SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos No auditados

Al 31 de diciembre 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"

04,

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS

Contenido

	Página
INFORME DEL CONTADOR PUBLICO	1
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2
ESTADO DE RESULTADOS	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6
ANEXOS	18

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financieros al 31 de diciembre de 2022, de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc. & Subsidiarias y el respectivo estado de resultados, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Interinos
La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos financieros interinos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de Información financiera intermedia que es necesaria para permitir la preparación de estados financieros interinos para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público
Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Clara J. Martínez
Contador Público Autorizado
No.0523-2020

28 de febrero de 2023
Panamá, Rep. De Panamá

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Nota		2022		2021
Activo Corrientes					
Depósitos en bancos	3	B/.	395,125	B/.	702,327
Cuentas por cobrar			140,874		39,417
Activo No Corrientes					
Cuenta por cobrar			6,186		3,473
Cuentas por cobrar - Relacionadas	4		6,212		91,842
Préstamos a terceros	5		500,000		-
Otros Activos	6		268,661		274,535
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	7		3,149,616		3,241,197
Propiedades de inversión:					
Propiedades de inversión, neto	8		16,123,992		15,398,461
Propiedades para restauración			2,393,128		2,393,097
Total de Activos		**B/.**	**22,983,794**	**B/.**	**22,144,351**
Pasivo y Patrimonio					
Pasivo Corriente					
Cuentas por pagar proveedores		B/.	14,827	B/.	20,777
Cuentas por pagar - Relacionadas	4		133,229		23,325
Préstamos bancarios por pagar	9		1,815,986		2,883,215
Intereses por Pagar	10		30,994		57,377
Dividendos por Pagar			110,793		
Obligación con terceros			-		530,100
Anticipos de clientes			3,340		3,260
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar			86,785		54,882
Pasivo No Corriente					
Préstamos bancarios por pagar	9		3,266,236		3,821,779
Intereses por Pagar	10		-		54,949
Total de Pasivos		**B/.**	5,462,188	**B/.**	7,449,663
Patrimonio					
Capital en acciones	12	B/.	50,000	B/.	50,000
Capital adicional pagado	12		17,540,238		14,473,251
Acciones Comunes-Income	12		2,086		1,473
Dividendos e Impuesto Complementario			(442,696)		(5,868)
Superávit por revaluación			71,970		71,970
Superávit (Déficit) Acumulado			300,007		103,861
Total Patrimonio		**B/.**	17,521,606	**B/.**	14,694,687
Total de Pasivo y Patrimonio		**B/.**	**22,983,794**	**B/.**	**22,144,351**

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Nota		2022	2021
Ingresos:				
Alquileres		B/.	806,970	373,029
Otros Ingresos de Alquileres			321,467	91,721
Cuota de Mantenimiento			31,915	27,447
Total de Ingresos			**1,160,352**	**492,197**
Costos y Gastos:				
Costos y Gastos de Otros Ingresos de Alquileres			(188,338)	(62,323)
Gastos Generales y Administrativos	13		(585,865)	(318,088)
Depreciación y Amortización	14		(106,940)	(64,875)
Gastos Financieros			(215,403)	(336,363)
Total de Costos y Gastos			**(1,096,546)**	**(781,649)**
Otros Ingresos (Egresos):				
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	14		174,756	330,585
Otros Ingresos			6,128	108,411
Total de Otros Ingresos (Egresos)			**180,885**	**438,997**
Impuestos de Dividendos			(48,545)	-
Ganancia (Pérdida) del Periodo		B/.	**196,146**	**149,545**
Otro Resultado Integral				
Cambios en valor razonable de propiedad, mejoras y equipos			-	71,970
Total del Resultado Integral del Año			**196,146**	**221,515**

04/5

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital social autorizado	Acciones - Clase Income	Capital adicional	Impuesto Complementario	Superávit por revaluación	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/. 50,000	B/. -	B/. 80,851	-	B/. -	B/. (80,514)	B/. 50,337
Emisión de acciones Clase Income (SURF.CA)	-	1,473	14,469,251	-	-	-	14,470,724
Capital adicional pagado	-	-	(76,851)	-	-	-	(76,851)
Impuesto Complementario	-	-	-	(5,868)	-	-	(5,868)
Entrada de subsidiarias	-	-	-	-	-	34,830	34,830
Revaluación de propiedad, planta y equipo	-	-	-	-	71,970	-	71,970
Ganancia (Pérdida) del período	-	-	-	-	-	149,545	149,545
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**50,000**	**1,473**	**14,473,251**	**(5,868)**	**71,970**	**103,861**	**14,694,687**
Emisión de acciones Clase Income (SURF.CA)	-	614	3,066,986	-	-	-	3,067,600
Dividendos Distribuidos	-	-	-	-	-	(436,908)	(436,908)
Impuesto Complementario	-	-	-	81	-	-	81
Ganancia (Pérdida) del período	-	-	-	-	-	196,146	196,146
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**B/. 50,000**	**B/. 2,086**	**B/. 17,540,238**	**B/. (5,787)**	**B/. 71,970**	**B/. (136,901)**	**B/. 17,521,606**

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

		2022		2021
Flujo de efectivo de actividades de operación:				
Pérdida del período	B/.	196,146	B/.	149,545
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:				
Depreciación y amortización		106,940		64,875
Cambio en valor razonable de propiedad de inversión		(174,756)		(330,585)
Cambios en activos y pasivos de operación:				
Cuentas por cobrar		(104,170)		(4,937)
Otros activos		5,875		6,102
Cuentas por pagar-proveedores		(5,950)		9,912
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar		31,982		(5,283)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		**56,066**		**(110,373)**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:				
Efectivo recibido en emisión de acciones		-		542,480
Adquisición de propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto		(15,358)		(801)
Propiedades de inversión		(550,774)		(17,792)
Propiedades para restauración		(31)		(18,328)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		**(566,163)**		**505,559**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:				
Préstamos a terceros		(500,000)		-
Préstamos bancarios por pagar		(1,704,104)		92,429
Obligación con terceros		(530,100)		23,938
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		85,630		(20,623)
Cuentas por pagar - partes relacionadas		109,904		(23,695)
Dividendos por Pagar		110,793		-
Emisión de acciones		3,067,600		259,000
Dividendos e Impuesto Complementario		(436,827)		(6)
Capital pagado		-		(76,851)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		**202,895**		**254,191**
Aumento en efectivo		(307,202)		649,378
Efectivo al inicio del período		702,327		52,949
Efectivo al final del período	**B/.**	**395,125**	**B/.**	**702,327**
Movimientos que no representaron efectivo				
Cuentas entre partes relacionadas:		-		(25,491)
Emisión de acciones		-		13,669,244
Préstamos		-		7,231,053
Cuentas por cobrar y otros activos		-		(318,590)
Depósitos de garantía y cuentas por pagar		-		72,971
Impuesto complementario		-		(5,862)
Activo fijo y propiedad de inversión		-		(20,658,154)
Entrada de subsidiaria		-		34,830
Efectivo proveniente de subsidiaria	B/.	-	B/.	-

1. INFORMACIÓN GENERAL

Sustainable Urban Revitalization Fund Inc. ("el Fondo") es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según consta en la escritura pública No.2252 de 18 de febrero de 2020, y registrada en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá al Folio N°155691994.

La Empresa está autorizada por la Superintendencia del mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución No. SMV-178-20, de 7 de mayo de 2020 para dedicarse de manera exclusiva a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Junta Directiva del Fondo está integrada por las siguientes personas:

Junta Directiva

- Presidente – Andreas Eggenberg
- Secretaria – Sofia Lorena Lanuza Batista
- Sub-Secretario – Jaime de Saint Malo
- Tesorero – Juan José Vansice Arrocha
- Director Independiente – Mónica García de Paredes de Chapman
- Director Independiente – Marelissa Quintero de Stanziola
- Director Independiente – Carlos A. Mendoza

De conformidad a lo expuesto en la Leyes del Mercado de Valores de Panamá de Sociedades de Inversión, y con el fin de cumplir con todos los requisitos de Ley, el Fondo cuenta con los servicios de las siguientes personas naturales o jurídicas:

- Administrador de Inversiones: Global Valores, S.A.
- Agente de Custodio: MMG Bank Corporation
- Agente de Pago, Registro y Transferencia: MMG Bank Corporation
- Agente de Colocación: MMG Bank Corporation
- Asesores Legales: Morgan & Morgan
- Auditores: Baker Tilly Panamá, S.A.

El Fondo realizó su primera emisión de Acciones Participativas Clase Income (SURFCA) el día 6 de septiembre de 2021 luego de la consolidación en junio de 2021 de SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. (antes Corporación Aguacate, S.A.), tenedora a su vez del 100% del capital accionario de las sociedades Beverly Premium Investment, S.A., Mama Clemen, S.A., Industrias Colina Azul, S.A. y Las Clementinas, S.A. El Fondo tiene como actividad principal el negocio de inversiones inmobiliarias en o desde la República de Panamá.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantiene 208,649 acciones Clase Income en circulación.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia General del Fondo el 27 de febrero de 2023. Las cifras en este informe se revelan de forma consolidada.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y los requerimientos aplicables de las leyes de la República de Panamá.

ADOPCIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

El Fondo ha adoptado todas las Normas e Interpretaciones de Contabilidad nuevas o modificadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") que son obligatorias para el período actual.

Las Normas o Interpretaciones de Contabilidad nuevas o modificadas que aún no son obligatorias no se han adoptado anticipadamente.

MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros se presentan en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio, con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

DEPÓSITOS EN BANCOS

Los depósitos en bancos incluyen los depósitos mantenidos con instituciones financieras, altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos que son fácilmente convertibles a montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

CUENTAS POR PAGAR

Estos montos representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al Fondo durante el período y que no han sido pagados. Debido a su naturaleza de corto plazo, se miden al costo amortizado y no se descuentan. Los montos no están garantizados y generalmente se pagan dentro de los 30 días posteriores al reconocimiento.

PROPIEDAD, MEJORAS, MOBILIARIO Y EQUIPO

El terreno y edificio para uso del Fondo están expresados en el estado consolidado de situación financiera a su valor revaluado, siendo el valor razonable a la fecha de revaluación. Las revaluaciones son realizadas con suficiente regularidad por lo que el valor en libros no difiere materialmente de aquellos que pudiera ser determinado usando valores razonables al final del período en que se informa.

Cualquier incremento en la revaluación derivado de la revaluación de estos terrenos y edificios es reconocido en otro resultado integral y acumulado en el patrimonio, salvo en la medida en que se exprese la reversión por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en ganancia o pérdida, en cuyo caso el incremento es acreditado a ganancia o pérdida en la medida de la disminución previamente cargado a ganancia o pérdida. Una disminución en el valor en libros que surja de la revaluación de estos activos es reconocida en ganancia o pérdida en la medida si este excede su saldo.

La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta para distribuir de forma sistemática el costo de los activos sobre los años de vida útil estimada. La vida útil estimada de los activos se detalla a continuación:

Edificio	30 años
Mobiliario y equipos	6 años
Mejoras a la propiedad arrendada	3 años
Programa de cómputo	3 años

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del activo, o su capacidad económica, se capitalizan. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados.

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado consolidado de resultados.

PROPIEDAD 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.

PRÉSTAMOS

Los préstamos se reconocen inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, neto de los costos de transacción. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

ACCIONES COMUNES

Las acciones comunes están registradas a su valor de emisión.

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Cuando un activo o pasivo, financiero o no financiero, se mide al valor razonable con fines de reconocimiento o revelación, el valor razonable se basa en el precio que se

recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; y asume que la transacción se llevará a cabo: en el mercado principal; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso.

El valor razonable se mide utilizando las suposiciones que los participantes del mercado utilizarían al valorar el activo o pasivo, asumiendo que actúan en su mejor interés económico. Para activos no financieros, la medición del valor razonable se basa en su uso más alto y mejor. Se utilizan técnicas de valoración que son apropiadas en las circunstancias y para las cuales se dispone de datos suficientes para medir el valor razonable, maximizando el uso de entradas relevantes observables y minimizando el uso de entradas no observables.

Los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en tres niveles, utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados para realizar las mediciones. Las clasificaciones se revisan en cada fecha de reporte y las transferencias entre niveles se determinan en base a una reevaluación del nivel más bajo de entrada que es significativo para la medición del valor razonable.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que se espera que el Fondo tenga derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Para cada contrato con un cliente, el Fondo: identifica el contrato con un cliente; identifica las obligaciones de desempeño en el contrato; determina el precio de la transacción que tiene en cuenta las estimaciones de la consideración variable y el valor temporal del dinero; asigna el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas sobre la base del precio de venta independiente relativo de cada bien o servicio distinto a ser entregado; y, reconoce los ingresos cuando o como cada obligación de desempeño se cumple de una manera que describe la transferencia al cliente de los bienes o servicios prometidos.

Los ingresos del Fondo de acuerdo a sus operaciones son los siguientes:

Ingreso por alquiler: Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión son reconocidos sobre una base de devengado de acuerdo con los términos del contrato de alquiler.

Ingreso por ventas: Los ingresos por ventas de propiedades se reconocen cuando las escrituras correspondientes son inscritas en el Registro Público, y se transfieren los riesgos y beneficios de esta.

Otros ingresos: Los otros ingresos se reconocen bajo el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos cuando los servicios han sido brindados.

RECONOCIMIENTO DE GASTOS

Los gastos se reconocen en resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

04.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de efectivo y depósitos en bancos locales se desglosa de la siguiente manera:

	2022	2021
Efectivo	B/. 60	B/. 679
Cuenta de ahorro	50,499	51,611
Cuenta corriente	344,567	650,036
	B/. 395,125	**B/. 702,327**

4. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	2022	2021
Cuentas por Cobrar:		
American Trade Building, S.A.	B/. 3,499	B/. 3,499
Conservatorio OPS, S. de R.L.	2,675	5,001
Star Land Enterprises, S.A.	39	-
Heritage Santo Domingo, S. de R.L.	-	67,721
Conservatorio Holdings, S.A.	-	7,116
Inversiones Villambroz, S.A.	-	6,262
Compañía De Desarrollo Avenida B, S.A.	-	2,143
Gaper, S.A.	-	102
	B/. 6,212	**B/. 91,842**
Cuentas por Pagar:		
Conservatorio Capital, S. De R.L.	B/. 104,392	B/. 4,654
Conservatorio OPS, S. De R.L.	15,287	6,579
American Trade Building, S.A.	5,697	5,697
Conservatorio Holdings, S.A.	3,031	3,924
Conservatorio LLC	2,000	2,000
La Quince, S. de R.L.	2,822	-
CSA Property Services, S. de R.L.	-	471
	B/. 133,229	**B/. 23,325**

5. PRÉSTAMOS A TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene un préstamo a terceros a TASO Hospitality Group, Inc. por $500,000 el cual devenga una tasa de interés anual de diez por ciento (10%).

	2022	2021
TASO Hospitality Group, Inc.	B/. 500,000	B/. -
	B/. 500,000	**B/. -**

04.

6. OTROS ACTIVOS

	2022	2021
ITBMS por Pagar	B/. 178,813	B/. 190,388
ISR Pagado por Anticipado	72,554	72,554
Depósitos de Garantía	12,610	9,076
Anticipo a Proveedores	4,684	2,519
	B/. 268,661	**B/. 274,535**

7. PROPIEDAD, MEJORAS, MOBILIARIO, Y EQUIPO, NETO

	31 de diciembre de 2021 Saldo inicial	Adiciones	31 de diciembre de 2022 Saldo final
Al costo			
Terreno	1,096,176	-	1,096,176
Edificio y mejoras	3,028,782	9,226	3,038,008
Mobiliario y equipo	133,403	6,133	139,536
	4,258,362	15,358	4,273,720
Depreciación y amortización acumulada			
Edificio y mejoras	987,851	95,003	1,082,854
Mobiliario y equipo	101,284	11,936	113,220
	1,089,134	106,940	1,196,074
	3,169,227		3,077,646
Al costo revaluado			
Terreno	119,380	-	119,380
Edificio y mejoras	(47,410)	-	(47,410)
	71,970	-	71,970
	3,241,197		3,149,616
Depreciación y amortización acumulada			
Edificio y mejoras	-	-	-
	3,241,197		**3,149,616**

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por CBRE, INC., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios al cierre de 2022. El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

04.

	2022	2021
Saldo al Inicio del Año	B/. 15,398,462	B/. -
Adiciones al Costo	550,774	15,067,877
Cambio en Valor Razonable	174,756	330,585
Saldo al final del Año	**B/. 16,123,992**	**B/. 15,398,462**

9. PRÉSTAMOS POR PAGAR

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Banco General, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.1,500,000.00 para cancelar préstamo de construcción. Causa un interés de 3% anual más FECI. Esta facilidad crediticia está garantizada con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 25516 (El Colegio). Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.11,138.80 a capital, intereses y FECI, y un pago al final por el saldo restante. Vence en junio 2025.	B/. 1,119,443	B/. 1,119,443
Préstamo por la suma de B/.250,000.00 para la compra de cuatro locales comerciales del PH Flor de Lirio, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas No. 30126073, 30126074, 30126075 y 30126076. Causa un interés de 3% anual más FECI. Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.1,944.00 a capital, intereses y FECI, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en diciembre de 2025.	189,117	189,117
Préstamo por la suma de B/.528,000.00 para la compra de la propiedad PH Casa Ruigar. Causa un interés 3% anual y está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 342402. Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.4,637.70 a capital, intereses y FECI, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en febrero 2026.	376,620	376,620
Préstamo por la suma de B/.630,000.00 para cancelar la carta promesa de pago por la compra de PH Plaza Central. Garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Banco sobre las fincas No. 33601, 33602, 33603 y 33604, y fianza solidaria de Conservatorio Holdings, S.A. Préstamo repagado en marzo de 2022.	-	501,019
Pasan...	B/. 1,685,180	B/. 2,186,199

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Vienen...	B/. 1,685,180	B/. 2,186,199
Banco General, S.A.		
Préstamo por B/.642,000.00 para la cancelación de la carta promesa de pago relacionada a la compraventa de la Finca No. 31717 y 31718 (Finca Cucalón). Causa interés de 5.75% anual. El préstamo será cancelado en un plazo máximo de 10 años mediante 119 abonos mensuales consecutivos no menores de B/.5,714.50 y abono final por el saldo insoluto. Préstamo repagado en enero de 2022.	-	534,873
Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.1,700,000.00 para la Segunda Fase del Proyecto Comercial María Inmaculada. Causa un interés 3.25% anual más FECI, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 25516. Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.12,844.00 a capital, intereses y FECI, y un pago final por el saldo insoluto. Vence en junio 2029.	1,635,580	1,635,580
Global Bank, S.A.		
Préstamo desembolsado de la línea de crédito interina de construcción por la suma de B/.2,200,000.00 Para financiar la segunda y tercera fase de las mejoras al Hotel Boutique Las Clementinas, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 6598, 870, 9635, 331641, 331642, 331643, 331644, 331645, 331646, 331647 y 331648. Causa un interés mensual de 3.25%. El préstamo será cancelado mediante mensualidades de B/.11,636.00 a capital e intereses, más un abono final por el saldo insoluto. Período de gracia de capital de junio 2021 a junio 2023. Vence en junio 2032.	1,374,462	1,374,462
Préstamo hipotecario a largo plazo por la suma de B/.1,050,000.00 para financiar los edificios denominados Dos Casas y La Cevichería, ubicados en el Casco Antiguo, corregimiento de San Felipe, garantizada con Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Banco sobre las Fincas No. 30242043, 30242044 y 30242069. Causa un interés mensual de 3.50%. Préstamo repagado en enero de 2022.	-	873,880
Pasan...	B/. 4,695,222	B/. 6,604,994

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Vienen...	B/. 4,695,222	B/. 6,604,994
Global Bank, S.A.		
Préstamo por la suma de B/.100,000.00 para la compra de un (1) local comercial del PH Casa Patterson, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No. 30285272 (local comercial). Causa un interés de 3% anual más FECI. Préstamo repagado en enero de 2022.	-	100,000
Préstamo por la suma de B/.387,000.00 para la compra de dos (2) locales comercial del PH Casa Balcones, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas No. 30349794 y No. 30349795. Causa un interés de 5% anual más FECI.	387,000	-
Totales	**B/. 5,082,222**	**B/. 6,704,994**

10. INTERESES POR PAGAR

	2022	2021
Porción corriente	B/. 30,994	B/. 57,377
Porción no corriente		54,949
	B/. 30,994	**B/. 112,326**

Corresponden a intereses postergados de las facilidades crediticias con Banco General de junio del año 2020 a junio del año 2021. Estos intereses se pagan en 24 cuotas mensuales a partir del mes de julio del año 2021 hasta junio de 2023.

11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en la República de Panamá, las ganancias obtenidas por la Compañía por operaciones locales están sujetas al pago del impuesto sobre la renta, las obtenidas por operaciones internacionales y aquellas obtenidas por depósitos a plazo e intereses devengados de la inversión en obligaciones emitidas por el gobierno de la República de Panamá y operaciones en la Bolsa de Valores de Panamá, está exentas del pago del impuesto sobre la renta.

Mediante la resolución No.203-0525 del 30 de agosto de 2021 la Dirección General de Ingresos aprueba la inscripción de la sociedad anónima denominada Sustainable Urban Revitalization Fund Inc. como sociedad de inversión inmobiliaria para que de esta forma pueda gozar del régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta para esta sociedad y sus subsidiarias según los establecido por el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal y el artículo 122-B del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993.

9/16

12. CAPITAL

De acuerdo con la escritura pública No.2252 de 18 de febrero de 2020, el capital autorizado de la sociedad es de ciento cincuenta y cinco mil balboas (B/. 155,000) el cual está dividido en acciones gerenciales y acciones participativas, detalladas de la siguiente manera:

a) **Acciones gerenciales:** Cincuenta mil (50,000) acciones comunes gerenciales con un valor nominal de B/. 1.00, con derecho a voz y voto en la Junta Directiva.
b) **Acciones participativas:** con un valor nominal de B/: 0.01 sin derecho a voz ni voto, se detallan a continuación:
   - Clase Income (SURF.CA): Dos millones quinientas mil (2,500,000) de acciones comunes clase Income.
   - Clase Conservatorio Legacy: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Conservatorio Legacy.
   - Clase Sur Development 1: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 1.
   - Clase Sur Development 2: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 2.
   - Clase Mezz: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Mezzanine.
   - Clase Sur Development 3: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 3.
   - Clase Sur Development 4: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 4.
   - Clase Sur Development 5: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 5.
   - Clase Reserva: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Reserva.

La Junta Directiva podrá emitir acciones adicionales únicamente en forma nominativa.

El capital en acciones está compuesto de la siguiente manera:

	2022	2021
50,000 acciones comunes gerenciales emitidas y en circulación con valor nominal de B/. 1.00	B/. 50,000	B/. 50,000
Acciones Inc-Clase Income en circulación con valor nominal de B/. 0.01 cada una	2,086	1,473
Capital adicional pagado	17,540,238	14,473,251
	B/. 17,592,324	**B/. 14,524,724**

13. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

		2022	2021
Administración de Activos	B/.	112,503	95,464
Honorarios Profesionales		76,174	42,045
Mantenimiento y Reparaciones		75,796	41,455
Administración de Propiedades		60,000	30,000
Honorarios y Gastos Legales		37,437	38,826
Impuestos y Tasas		30,618	16,473
Gasto de Adquisición de Propiedades		27,317	-
Seguros		27,286	13,623
Cuotas Administrativas PH		26,355	7,513
Servicios Públicos		22,648	14,525
Auditoría		21,400	-
Dietas		20,325	-
Avalúos		14,290	456
Mercadeo y Atención a Clientes		9,692	1,824
Otros Gastos		7,594	-
Reparaciones y Mantenimiento		7,106	10,679
Tecnología		2,968	299
Acarreo y Mensajería		2,089	766
Cargos y Comisiones Bancarias		1,468	310
Comisiones por Ventas y Alquileres		1,300	1,800
Aseo y Limpieza		1,249	837
Cafetería y útiles de Oficina		250	299
Alquileres		-	-
Multas y Recargos		-	794
Donaciones		-	100
	B/.	585,865	318,088

14. DEPRECIACIÓN Y AJUSTES AL VALOR RAZONABLE

La propiedad de inversión se muestra al valor razonable de acuerdo con la NIC 40 por lo que este activo no conlleva depreciación.

La depreciación y ajustes al valor razonable de 2021 han sido reexpresados para mostrar únicamente la depreciación de Propiedad, Planta y Equipo.

15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Factores de riesgos financieros - Las actividades del Fondo la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgos del Fondo se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera.

La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

Riesgo de Crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito son los depósitos en bancos. Sin embargo, este activo está colocado en instituciones con prestigio nacional e internacional, lo que da cierta garantía de su recuperación.

Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con todas sus obligaciones por diferentes causas, entre otras, 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.

La administración prudente del riesgo de liquidez mantiene suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de las operaciones, aportes realizados por los accionistas, partes relacionadas y financiamiento bancario.

04/19

ANEXOS

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)
Activo Corrientes				
Depósitos en bancos	B/. 395,125	B/. -	B/. 198,956	B/. 196,169
Cuentas por cobrar	140,874	-	-	140,874
Activo No Corrientes				
Cuentas por cobrar	6,186	-	-	6,186
Cuentas por cobrar - Subsidiarias	-	(55,687)	-	55,687
Cuentas por cobrar - Relacionadas	6,212	-	-	6,212
Inversiones	-	(17,513,020)	17,513,020	-
Préstamos a terceros	500,000		-	500,000
Otros Activos	268,661	-	-	268,661
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	3,149,616	-	-	3,149,616
Propiedades de inversión:				
Propiedades de inversión, neto	16,123,992	-	-	16,123,992
Propiedades para restauración	2,393,128	-	-	2,393,128
Total de Activos	**B/. 22,983,794**	**B/. (17,568,707)**	**B/. 17,711,976**	**B/. 22,840,525**
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar proveedores	B/. 14,827	B/. -	B/. 6,975	B/. 7,852
Cuentas por pagar - Subsidiarias	-	(55,687)	55,687	-
Cuentas por pagar - Relacionadas	133,229	-	111,094	22,135
Préstamos bancarios por pagar	1,815,986	-	-	1,815,986
Intereses por Pagar	30,994	-	-	30,994
Dividendos por Pagar	110,793	-	110,793	-
Obligación con terceros	-	-	-	-
Anticipos de clientes	3,340	-	-	3,340
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar	86,785	-	-	86,785
Pasivo No Corriente				
Préstamos bancarios por pagar	3,266,236	-	-	3,266,236
Intereses por Pagar	-	-	-	-
Total de Pasivos	5,462,188	(55,687)	284,549	5,233,327
Patrimonio				
Capital en acciones	50,000	-	50,000	-
Capital adicional pagado	17,540,238	-	17,540,238	-
Capital entre Subsidiarias	-	(17,513,020)	-	17,513,020
Acciones Comunes-Income	2,086	-	2,086	-
Dividendos e Impuesto Complementario	(442,696)	485,454	(436,921)	(491,229)
Superávit por revaluación	71,970		-	71,970
Superávit (Déficit) Acumulado	300,007	(485,454)	272,024	513,437
Total Patrimonio	17,521,606	(17,513,020)	17,427,427	17,607,198
Total de Pasivos y Patrimonio	**B/. 22,983,794**	**B/. (17,568,707)**	**B/. 17,711,976**	**B/. 22,840,525**

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS

CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

		Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)
Ingresos:					
Alquileres	B/.	806,970	-	-	806,970
Servicios de hotelería		321,467	-	-	321,467
Cuota de Mantenimiento		31,915	-	-	31,915
Total de Ingresos		**1,160,352**	**-**	**-**	**1,160,352**
Costos y Gastos:					
Costos de hotelería	B/.	(188,338)	-	-	(188,338)
Generales y administrativos		(585,865)	20,000	(139,460)	(466,405)
Depreciación y amortización		(106,940)	-	-	(106,940)
Gastos financieros		(215,403)	-	(6,705)	(208,699)
Total de Costos y Gastos		**(1,096,546)**	**20,000**	**(146,165)**	**(970,381)**
Otros Ingresos (Egresos):					
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		174,576	-	-	174,756
Otros Ingresos		6,128	(505,454)	505,827	5,755
Total de Otros Ingresos (Egresos)		**180,885**	**(505,454)**	**505,827**	**180,511**
Impuestos de Dividendos		(48,545)	-	(48,545)	-
Ganancia (Pérdida) del Periodo	**B/.**	**196,146**	**(485,454)**	**311,116**	**370,483**