

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 septiembre de 2025
Cifras en USD

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
ACTIVOS	41,267,756.56	40,394,783.69
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	403,909.20	268,308.69
Cuentas por cobrar y otras	446,871.69	270,035.73
Inversiones a costo amortizado	415,625.74	614,279.08
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	665,822.55	452,298.93
Otros activos corrientes	308,848.49	299,611.11
Total activos corrientes	2,241,077.67	1,904,533.54
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	38,952,536.71	38,413,143.88
Otros activos	74,142.18	77,106.27
Total activos no corrientes	39,026,678.89	38,490,250.15
PASIVOS	960,727.19	828,520.14
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar corrientes	337,127.72	317,212.91
Otros pasivos corrientes	164,499.38	98,783.14
Total pasivos corrientes	501,627.10	415,996.05
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos no corrientes	459,100.09	412,524.09
Total pasivos no corrientes	459,100.09	412,524.09
CAPITAL	40,307,029.37	39,566,263.55
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	928,212.57	461,161.95
Dividendos pagados	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	1,445,110.56	1,171,395.36
Total pasivo más patrimonio	41,267,756.56	40,394,783.69

“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 septiembre 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 30 de septiembre de 2025
Cifras en USD

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
INGRESOS	3,328,496.95	2,641,885.08
Ingresos por arrendamientos	1,976,298.54	1,785,255.96
Ingresos por servicios a arrendatarios	1,352,198.41	856,629.12
Gasto de servicios a los arrendatarios	1,423,489.83	1,132,355.18
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	1,905,007.12	1,509,529.90
GASTOS DE OPERACIONES	545,764.19	443,871.32
Gastos generales y administrativos	545,764.19	443,871.32
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	1,359,242.93	1,065,658.58
OTROS INGRESOS Y GASTOS	85,867.63	105,736.78
Otros ingresos	55,973.86	2,990.24
Ingresos por intereses calculados por el metodo del interes efectivo	17,009.27	20,392.17
Ingresos netos de instrumentos medidos al valor razonable con cambios en resultados	23,380.28	30,961.93
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	0.00	-1,991.86
Ganancia (Pérdida) en posición monetaria neta	-10,495.78	53,384.30
UTILIDAD (PÉRDIDA)	1,445,110.56	1,171,395.36

“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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025
Cifras en USD

Al 30 de septiembre 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	-1,231,347.72	0.00	-1,231,347.72
Resultados integrales del ejercicio:	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	-1,087,637.18	2,015,849.75	38,861,918.81
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	1,445,110.56	1,445,110.56
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 30 de septiembre de 2025	38,000,000.00	-66,293.76	0.00	928,212.57	1,445,110.56	40,307,029.37

"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 septiembre 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 30 de septiembre de 2025
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2025	Enero - septiembre 2024
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Cobro de arrendamiento Y servicios a inquilinos	3,134,325.67	2,472,162.76
Otros cobros operacionales	7,946.57	36,186.31
Pagos a proveedores	-1,905,419.75	-1,412,558.35
Otros pagos operacionales	0.00	-103.60
Flujo neto originado por actividades de la operación	1,236,852.49	1,095,687.12
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-548,963.59	-651,137.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones	571,303.88	3,129,800.00
Intereses cobrados	18,085.88	6,921.84
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	-39,946.81	-113,143.88
Flujo neto originado por actividades de inversión	479.36	2,372,440.96
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Devolución de aportes a fideicomitente	0.00	18,985,557.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	-19,000,000.00
Dividendos pagados	-1,231,347.72	-3,416,018.20
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-1,231,347.72	-3,430,461.20
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-14,278.79	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-8,294.66	37,666.88
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	412,203.86	230,641.81
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	403,909.20	268,308.69

"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 septiembre 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
30 de septiembre 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	535,734.80	24,605.90	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	100.692611	130,087.77	130,087.77	0.00	USD
Total		515.366628	641,216.68	665,822.57	24,605.89	

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	412,863.78	415,625.74	2,761.96	USD
Total			412,863.78	415,625.74	2,761.96	

"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 septiembre 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