

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 2026
Cifras en USD

	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025
ACTIVOS	42,394,058.32	40,967,022.66
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	738,454.35	385,220.19
Cuentas por cobrar y otras	269,008.95	369,384.75
Inversiones a costo amortizado	404,111.18	404,581.55
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	696,579.85	664,809.56
Otros activos corrientes	202,306.80	117,352.79
Total activos corrientes	2,310,461.13	1,941,348.84
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	40,007,632.09	38,952,536.71
Otros activos	75,965.10	73,137.11
Total activos no corrientes	40,083,597.19	39,025,673.82
PASIVOS	897,348.91	726,116.05
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	301,123.02	162,885.08
Otros pasivos corrientes	127,743.42	104,130.88
Total pasivos corrientes	428,866.44	267,015.96
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	468,482.47	459,100.09
Total pasivos no corrientes	468,482.47	459,100.09
CAPITAL	41,496,709.41	40,240,906.61
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	3,034,539.85	1,816,766.54
Resultados del ejercicio	528,463.32	490,433.83
Total pasivo más patrimonio	42,394,058.32	40,967,022.66

“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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2026
Cifras en USD

	31 de marzo de 2026	31 de marzo de 2025
INGRESOS	1,194,745.32	1,077,893.43
Ingresos por arrendamientos	726,608.01	648,731.66
Ingresos por servicios a arrendatarios	468,137.31	429,161.77
Gasto de servicios a los arrendatarios	491,134.93	433,566.56
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	703,610.39	644,326.87
GASTOS DE OPERACIONES	191,349.35	165,967.74
Gastos generales y administrativos	191,349.35	165,967.74
UTILIDAD BRUTA	512,261.04	478,359.13
OTROS INGRESOS Y GASTOS	16,202.28	12,074.70
Otros ingresos	10,324.19	3,751.61
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	4,986.35	5,911.53
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	7,431.06	7,081.05
Otros gastos	-0.03	0.00
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	-6,539.29	-4,669.49
UTILIDAD (PÉRDIDA)	528,463.32	490,433.83

“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 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 31 de marzo de 2026
Cifras en USD

Al 31 de marzo 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	-561,235.78	0.00	-561,235.78
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	88,569.76	2,945,970.09	40,968,246.09
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	528,463.32	528,463.32
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 31 de marzo de 2026	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	3,034,539.85	528,463.32	41,496,709.41

"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 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 31 de marzo de 2026
Cifras en USD

	Enero - marzo 2026	Enero - marzo 2025
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	1,307,573.45	904,780.42
Otros cobros operacionales	4,359.37	3,560.28
Pagos a proveedores	-636,381.63	-570,465.16
Flujo neto originado por actividades de la operación	675,551.19	337,875.54
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-1,205,351.89	-502,197.59
Cobros por venta o cancelación de inversiones	1,237,136.84	526,763.96
Intereses cobrados	25,514.18	254.17
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	-7,632.09	-39,946.81
Flujo neto originado por actividades de inversión	49,667.04	-15,126.27
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	-561,235.78	-342,793.75
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-561,235.78	-342,793.75
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-4,637.59	-6,939.19
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	159,344.86	-26,983.67
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	579,109.49	412,203.86
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	738,454.35	385,220.19

"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 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
31 de marzo 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
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
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	422.048692	554,938.08	559,254.42	4,316.33	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	103.634463	136,282.93	137,325.46	1,042.53	USD
Total		525.683155	691,221.02	696,579.88	5,358.86	

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	403,586.52	404,111.18	524.66	USD
Total			403,586.52	404,111.18	524.66	

"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 31 de marzo 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