



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

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

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



Rebecca Wachsmann Fleischmann  
 Gestora fiduciaria

Gloria Luciano  
 Vicepresidente de contabilidad



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

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

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



**Rebecca Wachsmann Fleischmann**  
**Gestora fiduciaria**

**Gloria Luciano**  
**Vicepresidente de contabilidad**



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

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

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



Rebecca Wachsmann Fleischmann  
 Gestora fiduciaria

Gloria Luciano  
 Vicepresidente de contabilidad

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

**Al 31 de diciembre de 2023**

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

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



Rebecca Wachsmann Fleischmann  
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano  
Vicepresidente de contabilidad