

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

"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. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
-----------------------------------	-------

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 27

INFORMACIÓN SUPLEMENTERIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera	1
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	2

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Tenedores de las Cuotas de Participación Clase A y a la Junta Directiva de
Habitats Reit Corp. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Habitats Reit Corp. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de ganancias y pérdidas y estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año el 31 de diciembre de 2023 y la notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada Habitats Reit Corp. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, y así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información de consolidación en los Anexos del 1 al 2 se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación de los inventarios de apartamentos

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Los inventarios de apartamentos son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. La Administración realiza una evaluación del valor neto de realización de los inventarios en cada fecha de reporte, así como de los costos incurridos, utilizando como referencia el precio de venta actual.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la comparación del costo de los apartamentos que se mantienen en el inventario, incluyendo el costo adicional estimado para realizar la venta del apartamento.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable en el estado consolidado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros consolidados, tal como se revela en la Nota 9.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

Reconocimiento de ingresos

Asunto clave de la auditoría.

El ingreso por ventas bienes es una medida importante utilizada para evaluar el desempeño del Grupo. Existe un riesgo de que las ventas de bienes estén presentadas por montos superiores a los generados en las operaciones del Grupo durante el año 2023, conforme a los criterios contables para el reconocimiento de ingresos.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Efectuamos pruebas de detalles sobre una muestra seleccionada de las ventas de unidades inmobiliarias.
- Inspeccionamos los asientos de diario para identificar cualquier ajuste inusual realizado a las cuentas de ingresos.
- Verificamos que los ingresos por ventas de unidades inmobiliarias sean reconocidos en el período contable correspondiente aplicando una prueba de corte al fin de año y evaluamos los criterios contables para su reconocimiento se hayan cumplido.

Responsabilidades de la Administración del Grupo con relación a los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera del Grupo o de sus actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables del gobierno corporativo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

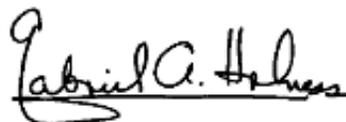
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe del auditor independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.



15 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. No. 8935

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	140,012	59,575
Cuentas por cobrar clientes	5	16,638,247	16,255,810
Cuentas por cobrar varias		478,264	174,337
Inventario de inmuebles	6	41,613,384	46,322,696
Adelantos a proveedores	8	380,196	345,106
Otros activos		122,434	108,349
Total de activos corrientes		<u>59,372,537</u>	<u>63,265,873</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	9,687,365	9,687,365
Construcción en proceso	7	3,018,186	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10	156,679	89,312
Total de activos no corrientes		<u>12,862,230</u>	<u>9,776,677</u>
Total de activos		<u>72,234,767</u>	<u>73,042,550</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	35,521,542	42,429,702
Cuentas por pagar proveedores	12	89,583	74,268
Retenciones de obras por pagar		110,736	200,000
Adelantos recibidos de clientes		28,041,511	21,784,498
Gastos acumulados por pagar		145,532	54,663
Total de pasivos corrientes		<u>63,908,904</u>	<u>64,543,131</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	341,969	105,286
Cuentas por pagar accionistas	10	6,635,000	5,235,000
Total de pasivos no corrientes		<u>6,976,969</u>	<u>5,340,286</u>
Total de pasivos		<u>70,885,873</u>	<u>69,883,417</u>
Patrimonio			
Cuotas de Participación Clase A	13	500	500
Cuotas de Participación Clase B	13	5,100	5,100
Capital adicional pagado	13	101,985	83,260
Ganancias acumuladas (déficit)		545,928	1,548,472
Total de patrimonio atribuible a los propietarios		<u>653,513</u>	<u>1,637,332</u>
Participación no controlada		695,381	1,521,801
Total de patrimonio		<u>1,348,894</u>	<u>3,159,133</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>72,234,767</u>	<u>73,042,550</u>

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

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ventas de unidades inmobiliarias	14	6,715,487	22,505,171
Costo de ventas		(5,330,214)	(18,065,273)
Ganancia bruta		<u>1,385,273</u>	<u>4,439,898</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	15	<u>(787,705)</u>	<u>(584,100)</u>
Ganancia en operaciones		597,568	3,855,798
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	-	2,955,308
Otros ingresos		16	498,685
Gastos financieros		(2,421,440)	(4,244,418)
Total de otros ingresos (egresos)		<u>(2,421,424)</u>	<u>(790,425)</u>
(Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta		(1,823,856)	3,065,373
Impuestos sobre la renta	16	-	-
(Pérdida) ganancia neta		<u>(1,823,856)</u>	<u>3,065,373</u>
Atribuibles a:			
Participación controladora		(999,939)	1,548,472
Participación no controladora		(823,917)	1,516,901
		<u>(1,823,856)</u>	<u>3,065,373</u>

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

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Cuotas de Participación Clase A	Cuotas de Participación Clase B	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total participación controladora	Participación no controlada	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	-	-	-	-	10,000	-	10,000
Emisión de Cuotas de Participación Clase A	-	500	-	-	-	500	-	500
Emisión de Cuotas de Participación Clase B	-	-	5,100	-	-	5,100	-	5,100
Capital adicional pagado Clase A	-	-	-	83,260	-	83,260	-	83,260
Participación no controlada	(10,000)	-	-	-	-	(10,000)	4,900	(5,100)
Ganancia neta - 2022	-	-	-	-	1,548,472	1,548,472	1,516,901	3,065,373
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	500	5,100	83,260	1,548,472	1,637,332	1,521,801	3,159,133
Capital adicional pagado Clase A	-	-	-	18,725	-	18,725	-	18,725
Participación no controlada	-	-	-	-	(2,605)	(2,605)	(2,503)	(5,108)
Pérdida neta - 2023	-	-	-	-	(999,939)	(999,939)	(823,917)	(1,823,856)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	500	5,100	101,985	545,928	653,513	695,381	1,348,894

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

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
(Pérdida) ganancia neta		(1,823,856)	3,065,373
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	-	(2,955,308)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		(382,437)	(16,255,810)
Cuentas por cobrar varias		(303,927)	(116,069)
Inventario de inmuebles		4,709,312	(46,322,696)
Construcción en proceso		(3,018,186)	65,320,508
Adelantos a proveedores		(35,090)	772,646
Otros activos		(14,085)	(108,349)
Cuentas por pagar proveedores		15,315	(116,925)
Retenciones de obras por pagar		(89,264)	(540,980)
Adelantos recibidos de clientes		6,257,013	6,350,002
Gastos acumulados por pagar		90,869	(182,677)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>5,405,664</u>	<u>8,909,715</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversión en subsidiaria		(5,108)	-
Adquisición de propiedades de inversión	9	-	(6,732,057)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(5,108)</u>	<u>(6,732,057)</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(6,908,160)	(2,698,765)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(67,367)	(51,862)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		236,683	(732,331)
Cuentas por pagar accionistas		1,400,000	(300,000)
Emisión de Cuotas de Participación Clase A		-	500
Capital adicional pagado Clase A		18,725	83,260
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(5,320,119)</u>	<u>(3,699,198)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		80,437	(1,521,540)
Efectivo al inicio del año		59,575	1,581,115
Efectivo al final del año	4	<u><u>140,012</u></u>	<u><u>59,575</u></u>

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

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias (el Grupo) son sociedades anónimas debidamente constituidas conforme a las leyes de la República de Panamá.

Habitats Reit Corp. se dedica, en forma exclusiva, a 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.

Mediante Resolución SMV 234-22 del 20 de junio de 2022 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se resolvió registrar a Habitats Reit Corp. como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, y autorizada para que ofrezca públicamente hasta Un Millón (1,000,000) de Cuotas de Participación o Cuotas de Participación de diferentes Clases y/o Sub-Fondos.

Habitats Reit Corp. es la controladora y tenedora del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Oceanity Tower Corp. y del 51% de las acciones emitidas y en circulación de Lux Residences Corp y de Administración Nuovo Residences & Plaza, S.A.

Subsidiarias

Lux Residences Corp., es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5604 de 12 de mayo de 2015. Lux Residences Corp. se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Oceanity Tower, Corp. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.6693 de 24 de abril de 2017. Oceanity Tower, Corp. se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Administración Nuovo Residences & Plaza, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.8002 de 27 de abril de 2022.

La oficina principal del Grupo se encuentra ubicada en PH Nuovo Residence & Plaza, Bella Vista, Calle 42, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Grupo el 15 de marzo de 2024.

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando las propiedades de inversión, la cuales se presentan a su valor revaluado.

Moneda funcional de presentación

Los estados financieros consolidados 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.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Principios de consolidación

La subsidiaria es una empresa controlada por Habitats Reit Corp. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde Habitats Reit Corp. tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control Habitats Reit Corp. considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de o por voto de Habitats Reit Corp., en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por Habitats Reit Corp. y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para ejercer el derecho de voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de Habitats Reit Corp. y su subsidiaria como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, está relacionada con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

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, el Grupo 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, el Grupo 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.

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, el Grupo 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.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Grupo 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.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devenguen intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las ventas de las propiedades, y en caso de deterioro, se establece una provisión para pérdidas esperadas.

Provisión para pérdidas esperadas

La NIIF 9 requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la “pérdida crediticia esperada” (PCE) lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un período de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Inventarios de inmuebles

El inventario de inmuebles está compuesto por apartamentos y locales comerciales, se encuentran medidos a su costo o valor de realización, el menor. Incluyen todos los costos incurridos claramente identificados hasta el activo esté apto para su venta.

Construcción en proceso

La construcción en proceso incluye todos los costos relacionados directamente al proyecto específico incurrido en la actividad de dicha construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. Estos costos consisten en el valor asignado de los contratos a contratistas y proveedores relacionados con mano de obra, infraestructura, materiales y suministros, entre otros.

También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuible a la construcción en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto, los costos son trasladados a la cuenta específica de inventarios.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, en el período en que se incurren.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción de los proyectos serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes y servicios respectivos.

Deterioro de valor de activos no financieros y unidades generadoras de efectivo

El Grupo evalúa si existe algún indicio de que un activo o unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado en su valor; y estima el valor recuperable del activo o unidad generadora de efectivo, en el momento en que detecta un indicio de deterioro, o anualmente (al 31 de diciembre).

El Grupo utiliza su juicio en la determinación de las unidades generadoras de efectivo (UGE) para efectos de las pruebas de deterioro de valor, y ha definido como UGE's las entidades legalmente constituidas dedicadas a la producción, asignando a cada una de ellas los activos netos de las entidades legalmente constituidas dedicadas a la prestación de servicios a las unidades productoras. La evaluación del deterioro se realiza al nivel de la UGE o grupo de UGE's que contiene el activo a evaluar.

El valor recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos; en este caso el activo deberá agruparse a una unidad generadora de efectivo. Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su monto recuperable.

Al calcular el valor en uso o el valor razonable, los flujos de efectivo estimados, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento que refleja las consideraciones de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Para la aplicación del valor razonable se descontarán los gastos de disposición. Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas del período en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro atribuibles a una unidad generadora de efectivo se asignan inicialmente a la plusvalía y una vez agotada esta, de forma proporcional, con base en el valor en libros de cada activo, a los demás activos no corrientes de la unidad generadora de efectivo.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Para los activos en general, al final de cada período se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el valor recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el valor en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el valor en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para el activo en los años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas del período.

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar. El Grupo determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Grupo reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar, pasivos por arrendamientos.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Grupo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Grupo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a abonos efectuados por clientes para la adquisición de las viviendas, los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra-venta, y sea inscrita la escritura en el Registro Público, momento en que se reconoce el ingreso relacionado con cada venta.

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Una provisión es reconocida cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Retenciones de obras por pagar

Estas retenciones representan el 5% - 10% sobre la facturación y avances recibidos y presentados por los subcontratistas y a los clientes, son para garantizar la calidad y buen fin de la obra que recibe el cliente y son desembolsados a favor del subcontratista contra terminación de la obra pactada.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Acciones de capital

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementados atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos

El Grupo reconoce como ingresos la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los siguientes requisitos:

- La firma de contrato de compra-venta
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda
- El pago del abono inicial
- Recepción de la unidad del apartamento

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 2023.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

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 el Grupo 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 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros consolidados.

4. Efectivo

	2023	2022
Caja menuda	250	500
En Bancos:		
Mercantil Banco, S.A.	69,901	4,653
Global Bank Corporation	52,466	52,493
Banco General	16,382	-
Banistmo, S.A.	1,013	1,929
	<u>140,012</u>	<u>59,575</u>

5. Cuentas por cobrar clientes

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se resumen a continuación:

	2023	2022
Clientes – carta promesa de pago	2,906,069	3,374,611
Clientes a plazo	<u>13,732,178</u>	<u>12,881,199</u>
	<u>16,638,247</u>	<u>16,255,810</u>

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Grupo mantiene contratos de ventas de unidades inmobiliarias a plazo con ciertos clientes y espera reconocer los siguientes cobros a futuro:

	Total
Dentro de un año	1,303,159
En el segundo año	1,303,159
Tercer año	1,303,159
Cuarto año	1,303,159
Quinto año	1,303,159
Sexto año en adelante	7,216,383
	<u>13,732,178</u>

La Administración ha realizado su análisis de pérdidas crediticias esperadas y no considera necesario establecer una provisión, dado que sus cuentas por cobrar están amparadas bajo contratos y carta promesa de pago con entidades bancarias, y no se espera que surja una pérdida de éstas.

6. Inventario de inmuebles

Al 31 de diciembre, el inventario de inmuebles se detalla a continuación:

	2023	2022
PH Nuovo Residences & Plaza		
61 apartamentos y 1 local comercial en existencia.	<u>41,613,384</u>	<u>46,322,696</u>

El inventario corresponde a apartamentos construidos al 100%, disponibles para la venta y entrega inmediata.

7. Construcción en proceso

La construcción en proceso consistía principalmente de costos asociados a la construcción de viviendas, cuyo detalle, se presenta a continuación:

	2023	2022
Terreno	1,500,000	-
Costos y desarrollo de construcción	1,518,186	-
	<u>3,018,186</u>	<u>-</u>

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre, los movimientos de la construcción en proceso se detallan a continuación:

	2023	2022
Saldo inicial	-	65,320,508
Aumentos	3,018,186	5,799,518
Disminución	-	(71,120,026)
Saldo final	<u>3,018,186</u>	<u>-</u>

La construcción en proceso corresponde a costos incurridos en el desarrollo del proyecto "PH Loom", un proyecto residencial conceptualizado a partir de la conectividad que distingue a la Ciudad de Panamá.

Este proyecto está ubicado en Calle 76 Este y entre Avenida 5 Sur y Avenida de Los Fundadores, San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. La forma de financiamiento se basa en los anticipos recibidos de clientes, financiamientos bancarios y las aportaciones directas de accionistas.

8. Adelanto a proveedores

Al 31 de diciembre de 2023, los adelantados a proveedores por B/.380,196 (2022: B/.345,105) corresponden a abonos realizados a subcontratistas y proveedores para la compra de materiales y servicios varios para la ejecución del proyecto "PH Nuovo Residences & Plaza" y "PH Loom".

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por AVAISTMO, especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados.

A continuación, se muestra el detalle de propiedades de inversión al 31 de diciembre:

	2023	2022
Adiciones al costo	6,732,057	6,732,057
Cambio en el valor razonable	2,955,308	2,955,308
Saldo al final del año	<u>9,687,365</u>	<u>9,687,365</u>

Las propiedades de inversión corresponden a locales comerciales ubicados en el proyecto "PH Nuovo Residences & Plaza".

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

10. Transacciones con partes relacionadas

Saldos	2023	2022
Cuentas por cobrar:		
Habitats Development Corp.	59,376	37,567
Panoramic	48,750	-
Habitats Plaza, Inc.	48,553	43,465
Administración Nuovo Residences & Plaza, S.A.	-	8,280
	<u>156,679</u>	<u>89,312</u>
Cuentas por pagar:		
Habitats Development Corp.	246,166	71,373
HD Realty Corp.	95,803	33,913
	<u>341,969</u>	<u>105,286</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,635,000</u>	<u>5,235,000</u>

11. Préstamos bancarios por pagar

	2023	2022
<u>Lux Residences Corp.</u>		
<u>Banistmo, S.A.</u>		
Línea de crédito interina de construcción para la Fase II del proyecto "Nuovo Residence & Plaza", límite hasta B/.47,862,000, con garantía fiduciaria, contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía de Banistmo Investment, para fideicomiso No. 3165, contenido en la escritura Pública No. 5033 de 21 de marzo de 2022, con vencimiento en enero de 2024, con una tasa de interés anual de 5% a la tasa "LIBOR" un mes, más las sumas destinadas al FECl, mínimo 6.50%, desembolsos parciales a requerimiento de la Compañía.	17,818,385	21,214,851

(Continúa)

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Continuación	2023	2022
Banco Aliado, S.A.		
Línea de crédito interina de construcción para la Fase II del proyecto “Nuovo Residence & Plaza”, límite hasta B/.47,862,000, con garantía fiduciaria, contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración y Garantía de Banitsmo Investment, para fideicomiso No. 3165, contenido en la escritura Pública No. 5033 de 21 de marzo de 2022, con vencimiento en enero de 2024, con una tasa de interés anual de 5% a la tasa “LIBOR” un mes, más las sumas destinadas al FECL, mínimo 6.50% desembolsos parciales a requerimiento de la Compañía.	<u>17,703,157</u>	<u>21,214,851</u>
	<u>35,521,542</u>	<u>42,429,702</u>
Menos: Porción corriente	<u>(35,521,542)</u>	<u>(42,429,702)</u>
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

12. Cuentas por pagar a proveedores

Corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 31 de diciembre 2023, estas cuentas ascienden a B/.89,583 (2022: B/.74,268).

13. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2023	2022
Cuotas de Participación – Clase A		
Autorizadas 50,000 Cuotas de Participación Clase A con Valor nominal de B/.0.01 cada una.	<u>500</u>	<u>500</u>
Cuotas de Participación – Clase B		
5,100 Cuotas de Participación Clase B con Valor nominal de B/.1.00 cada una.	<u>5,100</u>	<u>5,100</u>

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El capital social de la Habitats Reit Corp. es de 1,050,000 acciones nominativas, dividido de la siguiente manera:

- 50,000 Cuotas de Participación Clase A con un valor de B/.0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las Cuotas de Participación Clase A no son objeto de oferta pública.
- 1,000,000 Cuotas de Participación con un valor de B/.0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series conforme determine la Junta Directiva, a su discreción.

Durante los períodos 2023 y 2022, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista las Cuotas de Participación Clase A por B/.101,985.

14. Ingresos por unidades inmobiliarias

Los ingresos por ventas de unidades están conformados en su totalidad por ventas de inmuebles del proyecto “Nuovo Residence & Plaza”, durante el periodo 2023 se vendieron un total de 20 apartamentos por un monto de B/.6,715,487.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha celebrado contratos de promesa de compra/venta de unidades inmobiliarias de estos clientes, de los cuales fueron cobrados en su total y se espera reconocer como ingresos los siguientes importes:

	Unidades	Nuovo Residence & Plaza
2024	15	<u>5,053,162</u>

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Comisión de ventas	319,199	-
Reparación y mantenimiento	135,170	-
Gastos de emisión	76,640	30,344
Administración y gestión	76,515	129,497
Marketing y publicidad	70,963	54,972
Legales y notariales	59,342	141,698
Gasto de seguros y fianzas	26,677	-
Permisos finales	15,175	81,912
Cargos y comisiones bancarias	5,121	27,760
Teléfono, celular, internet y luz	2,903	114,810
Agua	-	3,107
	<u>787,705</u>	<u>584,100</u>

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta Habitats Reit Corp. y Subsidiarias por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Habitats Reit Corp. y Subsidiarias son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión

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 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 corresponde, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del periodo fiscal.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% de monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de delante de impuesta sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de diez (10) días siguientes a la fecha que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como 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 resulte que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con regímenes especiales de ganancias de capital.

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

- Estar registradas y listadas en la superintendencia del Mercado de Valores, y que permiten 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 establecidos en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas 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 administración inmobiliaria residencial, comercial o industria 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 periodo 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.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- 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 fiduciarias con licencia otorgadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad Bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradora.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 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.

Mediante Resolución No.203-0405 del 7 de septiembre de 2022 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la Habitats Reit Corp. al régimen especial, contemplado en el párrafo 2 de artículo No. 706 de Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Mediante la Resolución No. 203-0415 del 28 de septiembre de 2022 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de Lux Residences Corp, como subsidiaria de la sociedad inmobiliaria de Habitats Reit Corp. de acuerdo con lo establecido en el artículo 122-B del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, ante la Dirección General de Ingresos.

Mediante la Resolución No. 203-0537 del 10 de julio de 2023 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de Oceanity Tower Corp. como subsidiaria de la sociedad inmobiliaria de Habitats Reit Corp. de acuerdo con lo establecido en el artículo 122-B del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, ante la Dirección General de Ingresos.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Mediante la Resolución No. 203-0536 del 10 de julio de 2023 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de Administración Nuovo Residences & Plaza, S.A. como subsidiaria de la sociedad inmobiliaria de Habitats Reit Corp. de acuerdo con lo establecido en el artículo 122-B del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, ante la Dirección General de Ingresos.

17. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	140,012	140,012	52,493	52,493
Cuentas por cobrar clientes	16,638,247	16,638,247	16,255,810	16,255,810
Total	<u>16,778,259</u>	<u>16,778,259</u>	<u>16,315,385</u>	<u>16,315,385</u>
Pasivos:				
Préstamos bancarios por pagar	35,521,542	35,521,542	42,429,702	42,429,702
Cuentas por pagar proveedores	89,583	89,583	74,268	74,268
Total	<u>35,611,125</u>	<u>35,611,125</u>	<u>42,503,970</u>	<u>42,503,970</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar proveedores se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los préstamos bancarios por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

18. 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 del Grupo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

El Grupo 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 el Grupo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

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

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración del Grupo se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Grupo, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

b) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los préstamos bancarios han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

c) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El Grupo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Grupo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias
Anexo 1
Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Habitats Reit Corp.	Lux Residences, Corp.	Oceanity Tower, Corp.	Administración Nuovo Residences & Plaza, S.A.
		Dr.	Cr.				
Activos corrientes							
Efectivo	140,012	-	-	52,466	10,122	16,382	61,042
Cuentas por cobrar clientes	16,638,247	-	-	-	16,638,247	-	-
Cuentas por cobrar varias	478,264	-	-	-	468,264	10,000	-
Inventario de inmuebles	41,613,384	-	-	-	41,613,384	-	-
Adelantos a proveedores	380,196	-	-	-	320,196	60,000	-
Otros activos	122,434	-	-	50,434	-	-	72,000
Total de activos corrientes	<u>59,372,537</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>102,900</u>	<u>59,050,213</u>	<u>86,382</u>	<u>133,042</u>
Activos no corrientes							
Inversión en subsidiaria	-	-	15,100 a)	15,100	-	-	-
Propiedades de inversión	9,687,365	-	-	-	9,687,365	-	-
Construcción en proceso	3,018,186	-	-	-	-	3,018,186	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	156,679	-	8,310 b)	-	141,489	-	23,500
Total de activos no corrientes	<u>12,862,230</u>	<u>-</u>	<u>23,410</u>	<u>15,100</u>	<u>9,828,854</u>	<u>3,018,186</u>	<u>23,500</u>
Total de activos	<u>72,234,767</u>	<u>-</u>	<u>23,410</u>	<u>118,000</u>	<u>68,879,067</u>	<u>3,104,568</u>	<u>156,542</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Préstamos bancarios por pagar	35,521,542	-	-	-	35,521,542	-	-
Cuentas por pagar proveedores	89,583	-	-	5,976	47,655	35,952	-
Retenciones de obras por pagar	110,736	-	-	-	110,736	-	-
Adelantos recibidos de clientes	28,041,511	-	-	-	26,482,895	1,558,616	-
Gastos acumulados por pagar	145,532	-	-	-	144,979	-	553
Total de pasivo corriente	<u>63,908,904</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,976</u>	<u>62,307,807</u>	<u>1,594,568</u>	<u>553</u>
Pasivos no corrientes							
Cuentas por pagar compañías relacionadas	341,969	8,310 b)	-	177,176	-	-	173,103
Cuentas por pagar accionistas	6,635,000	-	-	-	5,135,000	1,500,000	-
Total de pasivos no corrientes	<u>6,976,969</u>	<u>8,310</u>	<u>-</u>	<u>177,176</u>	<u>5,135,000</u>	<u>1,500,000</u>	<u>173,103</u>
Total de pasivos	<u>70,885,873</u>	<u>8,310</u>	<u>-</u>	<u>183,152</u>	<u>67,442,807</u>	<u>3,094,568</u>	<u>173,656</u>
Patrimonio							
Acciones comunes	-	20,000 a)	-	-	10,000	10,000	-
Cuotas de Participación Clase A	500	-	-	500	-	-	-
Cuotas de Participación Clase B	5,100	-	-	5,100	-	-	-
Capital adicional pagado	101,985	-	-	101,985	-	-	-
Ganancias acumuladas (déficit)	545,928	690,481	-	(172,737)	1,426,260	-	(17,114)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	<u>653,513</u>	<u>710,481</u>	<u>-</u>	<u>(65,152)</u>	<u>1,436,260</u>	<u>10,000</u>	<u>(17,114)</u>
Participación no controlada	695,381	-	695,381	-	-	-	-
Total de patrimonio	<u>1,348,894</u>	<u>710,481</u>	<u>695,381</u>	<u>(65,152)</u>	<u>1,436,260</u>	<u>10,000</u>	<u>(17,114)</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>72,234,767</u>	<u>718,791</u>	<u>695,381</u>	<u>118,000</u>	<u>68,879,067</u>	<u>3,104,568</u>	<u>156,542</u>

a) Elimina inversión en acciones subsidiaria

b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias

Habitats Reit Corp. y Subsidiarias
Anexo 2
**Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**
(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Habitats Reit Corp.	Lux Residences Corp.	Oceanity Tower, Corp.	Administración Nuovo Residences & Plaza, S.A.
		Dr.	Cr.				
Ingresos							
Ventas de unidades inmobiliarias	6,715,487	-	-	-	6,715,487	-	-
Costo de ventas	(5,330,214)	-	-	-	(5,330,214)	-	-
Ganancia bruta	<u>1,385,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,385,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos							
Gastos generales y administrativos	(787,705)	-	-	(142,393)	(633,290)	-	(12,022)
Ganancia en operaciones	597,568	-	-	(142,393)	751,983	-	(12,022)
Otros ingresos (egresos)							
Otros ingresos	16	-	-	-	-	-	16
Gastos financieros	(2,421,440)	-	-	-	(2,421,440)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>(2,421,424)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,421,440)</u>	<u>-</u>	<u>16</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(1,823,856)	-	-	(142,393)	(1,669,457)	-	(12,006)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida neta	<u>(1,823,856)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(142,393)</u>	<u>(1,669,457)</u>	<u>-</u>	<u>(12,006)</u>
Resultado del año atribuibles a:							
Participación controladora	(999,939)	-	-	(142,393)	(851,423)	-	(6,123)
Participación no controladora	(823,917)	-	-	-	(818,034)	-	(5,883)
	<u>(1,823,856)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(142,393)</u>	<u>(1,669,457)</u>	<u>-</u>	<u>(12,006)</u>

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACION JURADA NOTARIAL-----

En mi despacho Notarial, en la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente las siguientes personas, miembros de la Junta Directiva y Ejecutivos, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada “**HABITATS REIT CORP.**”, constituida mediante sociedad anónima de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No. 719 de 31 de enero de 2022 de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá debidamente, inscrita al Folio No. 155718451 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 7 de febrero de 2022, cuya oferta pública de venta de hasta 1,000,000,000 de cuotas de participación o cuotas de participación de diferentes clases y/o subfondos se encuentra autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV - 234-22 del 20 de junio de 2022, a saber:-----

- **HAIM SION BASSAN TAWIL**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-735-1155, Presidente;-----
- **NASSLY ARGENTINA DE LA CONCEPCION RUIZ SEQUEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. PE-8-2371, Tesorera;-----
- **JOSÉ ISAAC GALÁN DIAZ**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-789-213, Gerente General; y-----
- **AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-762-291, Contralor; personas a quienes conozco, y quienes en forma irrevocable y espontánea, **bajo la gravedad del juramento** y con anuencia a lo que señala el Artículo 355 del Código Penal de la República de Panamá, que versa sobre el falso testimonio, manifestaron lo siguiente: -----

1. Que en su calidad de Presidente, Tesorero, Gerente General y Contralor, respectivamente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada “**HABITATS REIT CORP.**”, han revisado el Estado Financiero Auditados al 31 de diciembre de 2023 de **HABITATS REIT CORP.** (en adelante “los Estados Financieros”).-----

2. Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999, sus modificaciones posteriores y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

3. Que a su juicio, los Estados Financieros de **HABITATS REIT CORP.** y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **HABITATS REIT CORP.** para el período correspondiente.-----

4. Que los firmantes: (i) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en **HABITATS REIT CORP.**; (ii) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **HABITATS REIT CORP.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el año concluido el 31 de diciembre de 2023; (iii) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **HABITATS REIT CORP.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; (iv) Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

5. Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores externos de **HABITATS REIT CORP.**, lo siguiente: (i) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **HABITATS REIT CORP.** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **HABITATS REIT CORP.**-----

6. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **HABITATS REIT CORP.** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de **HABITATS REIT CORP.**-----

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

7. Que hacemos esta declaración en el marco de la presentación a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, de los Estados Financieros Anuales de **HABITATS REIT CORP.**, del período concluido el 31 de diciembre de 2023, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de Octubre de 2022 y sus modificaciones posteriores, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.-----

En fe de lo arriba expuesto, firmamos este documento en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).-----

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607) y **SIMION RODRIGUEZ BONILLA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe.

DECLARANTES:


HAIM SION BASSAN TAWIL


NASSLY ARGENTINA DE LA CONCEPCION RUIZ SEQUEIRA


JOSÉ ISAAC GALÁN DÍAZ


AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
Notaria Duodécima del Circuito de Panamá