

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVOS	40,877,707.48	43,517,452.37
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	412,203.86	230,641.81
Cuentas por cobrar y otras	196,285.91	1,197,876.61
Inversiones a costo amortizado	525,471.77	2,000,000.00
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	555,530.92	1,500,000.00
Otros activos corrientes	199,907.90	209,243.10
Total activos corrientes	1,889,400.36	5,137,761.52
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	38,912,589.90	38,300,000.00
Otros activos	75,717.22	79,690.85
Total activos no corrientes	38,988,307.12	38,379,690.85
PASIVOS	784,440.95	23,117,040.00
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	217,236.21	22,671,623.57
Otros pasivos corrientes	108,104.65	66,867.16
Total pasivos corrientes	325,340.86	22,738,490.73
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	459,100.09	378,549.27
Total pasivos no corrientes	459,100.09	378,549.27
CAPITAL	40,093,266.53	20,400,412.37
Aportes - fideicomisos	0.00	0.00
Cuotas de participación	38,000,000.00	19,000,000.00
Costo de emisión de cuotas de participación	-66,293.76	-32,352.58
Utilidades retenidas	143,710.54	0.03
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	2,015,849.75	1,432,764.92
Total pasivo más patrimonio	40,877,707.48	43,517,452.37

“El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2024. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
INGRESOS	3,634,788.26	2,861,723.42
Ingresos por arrendamientos	2,416,378.59	1,994,420.10
Ingresos por servicios a arrendatarios	1,218,409.67	867,303.32
Gasto de servicios a los arrendatarios	1,647,936.94	1,426,133.50
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	1,986,851.32	1,435,589.92
GASTOS DE OPERACIONES	95,836.23	337,878.40
Gastos generales y administrativos	580,621.68	932,628.10
Pérdida (Ganancia) en valoración de propiedades de inversión	-484,785.45	-830,355.00
Pérdida (Ganancia) en venta de propiedad de inversión	0.00	235,605.30
UTILIDAD BRUTA	1,891,015.09	1,097,711.52
OTROS INGRESOS Y GASTOS	124,834.66	335,053.40
Otros ingresos	4,415.57	285,351.19
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	31,584.86	134,527.25
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	36,935.13	2,625.19
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-15.20	-1,596.45
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	51,914.30	-85,853.78
UTILIDAD (PÉRDIDA)	2,015,849.75	1,432,764.92

“El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2024. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de cambio en el patrimonio al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2024						
	<u>Cuotas de participación Fiduciaria</u>	<u>Costo de emisión de cuotas de participación</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo inicial al 01 enero de 2024	19,000,000.00	-32,352.58	0.00	0.00	1,432,764.95	20,400,412.37
Resultado integral del año - pérdida neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total otros resultados integradas	19,000,000.00	-32,352.58	0.00	0.00	1,432,764.95	20,400,412.37
Transacciones con los propietarios del fideicomiso:						
Reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	19,000,000.00	-33,941.18	0.00	0.00	0.00	18,966,058.82
Devolución de aportes y dividendos a fideicomitentes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-1,289,054.41	0.00	-1,289,054.41
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	-1,289,054.41	1,432,764.95	38,077,416.78
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	2,015,849.75	2,015,849.75
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	1,432,764.95	-1,432,764.95	0.00
Totales al 31 de diciembre de 2024	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	143,710.54	2,015,849.75	40,093,266.53

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2024. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de flujo de efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2024	Enero - diciembre 2023
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	3,538,856.77	2,769,866.44
Otros cobros operacionales	112,919.71	342,419.48
Pagos a proveedores	-2,082,856.22	-2,445,658.42
Otros pagos operacionales	-144.61	-1,097,666.80
Flujo originado por actividades de la operación	1,568,775.65	-431,039.30
Intereses cobrados	986.16	1,170.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	1,569,761.81	-429,869.24
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisión de inversiones	-1,008,208.22	-8,569,393.20
Cobros por venta o cancelación de inversiones	3,479,800.00	9,557,784.49
Intereses cobrados	15,925.52	95,465.85
Adquisión de propiedades de inversión	-127,804.45	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión	0.00	394,749.70
Flujo neto originado por actividades de inversión	2,359,712.85	1,478,606.84
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Devolución de aportes a fideicomitente	-19,000,000.00	-15,508,330.49
Emisión de cuotas de participación	18,985,557.00	18,979,194.39
Dividendos pagados	-3,733,469.61	-4,561,749.51
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-3,747,912.61	-1,090,885.61
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	181,562.05	-42,148.01
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	230,641.81	272,789.82
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	412,203.86	230,641.81

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2024. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Reporte de la cartera de inversión
31 de diciembre de 2024

1. Títulos valores de deuda - USD

Código ISIN	Emisor	Cantidad de títulos valores	Valor de nominal	Cantidad de valor nominal	Costo amortizado	Valor de mercado	Porcentaje de participación
		0	0.00	0.00	0.00	0.00	%
		0	0.00	0.00	0.00	0.00	%
Total			0.00		0.00	0.00	0.0000%

2. Acciones

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

4. Fondo de inversión abierto - DOP

Código ISIN	Emisor	Cantidad de cuotas	Valor de adquisición	Valor de mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
Total		0.000000	0.00	0.00	0.00	

4. Fondo de inversión abierto - USD

Código ISIN	Emisor	Cantidad de cuotas	Valor de adquisición	Valor de mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	414.674017	430,578.09	516,600.79	86,022.70	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	31.249689	38,461.17	38,930.13	468.96	USD
Total		445.923706	469,039.25	555,530.92	86,491.66	

5. Otras Inversiones - USD

Sociedad	Tipo de instrumento financiero	Cantidad de acciones	Valor de adquisición	Valor de mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
Banco Promérica	Certificado Financiero	N/A	300,000.00	313,609.75	13,609.75	USD
Banco Promérica	Certificado Financiero	N/A	209,251.64	211,862.02	2,610.38	USD
Total			509,251.64	525,471.77	16,220.13	

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU al 31 de diciembre de 2024. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad