

El "riesgo de liquidez" es el riesgo de que el Fideicomiso enfrente dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero.

La política del Fideicomiso y el enfoque del administrador del Fideicomiso para gestionar la liquidez es garantizar, en la medida de lo posible, que el Fideicomiso siempre tendrá la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando venzan, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de dañar la reputación del Fideicomiso.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros a la fecha de reporte:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Un año o menos	Más de 5 años
<b>2023</b>				
Cuentas por pagar	22,971,624	(22,971,624)	(22,971,624)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>378,549</u>	<u>(378,549)</u>	<u>-</u>	<u>(378,549)</u>
	<u><b>23,350,173</b></u>	<u><b>(23,350,173)</b></u>	<u><b>(22,971,624)</b></u>	<u><b>(378,549)</b></u>

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**18.4 Riesgo de liquidez (continuación)**

<b>2023</b>	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Un año o menos	Más de 5 años
Cuentas por pagar	91,856	(91,856)	(91,856)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>322,182</u>	<u>(322,182)</u>	<u>-</u>	<u>(322,182)</u>
	<u><b>414,038</b></u>	<u><b>(414,038)</b></u>	<u><b>(91,856)</b></u>	<u><b>(322,182)</b></u>

**18.5 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio y de interés que afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor razonable de los instrumentos financieros que este mantiene.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y, al mismo tiempo, optimizar la rentabilidad.

***Riesgo de moneda***

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente el peso dominicano (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2023		2022	
	RD\$	\$	RD\$	\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,006,101	85,932	7,358,152	126,306
Cuentas por cobrar	10,480,383	179,901	5,285,068	90,721
Cuentas por pagar	(3,903,905)	(67,012)	(266,758)	(4,579)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,623,287)</u>	<u>(79,361)</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u><b>11,582,579</b></u>	<u><b>198,820</b></u>	<u><b>7,753,175</b></u>	<u><b>133,087</b></u>

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**18.5 Riesgo de mercado (continuación)**

***Riesgo de moneda (continuación)***

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (\$), utilizadas por el Fideicomiso, fueron las siguientes:

	<u>Tasas promedio</u>		<u>Tasas al cierre</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RD\$	<u>55.84</u>	<u>54.76</u>	<u>58.26</u>	<u>56.40</u>

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del peso dominicano (RD\$) frente al dólar estadounidense (\$) al 31 de diciembre de 2023, habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera y el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	<u>Resultados y patrimonio</u>	
	<u>Apreciación</u>	<u>Depreciación</u>
31 de diciembre de 2023		
\$ (movimiento de un 4%)	<u>7,953</u>	<u>(7,953)</u>

***Riesgo de tasa de interés***

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado. Con respecto a los instrumentos financieros que generan intereses, la política del Fideicomiso es realizar transacciones en instrumentos financieros que vencen a corto plazo, es decir, no más de 12 meses. En consecuencia, el Fideicomiso está sujeto a una exposición limitada al valor razonable o al riesgo de tasa de interés de flujos de efectivo debido a fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés de mercado.

**Exposición al riesgo de tasa de interés**

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses es como sigue:

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Instrumentos a tasa fija:</u>		
Activos financieros	<u>3,730,642</u>	<u>4,719,494</u>