Habitats Reit Corp.

Estados Financieros

31 de diciembre 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 Resultado	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 15

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 31 de diciembre 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 Nº.0374-2008
Céd.: 8-762-291

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

27 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá

Habitats Reit Corp.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalente de efectivo	**4**	59,575	1,581,115
Cuentas y retenciones por cobrar	**5**	26,055,767	32,238,748
Otros activos	**6**	108,349	-
Total de activos corrientes		26,223,691	33,819,863
Activos no corrientes			
Propiedades de Inversión	**7**	37,618,447	-
Construcción en proceso		-	66,498,122
Total de activos no corrientes		37,618,447	66,498,122
Total de activos		**63,842,138**	**100,317,985**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	**8**	2,400,541	3,372,000
Cuentas por pagar accionistas	**8**	5,235,000	5,535,000
Cuentas por pagar relacionadas	**9**	100,186	-
Total de pasivos corrientes		7,735,727	8,907,000
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar	**10**	42,429,702	45,128,467
Adelantos de clientes		-	46,272,518
Total de pasivos no corrientes		42,429,702	91,400,985
Total de pasivos		**50,165,429**	**100,307,985**
Patrimonio			
Acciones comunes Clase A	**11**	10,500	10,000
Cuotas de Participación Clase B	**11**	5,100	-
Capital adicional pagado	**11**	83,260	-
Superávit por revaluación	**7**	9,253,950	-
Utilidades no distribuidas		4,323,899	-
Total de patrimonio		13,676,709	10,000
Total de pasivos y patrimonio		**63,842,138**	**100,317,985**

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

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

Habitats Reit Corp.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos por ventas		53,153,918	-
Total de ingresos		**53,153,918**	**-**
Costos y gastos			
Costo de ventas y construcción	**12**	38,306,971	-
Gastos generales y administrativos	**12**	10,493,721	-
Amortización - Gastos pre-operativos	**6**	21,525	-
Comisión Anual agente de pago	**6**	7,802	-
Total de costos y gastos		**48,830,019**	**-**
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		4,323,899	-
Impuesto sobre la renta	**13**	-	-
Ganancia neta		**4,323,899**	**-**

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

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

Habitats Reit Corp.

Estado Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)	Acciones comunes Clase A	Cuota de participación Clase B	Capital adicional pagado	Superávit por Revaluación	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**10,000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10,000**
Emisión de acciones Clase A	500	-	-	-	-	500
Cuota de participación Clase B	-	5,100	-	-	-	5,100
Capital adicional pagado	-	-	83,260	-	-	83,260
Superávit por revaluación	-	-	-	9,253,950	-	9,253,950
Ganancia del periodo	-	-	-	-	4,323,899	4,323,899
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**10,500**	**5,100**	**83,260**	**9,253,950**	**4,323,899**	**13,676,709**

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

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

Habitats Reit Corp.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		4,323,899	-
Ajustes por:			
Cambios en el activo y pasivo de operación			
Cuentas y retenciones por cobrar		6,182,981	(32,238,748)
Otros activos		(108,349)	
Cuentas por pagar proveedores		(971,459)	3,372,000
Adelanto de clientes		(46,272,518)	46,272,518
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		(36,845,446)	17,405,770
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión			
Construcciones en proceso		66,498,122	(66,498,122)
Propiedades de Inversión		(37,618,447)	-
Superávit por revaluación		9,253,950	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		38,133,625	(66,498,122)
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Cuenta por pagar accionistas		(300,000)	5,535,000
Cuentas por pagar relacionadas		100,186	-
Préstamo por pagar		(2,698,765)	45,128,467
Capital adicional pagado		83,260	-
Emisión de acciones comunes Clase A		500	10,000
Cuota de participación Clase B		5,100	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		(2,809,719)	50,673,467
(Disminución) aumento neto del efectivo		(1,521,540)	1,581,115
Efectivo al inicio del año		1,581,115	-
Efectivo al final del año	4	**59,575**	**1,581,115**

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

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

Habitats Reit Corp.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre 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 27 de febrero de 2023.

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 cuenta al fijar el precio de una transacción.

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

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 1° 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 consecuencia de la Covid-19.

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

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 31 de diciembre de 2022, las disponibilidades de la Compañía eran:

	2022	2021
Global Bank Corporation – cuenta corriente	**59,575**	**1,581,115**

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

5. Cuentas y retenciones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta y retenciones por cobrar se resumen a continuación:

	2022	2021
Clientes	25,447,418	31,019,158
Subcontratista	345,106	1,068,785
Otras cuentas	263,243	150,805
	26,055,767	**32,238,748**

6. Otros activos

Al 31 de diciembre 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 y la comisión anual por un periodo de 12 meses:

	2022	2021
Gastos pre-operativos	118,950	-
Comisión anual agente de pago	18,725	
Amortización	(29,326)	-
	108,349	**-**

7. Propiedades de Inversión

	2022	2021
Costo de adquisición y terreno	28,364,497	-
Superávit por revaluación	9,253,950	-
	37,618,447	**-**

El valor de mercado de la propiedades de inversión ha sido determinado del total de los m^2 disponibles para la venta "10,935.15" multiplicado por el precio por M2 según el avalúo por la suma de B/.3,440.14, al 31 de diciembre de 2022.

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

8. Cuentas por pagar, proveedores y otras

	2022	2021
Proveedores	54,630	70,679
Subcontratista	19,639	31,750
Carta de Crédito	-	88,765
Comisiones de Venta	54,663	237,340
Impuesto de Transferencia	1,245,567	1,173,732
Retenido Subcontratista	200,000	740,980
Otras cuentas por pagar	-	837,617
Clientes Desistidos	826,042	191,137
	2,400,541	**3,372,000**

	2022	2021
Cuentas por pagar accionistas	**5,235,000**	**5,535,000**

Las cuentas por pagar accionistas comprenden fondos recibidos, los cuales no devengan intereses, ni tiene fecha de vencimiento.

9. Transacciones con relacionadas

Cuentas por pagar	2022	2021
Habitats Development Corp.	66,273	-
HD Realty Corp.	33,913	-
	100,186	**-**

10. Prestamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	2022	2021
Banistmo (Interino)	**42,429,702**	**45,128,467**

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

El préstamo bancario fue otorgado por Banistmo y Aliado por la suma de B/.47,854,216.77 contratado con una tasa de interés anual de Sofr 3M+2.50% mínimo 6.75%, con vencimiento a diciembre 2023.

11. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2022	2021
Acciones comunes – Clase A		
Autorizadas 50,000 Acciones Comunes Clase A con Valor nominal de USD 0.01 cada una.	500	-
Cuota de participación - Clase A	10,000	10,000
Cuota de participación - Clase B	5,100	-
	15,600	**10,000**

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 USD 0.01 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.

Durante el período, Habitats Reit Corp. hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por un monto de B/.83,260.

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

12. Costos y gastos generales y administrativos

Un detalle de los costos, gastos generales y administrativos se resume a continuación:

	2022	2021
Costos		
Costo construcción	34,529,887	-
Administración de proyecto	2,602,382	-
Administración contratista general	587,684	-
Costo de administración	587,018	-
	38,306,971	**-**
Gastos generales y administrativos		
Intereses	6,454,049	-
Comisiones de venta	2,213,354	-
Seguros y fianzas	628,324	-
Gasto marketing y publicidad	533,906	-
Gastos bancarios	421,553	-
Apartamento de modelo	84,138	-
Permisos finales	67,067	-
Gastos legales	65,619	-
Teléfono, celular, internet	9,246	-
Gastos técnicos	5,773	-
Electricidad	5,456	-
Agua	5,236	-
	10,493,721	**-**

13. 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

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

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.

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

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

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.

14. 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.

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

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.

15. Litigios o contingencias

Al 31 de diciembre 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

Otra Información Suplementaria

Habitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Total Combinado	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Habitats Reit Corp.	Lux Residences Corp
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo y Equivalente de efectivo	59,575	-	-	52,493	7,082
Cuentas y retenciones por cobrar	26,055,767	-	-	-	26,055,767
Otros activos	108,349	-	-	108,349	-
Total de activos corrientes	63,842,138	-	-	-	26,062,849
Activo no corriente					
Propiedades de Inversión	37,618,447			-	37,618,447
Total de activo no corriente	-	-	-	-	37,618,447
Total de activos	**63,842,138**	**-**	**-**	**160,842**	**63,681,296**
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar proveedores	2,400,541	-	-	2,140	2,398,401
Cuentas por pagar accionistas	5,235,000	-	-	-	5,235,000
Cuentas por pagar relacionadas	100,186	-	-	100,186	-
Total de pasivos corrientes	7,735,727	-	-	102,326	7,633,401
Pasivo no corriente					
Préstamos por pagar	42,429,702	-	-	-	42,429,702
Total de pasivo no corriente	42,429,702	-	-	-	42,429,702
Total de pasivos	**50,165,429**	**-**	**-**	**102,326**	**50,063,103**
Patrimonio					
Acciones comunes Clase A	10,500	-	-	500	10,000
Cuotas de Participación Clase B	5,100			5,100	-
Capital adicional pagado	83,260	-	-	83,260	-
Superávit por revaluación	9,253,950			-	9,253,950
Deficit	4,323,899	-	-	(30,344)	4,354,243
Total de patrimonio	13,676,709	-	-	58,516	13,618,193
Total de pasivos y patrimonio	**63,842,138**	**-**	**-**	**160,842**	**63,681,296**

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

Habitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Total Combinado	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Habitats Reit Corp.	Lux Residences Corp
Ingresos					
Ingresos por ventas	53,153,918	-	-	-	53,153,918
Total de ingresos	**53,153,918**	**-**	**-**	**-**	**53,153,918**
Costos y gastos					
Costo de ventas y construcción	38,306,971	-	-	-	38,306,971
Gastos generales y administrativos	10,493,721			1,017	10,492,704
Amortización - Gastos pre-operativos	21,525			21,525	-
Comisión anual agente de pago	7,802			7,802	-
Total de gastos	**48,830,019**	**-**	**-**	**30,344**	**48,799,675**
		-	-	-	
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	4,323,899	-	-	(30,344)	4,354,243
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-
Ganancia neta (Pérdida)	**4,323,899**	**-**	**-**	**(30,344)**	**4,354,243**

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