

**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 marzo de 2024**  
**Cifras en USD**

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
<b>ACTIVOS</b>	<b>40,369,581.53</b>	<b>43,147,250.55</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	551,311.61	380,318.60
Cuentas por cobrar y otras	198,635.28	91,290.96
Inversiones a costo amortizado	0.00	464,425.22
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	1,113,781.44	3,913,550.70
Otros activos corrientes	27,648.04	112,529.32
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1,891,376.37</b>	<b>4,962,114.80</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedades de inversión	38,399,839.67	38,100,948.60
Otros activos	78,365.49	84,187.15
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>38,478,205.16</b>	<b>38,185,135.75</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>611,594.98</b>	<b>584,527.92</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar corrientes	71,062.43	180,533.17
Otros pasivos corrientes	161,983.28	32,304.67
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>233,045.71</b>	<b>212,837.84</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos no corrientes	378,549.27	371,690.08
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>378,549.27</b>	<b>371,690.08</b>
<b>CAPITAL</b>	<b>39,757,986.55</b>	<b>42,562,722.63</b>
Aportes - fideicomisos	0.00	31,016,660.98
Cuotas de participación	38,000,000.00	0.00
Costo de emisión de cuotas de participación	-66,293.76	0.00
Utilidades retenidas	1,432,764.95	11,595,501.05
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	391,515.36	-49,439.40
<b>Total pasivo más patrimonio</b>	<b>40,369,581.53</b>	<b>43,147,250.55</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 marzo 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 marzo de 2024**  
**Cifras en USD**

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
<b>INGRESOS</b>	<b>849,808.90</b>	<b>505,935.81</b>
Ingresos por arrendamientos	581,280.05	367,967.30
Ingresos por servicios a arrendatarios	268,528.85	137,968.51
Gasto de servicios a los arrendatarios	306,723.54	304,213.25
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>	<b>543,085.36</b>	<b>201,722.56</b>
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>226,057.38</b>	<b>359,341.80</b>
Gastos generales y administrativos	226,057.38	359,341.80
Pérdida (Ganancia) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
Pérdida (Ganancia) en venta de propiedad de inversión	0.00	0.00
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>317,027.98</b>	<b>-157,619.24</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>74,487.38</b>	<b>108,179.84</b>
Otros ingresos	357.89	53,328.66
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	6,097.16	49,505.77
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	13,781.44	0.00
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-1,976.67	-695.45
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	56,227.56	6,040.86
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA)</b>	<b>391,515.36</b>	<b>-49,439.40</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 marzo 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 marzo de 2024  
Cifras en USD

Al 31 de marzo 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>
<b>Saldo inicial al 01 enero de 2024</b>	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
<b>Total otros resultados integradas</b>	<b>19,000,000.00</b>	<b>-32,352.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,432,764.95</b>	<b>20,400,412.37</b>
<b>Transacciones con los propietarios del fideicomiso:</b>						
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	0.00	0.00	0.00
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>	<b>38,000,000.00</b>	<b>-66,293.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,432,764.95</b>	<b>39,366,471.19</b>
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	391,515.36	391,515.36
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	1,432,764.95	-1,432,764.95	0.00
<b>Totales al 31 de marzo de 2024</b>	<b>38,000,000.00</b>	<b>-66,293.76</b>	<b>0.00</b>	<b>1,432,764.95</b>	<b>391,515.36</b>	<b>39,757,986.55</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 marzo 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 marzo de 2024  
Cifras en USD

	Enero - marzo 2024	Enero - marzo 2023
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	751,488.45	424,889.13
Otros cobros operacionales	42.10	102,704.55
Pagos a proveedores	-362,800.67	-544,941.92
Otros pagos operacionales	-88.40	-20.09
<b>Flujo originado por actividades de la operación</b>	<b>388,641.48</b>	<b>-17,368.33</b>
Intereses cobrados	6,396.33	71,857.76
Intereses pagados	0.00	0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>395,037.81</b>	<b>54,489.43</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Adquisición de inversiones	0.00	-4,069,393.20
Cobros por venta o cancelación de inversiones	2,400,000.00	4,122,432.55
Adquisición de propiedades de inversión	-15,509.81	0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>2,384,490.19</b>	<b>53,039.35</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Devolución de aportes a fideicomitente	-19,000,000.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	18,985,557.00	0.00
Dividendos pagados	-2,444,415.20	0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-2,458,858.20</b>	<b>0.00</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>320,669.80</b>	<b>107,528.78</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	<b>230,641.81</b>	<b>272,789.82</b>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>551,311.61</b>	<b>380,318.60</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

#REF!

#REF!

Reporte de la cartera de inversión

31 de marzo 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	%
<b>Total</b>			<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.0000%</b>

## 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	
<b>Total</b>						

## 4. Fondo de inversión abierto - DOP

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

## 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	926.487575	1,103,977.68	1,113,781.44	9,803.76	USD
<b>Total</b>		<b>926.487575</b>	<b>1,103,977.68</b>	<b>1,113,781.44</b>	<b>9,803.76</b>	

## 5. Otras Inversiones - USD

Código ISIN	Emisor	Cantidad de cuotas	Valor de adquisición	Valor de mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
<b>Total</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 marzo 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