

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 2025
Cifras en USD

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
ACTIVOS	40,967,022.66	40,369,581.53
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	385,220.19	551,311.61
Cuentas por cobrar y otras	369,384.75	198,635.28
Inversiones a costo amortizado	404,581.55	0.00
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	664,809.56	1,113,781.44
Otros activos corrientes	117,352.79	27,648.04
Total activos corrientes	1,941,348.84	1,891,376.37
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	38,952,536.71	38,399,839.67
Otros activos	73,137.11	78,365.49
Total activos no corrientes	39,025,673.82	38,478,205.16
PASIVOS	726,116.05	611,594.98
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	162,885.08	71,062.43
Otros pasivos corrientes	104,130.88	161,983.28
Total pasivos corrientes	267,015.96	233,045.71
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	459,100.09	378,549.27
Total pasivos no corrientes	459,100.09	378,549.27
CAPITAL	40,240,906.61	39,757,986.55
Aportes - fideicomisos	0.00	0.00
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	1,816,766.54	1,432,764.95
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	490,433.83	391,515.36
Total pasivo más patrimonio	40,967,022.66	40,369,581.53

“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 31 de marzo de 2025. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

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 2025
Cifras en USD

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
INGRESOS	1,077,893.43	849,808.90
Ingresos por arrendamientos	648,731.66	581,280.05
Ingresos por servicios a arrendatarios	429,161.77	268,528.85
Gasto de servicios a los arrendatarios	433,566.56	306,723.54
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	644,326.87	543,085.36
GASTOS DE OPERACIONES	165,967.74	226,057.38
Gastos generales y administrativos	165,967.74	226,057.38
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	478,359.13	317,027.98
OTROS INGRESOS Y GASTOS	12,074.70	74,487.38
Otros ingresos	3,751.61	357.89
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	5,911.53	6,097.16
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	7,081.05	13,781.44
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	0.00	-1,976.67
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	-4,669.49	56,227.56
UTILIDAD (PÉRDIDA)	490,433.83	391,515.36

“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 2025. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

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 2025
Cifras en USD

Al 31 de marzo 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	-342,793.75	0.00	-342,793.75
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	-199,083.21	2,015,849.75	39,750,472.78
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	490,433.83	490,433.83
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 marzo de 2025	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	1,816,766.54	490,433.83	40,240,906.61

"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 2025. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

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 2025
Cifras en USD

	Enero - marzo 2025	Enero - marzo 2024
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	904,780.42	751,488.45
Otros cobros operacionales	3,560.28	42.10
Pagos a proveedores	-570,465.16	-362,800.67
Otros pagos operacionales	0.00	-88.40
Flujo neto originado por actividades de la operación	337,875.54	388,641.48
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-502,197.59	0.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones	526,763.96	2,400,000.00
Intereses cobrados	254.17	6,396.33
Adquisición de propiedades de inversión	0.00	-15,509.81
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	-39,946.81	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	-15,126.27	2,390,886.52
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	-342,793.75	-2,444,415.20
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-342,793.75	-2,458,858.20
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-6,939.19	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-26,983.67	320,669.80
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	412,203.86	230,641.81
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	385,220.19	551,311.61

"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 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 marzo 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	414.674017	511,128.91	522,393.77	11,264.87	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	113.049067	140,658.76	142,415.79	1,757.04	USD
Total		527.723084	651,787.66	664,809.57	13,021.90	

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	400,000.00	404,581.55	4,581.55	USD
Total			400,000.00	404,581.55	4,581.55	

"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 2025. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":



Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas