

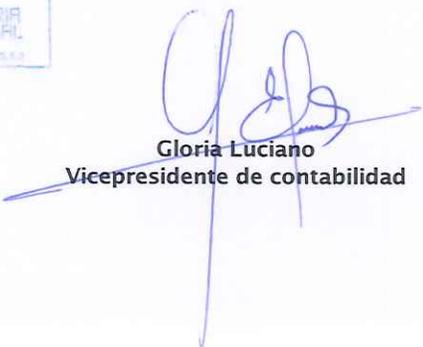
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general al 30 de junio de 2024
Cifras en USD

	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
ACTIVOS	40,710,047.85	43,270,687.39
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	372,332.93	831,785.53
Cuentas por cobrar y otras	225,731.29	1,190,214.50
Inversiones a costo amortizado	604,792.54	464,425.22
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	1,023,686.76	2,545,702.51
Otros activos corrientes	28,808.14	53,936.53
Total activos corrientes	2,255,351.66	5,086,064.29
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	38,376,370.89	38,100,948.60
Otros activos	78,325.30	83,674.50
Total activos no corrientes	38,454,696.19	38,184,623.10
PASIVOS	454,269.19	433,006.45
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	7,717.24	22,521.23
Otros pasivos corrientes	68,002.68	38,795.14
Total pasivos corrientes	75,719.92	61,316.37
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	378,549.27	371,690.08
Total pasivos no corrientes	378,549.27	371,690.08
CAPITAL	40,255,778.66	42,837,680.94
Aportes - fideicomisos	0.00	31,016,660.98
Cuotas de participación	38,000,000.00	0.00
Costo de emision 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	889,307.47	225,518.91
Total pasivo más patrimonio	40,710,047.85	43,270,687.39

"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 30 de junio 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 30 de junio de 2024
 Cifras en USD

	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
INGRESOS	1,722,542.63	1,169,834.53
Ingresos por arrendamientos	1,173,129.51	857,795.29
Ingresos por servicios a arrendatarios	549,413.12	312,039.24
Gasto de servicios a los arrendatarios	666,805.46	691,628.21
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	1,055,737.17	478,206.32
GASTOS DE OPERACIONES	259,968.32	445,783.04
Gastos generales y administrativos	259,968.32	445,783.04
Pérdida (Ganancia) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
Pérdida (Ganancia) en venta de propiedad de inversión	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	795,768.85	32,423.28
OTROS INGRESOS Y GASTOS	93,538.62	193,095.63
Otros ingresos	2,749.78	133,384.05
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	10,905.63	81,657.58
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	23,686.76	0.00
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-1,976.67	-695.45
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	58,173.12	-21,250.55
UTILIDAD (PÉRDIDA)	889,307.47	225,518.91

"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 30 de junio 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 30 de junio de 2024
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2024

	Cuotas de participación Fiduciaria	Costo de emisión de cuotas de participación	Reservas	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total patrimonio
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	0.00	0.00	0.00
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	0.00	1,432,764.95	39,366,471.19
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	889,307.47	889,307.47
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 30 de junio de 2024	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	1,432,764.95	889,307.47	40,255,778.66

"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 30 de junio de 2024. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de Finanzas de la Sociedad".

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria




Gloria Luchano
Vicepresidenta 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 30 de junio de 2024
Cifras en USD

	Enero - junio 2024	Enero - junio 2023
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	1,597,126.12	1,142,396.53
Otros cobros operacionales	2,181.49	102,931.60
Pagos a proveedores	-850,542.65	-1,059,128.36
Otros pagos operacionales	-104.97	-14.43
Flujo originado por actividades de la operación	748,659.99	186,185.34
Intereses cobrados	6,681.38	104,460.71
Intereses pagados	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	755,341.37	290,646.05
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-600,000.00	-4,069,393.20
Cobros por venta o cancelación de inversiones	2,500,000.00	5,490,280.74
Adquisición de propiedades de inversión	-15,509.81	0.00
Adquisición de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión	-39,282.24	0.00
Cobros por ventas de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	1,845,207.95	1,420,887.54
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
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	-1,152,537.88
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-2,458,858.20	-1,152,537.88
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	141,691.12	558,995.71
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	230,641.81	272,789.82
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	372,332.93	831,785.53

"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 30 de junio 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
30 de junio 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	843.402643	1,015,109.03	1,023,686.76	8,577.73	USD
Total		843.402643	1,015,109.03	1,023,686.76	8,577.73	

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	302,358.80	2,358.80	USD
Banco Promérica	Certificado Financiero	N/A	300,000.00	302,433.74	2,433.74	USD
Total			300,000.00	604,792.54		

"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 30 de junio 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