

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022
(fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022

(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.

(Una Entidad en etapa Pre-Operativa)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
--------------------------------	---

Estado de Cambios en el Patrimonio	2
------------------------------------	---

Estado de Flujos de Efectivo	3
------------------------------	---

Notas a los Estados Financieros	4 - 10
---------------------------------	--------

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
Habitats Reit Corp.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Habitats Reit Corp. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 21 de marzo de 2022, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022, y la notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 21 de marzo de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos

Como se indica en la Nota 1, a la fecha de los estados financieros, la Compañía se encontraba en una etapa Pre-Operativa para la puesta en marcha de sus operaciones.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. 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* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros 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.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros 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 que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía 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 la Compañía 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 de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros 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, 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 de la Compañía.
- 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 de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros 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 la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

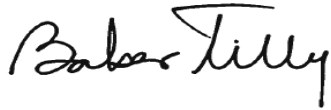
Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante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

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.



25 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Situación Financiera

21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Marzo 2022
Activos		
Efectivo	4	50,000
Total de activos		50,000
PATRIMONIO		
Patrimonio		
Acciones comunes Clase A	5	500
Capital adicional pagado	5	49,500
Total de patrimonio		50,000
Total de pasivos y patrimonio		50,000

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

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado Cambios en el Patrimonio

Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes Clase A	Capital adicional pagado	Total de patrimonio
Emisión de acciones Clase A	500	-	500
Capital adicional pagado	-	49,500	49,500
Saldo final al 21 de marzo de 2022	500	49,500	49,500

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

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	Marzo 2022
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Emisión de acciones Clase A	5	500
Capital adicional pagado	5	49,500
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>50,000</u>
Aumento neto del efectivo		
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	4	<u><u>50,000</u></u>

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

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

Mediante Escritura Pública No. 719 de 31 de enero de 2022 fue constituida la sociedad anónima Habitats Reit Corp. (la Compañía), la cual se encuentra en etapa Pre-Operativa y de obtención de su registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores para el ofrecimiento de Cuotas de Participación del fondo.

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 en Bella Vista, Calle 51, Edificio Habitats Plaza, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 25 de marzo de 2022.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

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

Moneda funcional

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

Efectivo

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

Medición del valor razonable

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

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

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

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

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.

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

Habitats Reit Corp.
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros
Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

Al 21 de marzo de 2022, las disponibilidades de la Compañía eran:

	Marzo 2022
Global Bank Corporation – cuenta corriente	<u>50,000</u>

5. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Marzo 2022
Acciones comunes – Clase A: Autorizadas 50,000 Acciones Comunes Clase A con valor nominal de USD0.01 cada una.	<u>500</u>

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

- 50,000 acciones comunes de la Clase A con un valor de USD0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones comunes Clase A no son objeto de oferta pública.
- 1,000,000 de Cuotas de Participación con un valor de USD0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series conforme determine la Junta Directiva, a su discreción.

Durante el período, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.49,500.

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

6. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. La Compañía no ha iniciado operaciones.

7. 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.

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros

**Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución)
al 21 de marzo de 2022**

(Cifras en Balboas)

8. Litigios o contingencias

Al 21 de marzo de 2022, la Compañía no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

9. Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 21 de marzo de 2022.