

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<br>2024 | 30 de junio de<br>2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>   | <b>40,710,047.85</b>   | <b>43,270,687.39</b>   |
| <b>Activos corrientes</b>                              |                        |                        |
| 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              |
| <b>Total activos corrientes</b>                        | <b>2,255,351.66</b>    | <b>5,086,064.29</b>    |
| <b>Activos no corrientes</b>                           |                        |                        |
| Propiedades de inversión                               | 38,376,370.89          | 38,100,948.60          |
| Otros activos  | 78,325.30              | 83,674.50              |
| <b>Total activos no corrientes</b>                     | <b>38,454,696.19</b>   | <b>38,184,623.10</b>   |
| <b>PASIVOS</b>   | <b>454,269.19</b>      | <b>433,006.45</b>      |
| <b>Pasivos corrientes</b>                              |                        |                        |
| Cuentas por pagar corrientes                           | 7,717.24               | 22,521.23              |
| Otros pasivos corrientes                               | 68,002.68              | 38,795.14              |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                        | <b>75,719.92</b>       | <b>61,316.37</b>       |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                           |                        |                        |
| Otros pasivos no corrientes                            | 378,549.27             | 371,690.08             |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                     | <b>378,549.27</b>      | <b>371,690.08</b>      |
| <b>CAPITAL</b>   | <b>40,255,778.66</b>   | <b>42,837,680.94</b>   |
| 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             |
| <b>Total pasivo más patrimonio</b>                     | <b>40,710,047.85</b>   | <b>43,270,687.39</b>   |

*"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

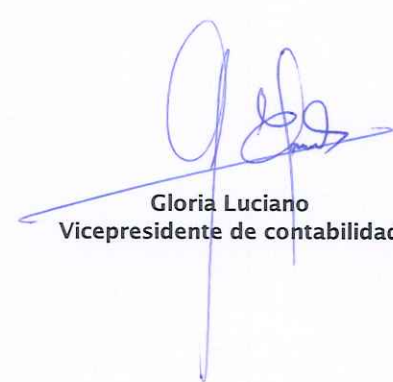
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU  
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.  
Estado de resultados del 1 de enero al 30 de junio de 2024  
Cifras en USD

|   | 30 de junio de<br>2024 | 30 de junio de<br>2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>INGRESOS</b>   | <b>1,722,542.63</b>    | <b>1,169,834.53</b>    |
| 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             |
| <b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>  | <b>1,055,737.17</b>    | <b>478,206.32</b>      |
| <b>GASTOS DE OPERACIONES</b>  | <b>259,968.32</b>      | <b>445,783.04</b>      |
| 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                   |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>   | <b>795,768.85</b>      | <b>32,423.28</b>       |
| <b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>  | <b>93,538.62</b>       | <b>193,095.63</b>      |
| 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             |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA)</b>   | <b>889,307.47</b>      | <b>225,518.91</b>      |

*"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

|  | <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 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                    |
| <b>Total otros resultados integradas</b>                   | <b>19,000,000.00</b>                      | <b>-32,352.58</b>                                  | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>                  | <b>1,432,764.95</b>             | <b>20,400,412.37</b>    |
| <b>Transacciones con los propietarios del fideicomiso:</b> |   |  |                 |                              |                                 |                         |
| 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                    |
| <b>Resultados integrales del ejercicio:</b>                | <b>38,000,000.00</b>                      | <b>-66,293.76</b>                                  | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>                  | <b>1,432,764.95</b>             | <b>39,366,471.19</b>    |
| 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                    |
| <b>Totales al 30 de junio de 2024</b>                      | <b>38,000,000.00</b>                      | <b>-66,293.76</b>                                  | <b>0.00</b>     | <b>1,432,764.95</b>          | <b>889,307.47</b>               | <b>40,255,778.66</b>    |

"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



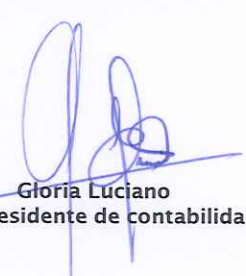
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Variables Hábitat Center 04 - FU  
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.  
Estado de flujo de efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2024  
Cifras en USD

|  | Enero - junio<br>2024 | Enero - junio<br>2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>                |                       |                       |
| 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                |
| <b>Flujo originado por actividades de la operación</b>                 | <b>748,659.99</b>     | <b>186,185.34</b>     |
| Intereses cobrados   | 6,681.38              | 104,460.71            |
| Intereses pagados  | 0.00                  | 0.00                  |
| <b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>            | <b>755,341.37</b>     | <b>290,646.05</b>     |
| <b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>       |                       |                       |
| 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                  |
| <b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>               | <b>1,845,207.95</b>   | <b>1,420,887.54</b>   |
| <b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>   |                       |                       |
| 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         |
| <b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>          | <b>-2,458,858.20</b>  | <b>-1,152,537.88</b>  |
| <b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>   | <b>141,691.12</b>     | <b>558,995.71</b>     |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo | 230,641.81            | 272,789.82            |
| <b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>                  | <b>372,332.93</b>     | <b>831,785.53</b>     |

*"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