

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 2025
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVOS	42,407,160.77	40,877,707.48
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	579,109.49	412,203.86
Cuentas por cobrar y otras	371,604.60	196,285.91
Inversiones a costo amortizado	420,959.30	525,471.77
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	724,520.26	555,530.92
Otros activos corrientes	237,619.97	199,907.90
Total activos corrientes	2,333,813.62	1,889,400.36
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	40,000,000.00	38,912,589.90
Otros activos	73,347.15	75,717.22
Total activos no corrientes	40,073,347.15	38,988,307.12
PASIVOS	877,678.90	784,440.95
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	302,639.48	217,236.21
Otros pasivos corrientes	106,556.95	108,104.65
Total pasivos corrientes	409,196.43	325,340.86
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	468,482.47	459,100.09
Total pasivos no corrientes	468,482.47	459,100.09
CAPITAL	41,529,481.87	40,093,266.53
Cuotas de participación	38,000,000.00	38,000,000.00
Costo de emisión de cuotas de participación	-66,293.76	-66,293.76
Utilidades retenidas	649,805.54	143,710.54
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	2,945,970.09	2,015,849.75
Total pasivo más patrimonio	42,407,160.77	40,877,707.48

“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 2025. 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 2025
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
INGRESOS	4,489,237.78	3,634,788.26
Ingresos por arrendamientos	2,442,045.68	2,416,378.59
Ingresos por servicios a arrendatarios	2,047,192.10	1,218,409.67
Gasto de servicios a los arrendatarios	1,911,544.24	1,647,936.94
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	2,577,693.54	1,986,851.32
GASTOS DE OPERACIONES	-258,152.56	95,836.23
Gastos generales y administrativos	713,971.53	580,621.68
Pérdida (Ganancia) en valoración de propiedades de inversión	-1,012,731.67	-484,785.45
Pérdida (Ganancia) en venta de propiedad de inversión	0.00	0.00
Pérdida por deterioro determinadas acorde a NIIF 9	40,607.58	0.00
UTILIDAD BRUTA	2,835,846.10	1,891,015.09
OTROS INGRESOS Y GASTOS	110,123.99	124,834.66
Otros ingresos	71,715.66	4,415.57
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	22,342.83	31,584.86
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	33,482.41	36,935.13
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-130.77	-15.20
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	-17,286.14	51,914.30
UTILIDAD (PÉRDIDA)	2,945,970.09	2,015,849.75

“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 2025. 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 2025
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2025						
	<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 2025	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	143,710.54	2,015,849.75	40,093,266.53
Resultado integral del año - pérdida neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total otros resultados integradas	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	143,710.54	2,015,849.75	40,093,266.53
Transacciones con los propietarios del fideicomiso:						
Reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-1,509,754.75	0.00	-1,509,754.75
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	-1,366,044.21	2,015,849.75	38,583,511.78
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	2,945,970.09	2,945,970.09
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	2,015,849.75	-2,015,849.75	0.00
Totales al 31 de diciembre de 2025	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	649,805.54	2,945,970.09	41,529,481.87

"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 2025. 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 2025
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	4,345,256.58	3,538,856.77
Otros cobros operacionales	17,344.82	112,919.71
Pagos a proveedores	-2,584,817.36	-2,082,856.22
Otros pagos operacionales	0.00	-144.61
Flujo originado por actividades de la operación	1,777,784.04	1,568,775.65
Intereses cobrados	0.00	986.16
Flujo neto originado por actividades de la operación	1,777,784.04	1,569,761.81
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-613,209.17	-1,008,208.22
Cobros por venta o cancelación de inversiones	586,953.88	3,479,800.00
Intereses cobrados	18,165.11	15,925.52
Adquisición de propiedades de inversión	0.00	-127,804.45
Adquisición de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión	0.00	0.00
Cobros por ventas de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	-74,678.43	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	-82,768.61	2,359,712.85
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Devolución de aportes a fideicomitente	0.00	-19,000,000.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	18,985,557.00
Dividendos pagados	-1,509,754.75	-3,733,469.61
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-1,509,754.75	-3,747,912.61
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-18,355.05	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	166,905.63	181,562.05
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	412,203.86	230,641.81
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	579,109.49	412,203.86

“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 2025. 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 2025

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	452.629873	560,721.49	593,450.95	32,729.46	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	99.967645	129,922.31	131,069.33	1,147.02	USD
Total		552.597518	690,643.80	724,520.28	33,876.48	

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	420,084.12	420,959.30	875.18	USD
Total			420,084.12	420,959.30	875.18	

"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 2025. 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