

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 2026
Cifras en USD

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
ACTIVOS	42,377,752.57	41,200,751.66
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	729,113.76	724,530.77
Cuentas por cobrar y otras	282,121.46	351,032.09
Inversiones a costo amortizado	409,004.87	410,006.16
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	711,352.11	631,989.44
Otros activos corrientes	112,152.54	53,221.66
Total activos corrientes	2,243,744.74	2,170,780.12
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	40,056,881.71	38,952,536.71
Otros activos	77,126.12	77,434.83
Total activos no corrientes	40,134,007.83	39,029,971.54
PASIVOS	871,117.94	766,778.23
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	263,113.54	182,633.03
Otros pasivos corrientes	131,473.93	125,045.11
Total pasivos corrientes	394,587.47	307,678.14
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	476,530.47	459,100.09
Total pasivos no corrientes	476,530.47	459,100.09
CAPITAL	41,506,634.63	40,433,973.43
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	2,454,539.85	1,469,630.71
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	1,118,388.54	1,030,636.48
Total pasivo más patrimonio	42,377,752.57	41,200,751.66

“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 2026. 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 2026
Cifras en USD

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
INGRESOS	2,469,989.90	2,210,104.02
Ingresos por arrendamientos	1,509,321.96	1,309,584.05
Ingresos por servicios a arrendatarios	960,667.94	900,519.97
Gasto de servicios a los arrendatarios	1,045,137.49	904,964.42
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	1,424,852.41	1,305,139.60
GASTOS DE OPERACIONES	361,023.44	332,821.09
Gastos generales y administrativos	361,023.44	332,821.09
Pérdida (Ganancia) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
Pérdida (Ganancia) en venta de propiedad de inversión	0.00	0.00
Pérdida por deterioro determinadas acorde a NIIF 9	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	1,063,828.97	972,318.51
OTROS INGRESOS Y GASTOS	54,559.57	58,317.97
Otros ingresos	48,257.47	41,947.22
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	9,880.04	11,389.69
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	13,675.69	14,742.86
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-0.84	0.00
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	-17,252.79	-9,761.80
UTILIDAD (PÉRDIDA)	1,118,388.54	1,030,636.48

"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 30 de junio de 2026. 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 2026
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2026						
	<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 2026	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	649,805.54	2,945,970.09	41,529,481.87
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	649,805.54	2,945,970.09	41,529,481.87
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	-1,141,235.78	0.00	-1,141,235.78
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	-491,430.24	2,945,970.09	40,388,246.09
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	1,118,388.54	1,118,388.54
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	2,945,970.09	-2,945,970.09	0.00
Totales al 30 de junio de 2026	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	2,454,539.85	1,118,388.54	41,506,634.63

"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 2026. 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 30 de junio de 2026
Cifras en USD

	Enero - junio 2026	Enero - junio 2025
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	2,612,528.70	2,056,285.83
Otros cobros operacionales	11,420.77	49,270.48
Pagos a proveedores	-1,309,943.28	-1,121,760.32
Otros pagos operacionales	0.00	0.00
Flujo originado por actividades de la operación	1,314,006.19	983,795.99
Intereses cobrados	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	1,314,006.19	983,795.99
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-468,113.05	-520,467.90
Cobros por venta o cancelación de inversiones	494,956.89	568,003.88
Intereses cobrados	22,093.76	17,948.89
Adquisición de propiedades de inversión	0.00	0.00
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	-56,881.71	-39,946.81
Flujo neto originado por actividades de inversión	-7,944.11	25,538.06
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Devolución de aportes a fideicomitente	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	0.00
Dividendos pagados	-1,141,235.78	-689,929.58
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-1,141,235.78	-689,929.58
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-14,822.03	-7,077.56
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	150,004.27	312,326.91
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	579,109.49	412,203.86
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	729,113.76	724,530.77

"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 2026. 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 2026

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	421.919136	562,449.04	564,047.89	1,598.85	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	110.186539	147,027.20	147,304.26	277.06	USD
Total		532.105675	709,476.24	711,352.14	1,875.91	

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	408,581.74	409,004.87	423.13	USD
Total			408,581.74	409,004.87	423.13	

"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 30 de junio de 2026. 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