Habitats Reit Corp.

Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2023

(Con el Informe de revisión 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 CONSOLIDADOS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Resultado	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 15

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A el Consejo de Administración del Fideicomiso
Habitats Reit Corp.
Panamá, República de Panamá

Hemos revisado los estados financieros adjuntos de **Habitats Reit Corp.**, con base en la información proporcionada por la administración. Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, 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 revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410, Trabajos para Revisar la 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 revisión 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 revisar 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.

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

Aaron Alvarez
Céd.:8-762-291
CPA Nº.0374-2008

30 de agosto de 2023
Panamá, República de Panamá

Hábitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**Jun-2023**	**Dic-2022**
Activo corriente			
Efectivo y Equivalente de efectivo	**4**	90,931	59,575
Cuentas por cobrar Clientes	**5**	11,300,440	16,255,810
Cuentas por cobrar varias		315,765	174,337
Inventario de inmuebles	**6**	41,912,121	46,322,696
Anticipo a proveedores		320,106	345,106
Otros activos		69,248	108,349
Total de activo corriente		54,008,611	63,265,873
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	**7**	9,687,365	9,687,365
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		89,341	89,312
Total de activo no corriente		9,776,706	9,776,677
Total de activos		**63,785,317**	**73,042,550**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar	**8**	37,062,046	42,429,702
Cuentas por pagar proveedores	**9**	68,948	74,268
Retenciones de obras por pagar		152,973	200,000
Adelantos de clientes - ventas	**10**	18,015,106	21,784,498
Gastos acumulados por pagar		177,442	54,663
Total de pasivos corrientes		55,476,515	64,543,131
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar compañías relacionadas		137,786	105,286
Cuentas por pagar Accionistas	**11**	5,135,000	5,235,000
Total de pasivos no corrientes		5,272,786	5,340,286
Total de pasivos		**60,749,301**	**69,883,417**
Patrimonio			
Acciones comunes Clase A	**12**	500	500
Cuotas de Participación Clase B	**12**	5,100	5,100
Capital adicional pagado	**12**	83,260	83,260
Utilidad (Pérdida) retenidas		1,548,472	1,548,472
Utilidad (Pérdida) del periodo		(62,193)	
Total de patrimonio		1,575,139	1,637,332
Participación no controlada		1,460,877	1,521,801
Total de patrimonio		3,036,016	3,159,133
Total de pasivos y patrimonio		**63,785,317**	**73,042,550**

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

Aaron Alvarez
Contador Público
Autorizado
Licenciado
Idoneidad
No. [illegible]

Hábitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Resultados integrales
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Jun-2023	Jun-2022
Ingresos			
Ventas de unidades inmobiliarias	**13**	5,971,779	-
Costo de venta	**14**	(4,777,423)	-
Ganancia Bruta		**1,194,356**	**-**
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**15**	(418,302)	-
Amortización - Gastos pre-operativos		(29,738)	2,761
Amortización - Comisión anual agente de pago		(9,363)	-
		(457,403)	**2,761**
Utilidad (Pérdida) en operaciones		**736,953**	**2,761**
Otros ingresos (egresos)			
Gastos financieros		(860,070)	
		(860,070)	**-**
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta		(123,117)	2,761
Impuesto sobre la renta			
(Pérdida) Neta		**(123,117)**	**2,761**
Atribuible a:			
Participación controladora		(62,193)	1,366
Participación no controlada		(60,924)	1,395
		(123,117)	**2,761**

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

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

Hábitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)	Acciones comunes	Acciones comunes Clase A	Cuotas de participación Clase B	Capital adicional pagado	Utilidad o pérdida retenida	Total Participación controladora	Participación no controlada	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022		500	5,100	83,260	1,548,472	1,637,332	1,521,801	3,159,133
Utilidad o pérdida retenida					(62,193)	(62,193)	(60,924)	(123,117)
Saldo al 30 de junio de 2023	**-**	**500**	**5,100**	**83,260**	**1,486,279**	**1,575,139**	**1,460,877**	**3,036,016**

Aarón Alvarez
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 Consolidado de Flujos de Efectivo
Al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	Jun-2023	Dic-2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(123,117)	3,065,373
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión			(2,955,308)
Cambios en el activo y pasivo de operación			
Cuentas por cobrar Clientes		4,955,370	(16,255,810)
Cuentas por cobrar varias		(141,428)	(116,069)
Inventario de inmuebles		4,410,575	(46,322,696)
Construcciones en proceso		-	65,320,508
Adelantos a proveedores		25,000	772,646
Otros activos		39,101	(108,349)
Cuentas por pagar proveedores		(5,320)	(116,925)
Retenciones de obras por pagar		(47,027)	(540,980)
Adelantos recibidos de clientes		(3,769,392)	6,350,002
Gastos acumulados por pagar		122,779	(182,677)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		5,466,541	8,909,715
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión			
Propiedades de Inversión		-	(6,732,057)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		-	(6,732,057)
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(29)	(51,862)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		32,500	(732,331)
Cuentas por pagar accionistas		(100,000)	(300,000)
Préstamo por pagar		(5,367,656)	(2,698,765)
Emisión de acciones comunes Clase A		-	500
Capital adicional pagado		-	83,260
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		(5,435,185)	(3,699,198)
Aumento neto del efectivo		31,356	(1,521,540)
Efectivo al inicio del año		59,575	1,581,115
Efectivo al final del año	4	**90,931**	**59,575**

Aaron Alvarez
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 Consolidados
30 de junio de 2023

(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.

Habitats Reit Corp. es la controladora y tenedora del 51% de las acciones emitidas y en circulación de Lux Residences Corp.

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.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 30 de agosto de 2023.

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

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

  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).

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

4. Efectivo

Al 30 de junio de 2023, las disponibilidades de la Compañía eran:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Caja menuda	250	500
Global Bank Corporation	52,466	52,493
Capital Bank, S.A.	37,895	4,653
Banistmo, S.A.	320	1,929
	90,931	**59,575**

5. Cuentas por cobrar Clientes

Al 30 de junio de 2023 la cuenta por cobrar se resume a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuentas por cobrar Clientes	11,300,440	16,255,810
	11,300,440	**16,255,810**

6. Inventario de inmuebles

Al 30 de junio de 2023, el inventario de inmuebles se detalla a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
PH Nuovo Residences & Plaza	41,912,121	46,322,696
	41,912,121	**46,322,696**

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

Aaron Alvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

7. 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.

	Junio 2023	Diciembre 2022
Adiciones al costo	6,732,057	6,732,057
Cambio en el valor razonable	2,955,308	2,955,308
	9,687,365	**9,687,365**

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

8. Prestamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Banistmo (Interino)	37,062,046	42,429,702
	37,062,046	**42,429,702**

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 junio 2023.

9. Cuentas por pagar, proveedores y Otras

Las Cuentas por pagar, proveedores y otras se resumen a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuentas por pagar proveedores	68,948	74,268
	68,948	**74,268**

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

10. Adelantos recibidos de clientes

Al 30 de junio de 2023, la cuenta de adelantos recibidos de clientes se detalla a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Adelantos recibidos de clientes	18,015,106	21,784,498
	18,015,106	**21,784,498**

11. Cuentas por pagar accionistas

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuentas por pagar accionistas	5,135,000	5,235,000
	5,135,000	**5,235,000**

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

12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Acciones comunes – Clase A		
Autorizadas 50,000 Acciones Comunes Clase A con Valor nominal de USD 0.01 cada una.	500	500
Cuota de participación - Clase B	5,100	5,100
	5,600	**5,600**

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.

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

- 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, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.83,260.

13. 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 a junio 2023 se vendieron un total de 18 apartamentos por un monto de B/.5,971,779.

14. Costos de venta y construcción

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

	Junio 2023	Junio 2022
Costos		
Costo de construcción	3,774,164	-
Costo de Administración	143,323	-
Administración Contratista General	143,323	-
Administración de Proyecto	716,613	-
	4,777,423	**-**

15. Gastos generales y administrativos

	Junio 2023	Junio 2022
Comisiones de Venta	243,250	-
Gasto Marketing y Publicidad	27,683	-
Gastos Bancarios	19,260	-
Gastos Legales	49,368	-
Permisos Finales	7,556	-
Seguros y Fianzas	33,372	-
Teléfono, Celular, Internet	1,450	-
Otros	36,363	-
	418,302	**-**

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

16. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

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

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

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

Adrón Alvarez
Contador Publico Autorizado
Licencia de Idoneidad
No. 0374-2008

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

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

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

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

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

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

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

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

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

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

17. Administración de riesgo de instrumentos financieros

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

18. Litigios o contingencias

Al 30 de junio de 2023, 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

Hábitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

		Eliminaciones			
ACTIVOS	**Total Consolidado**	**Dr.**	**Cr.**	**Hábitats Reit Corp.**	**Lux Residentes Corp**
Activo corriente					
Efectivo y Equivalente de efectivo	90,931	-	-	52,466	38,465
Cuentas por cobrar Clientes	11,300,440			-	11,300,440
Cuentas por cobrar varias	315,765				315,765
Inventario de inmuebles	41,912,121				41,912,121
Anticipo a proveedores	320,106				320,106
Otros activos	69,248	-		69,248	-
Total de activo corriente	54,008,611	-	-	121,714	53,886,897
Activo no corriente					
Inversión en Subsidiarias	-		5,100	5,100	
Propiedad de inversión	9,687,365				9,687,365
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	89,341				89,341
Total de activo no corriente	9,776,706	-	5,100	5,100	9,776,706
Total de activos	**63,785,317**	**-**	**5,100**	**126,814**	**63,663,603**
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Préstamos por pagar	37,062,045	-	-	-	37,062,045
Cuentas por pagar proveedores	68,948	-	-	5,976	62,972
Retenciones de obras por pagar	152,973				152,973
Adelantos de clientes - ventas	18,015,106	-			18,015,106
Gastos acumulados por pagar	177,443				177,443
Total de pasivos corrientes	55,476,515	-	-	5,976	55,470,539
Pasivos no corrientes					
Cuentas por pagar relacionadas	137,786		-	137,786	-
Cuentas por pagar Accionistas	5,135,000	-	-	-	5,135,000
Total de pasivos no corrientes	5,272,786	-	-	137,786	5,135,000
Total de pasivos	**60,749,301**	**-**	**-**	**143,762**	**60,605,539**
Patrimonio					
Acciones comunes	-	10,000			10,000
Acciones comunes Clase A	500		-	500	
Cuotas de Participación Clase B	5,100			5,100	-
Capital adicional pagado	83,260	-	-	83,260	-
Utilidad (Pérdida) retenidas	1,548,472	1,516,901	-	(30,344)	3,095,717
Utilidad (Pérdida) del periodo	(62,193)	(60,924)	-	(75,464)	(47,653)
Total de patrimonio atribuible a los propietarios	1,575,139	1,516,901	-	(16,948)	3,058,064
Participación no controlada	1,460,877		1,460,877		
Total de patrimonio	3,036,016				
Total de pasivos y patrimonio	**63,785,317**	**1,516,901**	**-**	**126,814**	**63,663,603**

Contador Público Autorizado
Licencia de Idoneidad No. 0374-2008

Habitats Reit Corp.

Estado Consolidado de Resultados
Por el periodo terminado a 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Habitats Reit Corp.	Lux Residences Corp
Ingresos					
Venta de unidades inmobiliaria	5,971,779	-	-	-	5,971,779
Costos de venta y construcción	(4,777,423)				(4,777,423)
	1,194,356	**-**	**-**	**-**	**1,194,356**
Gastos					
Gastos generales y administrativos	(418,302)	-	-	(36,363)	(381,939)
Amortización - Gastos pre-operativos	(29,738)	-	-	(29,738)	-
Comisión anual agente de pago	(9,363)	-	-	(9,363)	-
	(457,403)	**-**	**-**	**(75,464)**	**(381,939)**
Utilidad (Pérdida) en operaciones	**736,953**			**(75,464)**	**812,417**
Otros ingresos (egresos)					
Gastos financieros	(860,070)				(860,070)
	(860,070)			**-**	**(860,070)**
(Pérdida) antes del impuesto sobre la renta	(123,117)	-	-	(75,464)	(47,653)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-
(Pérdida) Neta	**(123,117)**	**-**	**-**	**(75,464)**	**(47,653)**
Atribuible a:					
Participación controladora	(62,193)			(38,121)	(24,072)
Participación no controlada	(60,924)			(37,343)	(23,581)
	(123,117)			**(75,464)**	**(47,653)**

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