Habitats Reit Corp.

Estados Financieros

30 de junio de 2022

(Con el Informe Compilado del Contador Público Autorizado)

(Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general)

Habitats Reit Corp.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Cambios en el Patrimonio	2
Estado de Flujos de Efectivo	3
Notas a los Estados Financieros	5 - 12

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A la Junta Directiva de
Habitats Reit Corp.
Panamá, República de Panamá

Hemos compilado los estados financieros adjuntos de **Habitats Reit Corp**, con base en la información proporcionada por la administración. Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo terminados en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

Hemos realizado este trabajo de compilación de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410, Trabajos para Compilar Información Financiera.

Hemos aplicado nuestra experiencia en materia de contabilidad y presentación de informes financieros para asistirle en la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes, incluidos los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado.

La Administración es responsable por los estados financieros, la exactitud y la integridad de la información suministrada a nosotros.

Un trabajo de compilación no es un trabajo para atestiguar, por lo que no estamos obligados a verificar la exactitud o integridad de la información que se nos proporcionó para compilar estos estados financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría o una conclusión de revisión sobre si estos estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Aaron Alvarez
CPA N°.0374-2008
Céd.: 8-762-291

23 de agosto de 2022
Panamá, República de Panamá

Habitats Reit Corp.

Estado de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	**4**	70,135	-
Otros activos	**5**	63,512	-
Total de activo corriente		133,647	-
Total de activo		**133,647**	-
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	**6**	66,273	-
Total de pasivos corrientes		66,273	-
Total de pasivo		66,273	-
Patrimonio			
Acciones comunes Clase A	**7**	500	-
Capital adicional pagado	**7**	69,635	-
Deficit		(2,761)	-
Total de patrimonio		67,374	-
Total de pasivos y patrimonio		**133,647**	-

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Habitats Reit Corp.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 30 de junio de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**5**	2,761	-
Total de gastos		2,761	-
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta		(2,761)	-
Impuesto sobre la renta	**8**	-	-
(Pérdida)		**(2,761)**	**-**

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad No. 0374-2008

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Habitats Reit Corp.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 30 de junio de 2022

(Cifras en Balboas)	Acciones comunes Clase A	Capital adicional pagado	Deficit	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2022	-	-	-	-
Emisión de acciones Clase A	500	-	-	500
Capital adicional pagado	-	69,635	-	69,635
Pérdida	-		(2,761)	(2,761)
Saldo al 30 de junio de 2022	**500**	**69,635**	**(2,761)**	**67,374**

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Habitats Reit Corp.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de junio de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(2,761)	-
Ajustes por:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación			
Otros activos		(63,512)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		(66,273)	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Cuentas por pagar relacionadas		66,273	-
Capital adicional pagado		69,635	-
Emision de acciones comunes Clase A		500	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		136,408	-
Aumento neto del efectivo		70,135	-
Efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo al final del año	**4**	**70,135**	**-**

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Habitats Reit Corp.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

Mediante Escritura Pública No. 719 de 31 de enero de 2022 fue constituida la sociedad anónima Habitats Reit Corp. (la Compañía). El registro fue autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores para el ofrecimiento de Cuotas de Participación del Fondo, mediante la resolución Nº SMV_234_22 del 20 de junio de 2022.

El objetivo principal de la Compañía es el de operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada que, mediante la expedición y venta de distintas clases de cuotas de participación, obtiene dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles, o en el negocio de Desarrollo y Administración Inmobiliaria. Lo anterior es sin limitación de poder ejecutar o llevar a cabo todos los actos permisibles por ley para llevar a cabo este objetivo.

La entidad ha preparado estos estados financieros, para cumplir con uno de los requisitos exigidos en este trámite.

Las oficinas principales de la Compañía están ubicadas PH Nuovo Residences & Plaza, Bella Vista, Calle 42, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 23 de agosto de 2022.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad No. 0374-2008

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros o el valor de venta menos costos.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista mantenidos en bancos locales.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *Modificaciones a la NIIF 16 – Concesiones de renta relativas a Covid-19*

  El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

consecuencia de la Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF3 – Combinaciones de negocios.
- NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda – Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

4. Efectivo

Al 30 de junio de 2022, las disponibilidades de la Compañía eran:

	Junio 2022	Diciembre 2021
Global Bank Corporation – cuenta corriente	70,135	-

Aarón Álvarez
Contador Público Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0377

5. Otros activos

Al 30 de junio de 2022 la cuenta de otros activos mantiene registrados los gastos pre-operativos los cuales son amortizados de forma mensual por un periodo de 24 meses:

	Junio 2022	Diciembre 2021
Gastos pre-operativos	66,273	-
Amortización	(2,761)	-
	63,512	-

6. Transacciones con relacionadas

Cuentas por pagar	Junio 2022	Diciembre 2021
Habitats Development	66,273	-

7. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Junio 2022	Diciembre 2021
Acciones comunes – Clase A:		
Autorizadas 50,000 Acciones Comunes Clase A con valor nominal de USD0.01 cada una.	500	-

El capital social de la Compañía es de 1,050,000 acciones nominativas, dividido de la siguiente manera:

- 50,000 acciones comunes de la Clase A con un valor de USD0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones comunes Clase A no son objeto de oferta pública.

- 1,000,000 de Cuotas de Participación con un valor de USD0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series conforme determine la Junta Directiva, a su discreción.

Aarón Álvarez
Contador Público Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

Durante el período, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.69,635.

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores.

- Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

9. Administración de riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicionalmente la Compañía está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

El principal riesgo identificado por la Compañía es el riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones financieras a medida que vencen. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo obtenido de operaciones y contribuciones de los accionistas. Debido a la naturaleza del negocio, sus obligaciones son con comitentes o contrapartes por liquidación de operaciones, las cuales tienen su contrapartida en un activo financiero (depósito bancario o instrumento financiero) que responde a la transacción.

10. Litigios o contingencias

Al 30 de junio de 2022, la Compañía no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

Aarón Álvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008