

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000
Modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

ANEXO NO.1

Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Año Terminado al: 31 de diciembre de 2023

Nombre del Emisor: **Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.**

Valores que ha registrado: Acciones Participativas

Teléfono y Fax del Emisor: 308-5900

Domicilio/Dirección física del Emisor: Oficina 16, PH La Manzana, Santa Ana

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Sofia Lanuza

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: sofia.lanuza@sur.fund

Numero de Resolución	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Monto en Circulación al 31 de Diciembre 2023
Resolución No. SMV-178-2020	7 de mayo de 2020	\$10,500,000	208,649

I Parte:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. ("el Fondo") es una sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según consta en la escritura pública No.2.252 de 18 de febrero de 2020 y registrada en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá al Folio N°155691994.El Fondo está registrado como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria ante la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución SMV-178-20 de 7 de mayo de 2020 y, modificado por Resolución No. SMV-150-2022 de 22 de abril de 2022.

El Fondo es, según su estructura, una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención, una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones, una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones, local. El Fondo tendrá como actividad principal el negocio de inversiones inmobiliarias en o desde la República de Panamá y está registrado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) para realizar ofertas públicas de sus acciones comunes (salvo las Acciones Gerenciales) de

cada una de las clases autorizadas (las “Acciones Participativas”), las cuales representarán, cada una, un interés en una cartera diferente de inversiones (incluyendo como parte de dicha cartera de inversiones, todos los activos y pasivos, poseídos directamente o indirectamente a través de subsidiarias, correspondientes a dicha cartera de inversiones) (en adelante, cada una, un “Sub-Fondo”), y se dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente. Cada uno de los Sub-Fondos y sus respectivas subsidiarias responderá exclusivamente de los compromisos contraídos por el Sub-Fondo y las subsidiarias en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones.

B. Capital Accionario

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: 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:

	2023	2022
50,000 Acciones Gerenciales emitidas y en circulación con valor nominal de B/. 1.00	\$50,000	\$50,000
Acciones Participativas Clase Income en circulación con valor nominal de B/. 0.01 cada una	\$2,086	\$2,086
<u>Capital adicional pagado (i)</u>	<u>\$17,540,238</u>	<u>\$17,540,238</u>
	\$17,592,324	\$17,592,324

(i) El Capital adicional pagado se compone de la siguiente manera:

	2023	2022
Acciones comunes	\$4,000	\$4,000
Acciones participativas	\$17,536,238	\$17,536,238
	\$17,540,238	\$17,540,238

Las Acciones Participativas de las múltiples clases que llegue a emitir o a tener el Fondo no tendrán derecho a voz ni voto. El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a los tenedores de las acciones de la clase Gerencial, a razón de un (1) voto por cada acción.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases de Acciones Participativas, tales como fecha de oferta respectiva, fecha de emisión respectiva, monto a emitir, objetivos de inversión, comisiones,

políticas de redención, comisión por salida anticipada, serán notificados a la SMV y Latinex mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante, cada uno, un “Suplemento al Prospecto”), por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada clase.

Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas del Fondo. No obstante, lo anterior, el Fondo podrá contar, a su opción, con políticas extraordinarias de redención anticipada o recompra a algunas de las clases de Acciones Participativas, las cuales, de haber sido aprobadas, quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas clases. Además, la Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la redención anticipada de Acciones Participativas de alguna de las clases, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de la correspondiente clase de Acciones Participativas.

Las inversiones que realice la Sociedad de Inversión Inmobiliaria están sujetas a riesgos inherentes al mercado inmobiliario y no se puede asegurar que se lograrán los objetivos de inversión propuestos.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

El Pacto Social y los Estatutos del Fondo incluyen las siguientes características:

El objeto principal de la sociedad es dedicarse en forma exclusiva a operar como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, al tenor de lo expresado en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004, el Acuerdo No. 2-2014 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones. En virtud de lo anterior, la Sociedad será una sociedad de inversión que, mediante la expedición y la venta de sus múltiples clases de cuotas de participación, obtendrá dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en aquellos valores y activos definidos en sus políticas de inversión. Consecuentemente, la Sociedad podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus acciones, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultadas permitidas por la ley, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios de la Sociedad como una sociedad de inversión cerrada. La Sociedad podrá realizar todas aquellas acciones y suscribir todos aquellos acuerdos que sean necesarios o convenientes para beneficiar los intereses sociales, culturales y ambientales de las comunidades en las cuales opere.

La sede y domicilio legal principal de la sociedad estará en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, salvo que la Junta Directiva resuelva otra cosa. La Junta Directiva podrá ordenar la apertura de oficinas o agencias de la sociedad en cualquier lugar, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá. La sociedad será de duración perpetua, pero podrá ser disuelta en cualquier momento de conformidad con la Ley y lo previsto en el Pacto Social.

El capital social autorizado de la sociedad será de Ciento Cincuenta Cinco Mil dólares (US\$155,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido como sigue:

- i. Cincuenta Mil (50,000) acciones comunes gerenciales (“las Acciones Gerenciales”, con derecho a voz y voto, y con derecho a recibir dividendos en la forma y manera que establezca la junta directiva de la Sociedad, con un valor nominal de Un Dólar (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos, cada una. Sin perjuicio de lo establecido en otras secciones, solo los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán derecho a voz y voto;
- ii. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Sur Legacy (las Acciones “CL”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente;
- iii. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Sur Development (las “Acciones Sur Development 1”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- iv. DOS MILLONES QUINIENTAS MIL (2,500,000) acciones clase Income (las “Acciones INC” o “SURFCA”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago

similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.

- v. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Sur Development 2 (las “Acciones Sur Development 2”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- vi. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Mezzanine (las “Acciones MEZZ”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- vii. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Sur Development 3 (las “Acciones Sur Development 3”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- viii. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Sur Development 4 (las “Acciones Sur Development 4”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- ix. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Sur Development 5 (las “Acciones Sur Development 5”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- x. UN MILLON (1,000,000) acciones clase Reserva (las “Acciones R”), con un valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente; y,
- xi. Conjuntamente las Acciones R, Acciones CL, las Acciones Sur Development 1, las Acciones INC, las Acciones Sur Development 2, las Acciones MEZZ, las Acciones Sur Development 3, las Acciones Sur Development 4 y las Acciones Sur Development 5, en adelante, las “Acciones Participativas”), con un valor nominal de un centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, con derecho a recibir derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la respectiva cartera de inversión o sub-fondo que represente.
- xii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de conformidad con el pacto social.

La Junta Directiva asignara la cartera de inversión o sub-fondo, así como su composición, a cada clase de Acciones Participativas, según estime conveniente. Los tenedores de las Acciones Participativas o cualquier otra clase de acciones distintas a las Acciones Gerenciales no tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, ni a voz y voto en ningún asunto de la Sociedad, salvo aquellos que expresamente se haya reservada para la clase respectiva que representen.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. La Junta de Accionistas podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las acciones y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones de la Sociedad, pero quedando entendido que la Junta de Accionistas en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley, el pacto social o los estatutos. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, pero la Sociedad podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autorizar la emisión de Acciones Participativas de la Sociedad en clases y establecer las designaciones, preferencia, privilegios, restricciones, requisitos, comisiones y demás términos y condiciones de cada.

La Sociedad podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas de la Sociedad en múltiples clases y cada una de dichas clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad, cuyas carteras de inversión operarán como sub-fondos. Cada uno de estos sub-fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los

acreedores de cada sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo. Las Acciones Participativas de cada clase tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión o sub-fondo en el que tenga un interés y a recibir una cuota parte de los activos que componen dicha cartera de inversión o sub-fondo en caso de liquidación de la Sociedad. Las Acciones Participativas de cada clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto que se les otorguen mediante resolución de Junta Directiva de la Sociedad.

Las Acciones Participativas y cualesquiera otras clases de acciones que autorice la Junta Directiva de la Sociedad, podrán ser ofrecidas públicamente en Panamá, una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. La Junta Directiva también podrá autorizar el registro de la Sociedad ante entes reguladores extranjeros para la emisión y venta pública de sus acciones fuera del territorio nacional.

La Sociedad declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Gerenciales, las Acciones Participativas y/o de cualesquiera otras acciones que autorice la Junta Directiva de la Sociedad, en la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones.

Al amparo de lo establecido por los artículos 155 y 156 del Texto Único del Decreto-Ley 1 de 8 de julio de 1999, la Junta Directiva podrá, mediante resolución, modificar el pacto social con el objeto de (i) aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones o (ii) crear cualesquiera nuevas clases de acciones, con o sin valor nominal, sin el consentimiento de los accionistas, siempre que los costos relativos al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operaciones (de haberlos) sean asumidos por la clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al valor neto por acción de cada clase.

La Sociedad no ofrecerá a sus accionistas el derecho de solicitar la redención de sus acciones antes de la liquidación de la Sociedad. No obstante lo anterior, podrán existir unas políticas de recompra extraordinarias o de redención a las Acciones Participativas de algunas clases del Fondo a discreción de la Sociedad, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo de dichas clases del Fondo. Las redenciones y/o recompras de Acciones Participativas por parte de la Sociedad se darán en cumplimiento de lo establecido para la redención de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.

El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Gerenciales, a razón de un (1) voto por cada acción. Las Acciones Participativas, así como cualquier otra clase adicional autorizada por la Junta Directiva de la Sociedad, no le otorgan derecho a voto a sus tenedores, salvo lo expuesto exclusivamente en el artículo Décimo Sexto del pacto social.

La junta directiva de la Sociedad podrá emitir acciones enteras o fraccionadas, según estime conveniente. En caso de acciones fraccionadas, la fracción correspondiente tendrá los derechos que le corresponden según la clase de acción de que se tratare en proporción a la porción que representa de una acción entera. En caso de aprobarse un aumento del capital social autorizado, los accionistas no tendrán derecho preferente a suscribir las acciones por emitirse.

La Junta General de Accionistas, legalmente reunida, constituye el poder supremo de la Sociedad, pero en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley o el pacto social. La Junta de Accionistas se reunirá válidamente dentro o fuera de la República de Panamá. Únicamente los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a ser convocados y concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrán voz y voto. Cada Acción Gerencial da derecho a un voto en las reuniones de la Junta de Accionistas.

Los tenedores de las Acciones Participativas, así como cualquier clase adicional autorizada no tendrán derecho a voz ni voto en las reuniones de la Junta de Accionistas, excepto exclusivamente en aquellas

reuniones de Junta de Accionistas en las cuales alguno de los siguientes asuntos sea discutido y considerado para su aprobación:

- i) cambiar los derechos y privilegios adquiridos (incluyendo aquellos derechos que se les otorguen mediante resolución de Junta Directiva de la Sociedad) de una o más de las Acciones Participativas, así como de cualquier clase adicional autorizada, o establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de acciones y emitir las no requerirá tal aprobación)
- ii) la modificación del presente artículo del pacto social.
- iii) cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión de la Sociedad.
- iv) cambio de administrador de inversiones (si fuere nombrado uno), asesor de inversiones o custodio.
- v) cambios de importancia en los límites de endeudamiento, si la Sociedad hubiere fijado tales límites.
- vi) cambios de importancia en la política de dividendos.
- vii) cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las Acciones Participativas (si aplicase)
- viii) creación de una nueva clase de acción, siempre que la nueva clase afecte adversa y materialmente, de forma directa, el rendimiento de las otras clases que hayan sido emitidas por la Sociedad y colocadas públicamente.
- ix) aumentos materiales en las comisiones y los cargos que son cobrados directamente a los tenedores de una o más de las clases de Acciones Participativas colocadas y que, por ende, podrían afectar el rendimiento de la inversión de los tenedores de la clase respectiva.
- x) aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por la Sociedad al administrador de inversiones (si fuere nombrado uno), al asesor de inversiones, al custodio, al oferente o a otras personas que presten servicios a la Sociedad. En todos los asuntos expresamente listados en este literal, los tenedores de las Acciones Participativas o de la respectiva clase, según sea el caso, así como de cualquier clase adicional autorizada afectados directamente, tendrán derecho, según sea el caso, a ser convocados y a emitir su voto, a razón de un voto por acción o fracción de la Sociedad que representen aquellas acciones de las cuales dicho accionista es tenedor.

Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones del pacto social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de las Acciones Gerenciales:

- a) (Elección y Remoción de Directores) Nombrar y elegir a los directores de la Sociedad y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables a sociedades de inversión, cuando lo estimen conveniente;
- b) (Reforma al pacto social) Reformar el pacto social (excepto, queda entendido, cuando se trate de modificaciones al artículo décimo sexto del pacto social y siempre que afecte adversamente a los tenedores de las Acciones Participativas, así como de cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (xiii) del literal (A) del Artículo Quinto del Pacto Social);
- c) (Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación de la Sociedad con otras sociedades o entes jurídicos;
- d) (Escisión) Aprobar la escisión de la Sociedad, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la Sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad beneficiaria de la escisión;
- e) (Disolución) Aprobar la disolución o liquidación de la Sociedad o la continuación de la misma en otra jurisdicción, siempre en cumplimiento con las leyes aplicables a sociedades de inversión para estos efectos;
- f) (Conversión a sociedad abierta) Autorizar que la Sociedad se convierta en una sociedad de inversión abierta; y
- g) (Dietas y Emolumentos) Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.

Los negocios de la Sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva que ejercerá todas las facultades de la Sociedad, salvo las que la Ley, el pacto social o los estatutos reserven a la Junta de Accionistas. La Junta Directiva, por consiguiente, podrá vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la Sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones que la Junta Directiva crea conveniente a su juicio, sin necesidad de que para ello sea autorizada en forma alguna

por los accionistas de la Sociedad; autorizar la apertura de cuentas bancarias y nombrar a las personas que quedaran autorizadas para manejar las mismas y girar contra los fondos depositados. No se necesitará el voto ni el consentimiento de los accionistas para el traspaso de los bienes en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de sus subsidiarias, bastando para ello una resolución dada por la Junta Directiva.

Además de todas las facultades otorgadas a la Junta Directiva en la ley y demás artículos del pacto social, y además de todas las facultades que sean necesarias para la buena marcha de la Sociedad, la Junta Directiva tendrá las siguientes facultades:

- a) Registrar a la Sociedad ante entes reguladores nacionales o extranjeros, públicos y privados, para efectos de poder ofrecer y vender públicamente sus Acciones Participativas así como cualquier clase adicional autorizada en el futuro por la Junta Directiva, quedando en ese caso facultada para proponer a los accionistas cualesquiera modificaciones al pacto social que en su opinión se requieran para efectuar dicho registro y quedando entendido que cualesquiera modificaciones no requerirán la aprobación o voto favorable de los tenedores de las Acciones Participativas ni de cualquier clase adicional autorizada en el futuro, a menos que modifiquen los asuntos referidos en el Artículo Décimo Sexto del pacto social;
- b) Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de la Sociedad, según leyes aplicables a las sociedades de inversión cerrada, incluyendo, sin limitación, la política de inversión, la política de reparto de los beneficios, la comisión de administración, los gastos de operación, las normas respecto a la información obligatoria a proporcionar a los participantes, la política sobre aumentos de capital, la política de endeudamiento, y la política de retorno de los capitales;
- c) Nombrar a uno o más administradores de inversión, el(los) cual(es) tendrán todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva, las que podrán incluir, entre otras, la facultad de aprobar la venta, cesión, traspaso o enajenación a cualquier título de bienes de la Sociedad, ya sea que dicha venta, cesión, traspaso o enajenación se haga en una sola transacción o en varias transacciones relacionadas que formen parte de una misma operación; la responsabilidad de administrar, invertir, gravar y disponer de los bienes de la Sociedad, valorar los activos y pasivos de la Sociedad; calcular el valor neto por acción dentro de los parámetros dictados por la Junta Directiva de la Sociedad; presentar informe a la Junta Directiva de su gestión; presentar presupuesto de ingresos y gastos; y, en general, asesorar a la Sociedad con relación a sus inversiones, siempre en cumplimiento de lo dispuesto en el el Acuerdo número cinco (5) de dos mil cuatro (2004) y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones. El administrador de inversiones será nombrado y removido por la Junta Directiva de la Sociedad, la cual aprobará, además, los términos y condiciones de su contratación y remuneración. El administrador de inversiones podrá ser removido por los accionistas sólo en aquellas circunstancias y condiciones que establezcan disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá, de haber alguna. Ni la Sociedad ni los directores o dignatarios de ésta serán responsables ante la Sociedad, sus accionistas o terceras personas, por actos u omisiones del administrador de inversiones en el ejercicio de sus funciones, incluyendo las pérdidas en que pueda incurrir la Sociedad en su cartera de inversiones, siempre que los directores hayan sido diligentes en la selección de dicho administrador de inversiones;
- d) Sin perjuicio de lo establecido en el literal (c) anterior, representar y administrar la Sociedad, como una sociedad inversión auto administrada, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- e) Convocar a la Asamblea de Accionistas en los términos para ello establecidos en el pacto social;
- f) Establecer los comités ejecutivos que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros, quienes no necesariamente deberán ser directores de la Sociedad;
- g) Nominar, elegir y remover a los dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de la Sociedad, con o sin causa, en cualquier momento;
- h) Designar y remover al agente residente de la Sociedad;
- i) Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos según lo dispuesto en el pacto social y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sin limitación, el cumplimiento de cualesquiera disposiciones legales aplicables al pago de dividendos en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- j) Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la Sociedad, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
- k) Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;

- l) Aprobar la emisión y venta de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el pacto social;
- m) Autorizar la compra, venta, permuta de activos, dentro o fuera de la República de Panamá, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones, salvo por aquellos casos expresamente reservados a la Junta de Accionistas según el pacto social;
- n) Aprobar y presentar anualmente a la Junta de Accionistas los estados financieros auditados de la Sociedad;
- o) Elegir a los auditores externos de la Sociedad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión en la República de Panamá;
- p) Nombrar a uno o más custodios y/o subcustodios y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio y/o subcustodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo de la Sociedad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- q) Otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios de la Sociedad o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas), para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles;
- r) Designar a las personas que, en forma individual o conjunta, representarán a la Sociedad en las asambleas de accionistas de sus subsidiarias, así como designar a las personas que deberán ser nominadas por la Sociedad para el cargo de director o dignatario en dichas subsidiarias, reservándose de igual forma el derecho de remover a cualesquiera de ellas;
- s) Aprobar y otorgar, activos incluyendo acciones comunes de lo subsidiarias que constituyan sub-fondos de la Sociedad en fideicomiso u constituir cualquier otro tipo de gravámenes sobre ellas u otros tipos de activos de la Sociedad, sea en garantía o no de obligaciones; y
- t) Autorizar la celebración de endeudamientos, tales como, pero sin limitar, contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito y ofertas públicas de valores.

La Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros. Dentro de dicho mínimo y máximo, el número podrá ser fijado, al igual que cambiado, por resolución de la Junta General de Accionistas. Los directores serán elegidos por la Junta General de Accionistas. Los directores perderán el cargo: (a) por renuncia aceptada, o (b) por separación acordada por la Junta General de Accionistas. En caso de vacantes en la Junta Directiva, una mayoría de los directores entonces en ejercicio, aunque fuera menos que el quórum, podrá elegir los Directores para ocupar dichas vacantes. En las reuniones de la Junta Directiva cada director tendrá derecho a un voto.

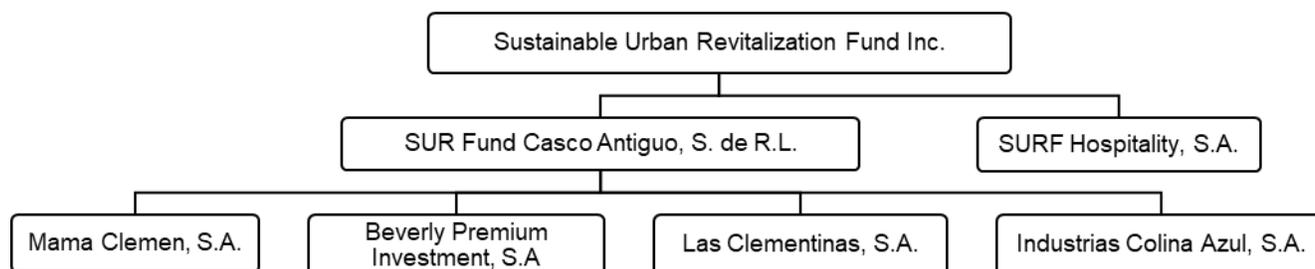
D. Descripción del Negocio

El objetivo principal del Fondo es la obtención de dividendos y ganancias de capital a largo plazo a través de inversiones inmobiliarias, incluyendo las siguientes inversiones:

- Activos inmuebles terminados, los cuales deben contar con su permiso de ocupación, según lo estipulado en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014 de la SMV.
- Activos inmuebles en fase construcción, o en planos con permiso de construcción, o en aquellos que no exista anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 de Acuerdo No.2-2014 de la SMV.
- Opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Contratos de alquiler o usufructos sobre bienes inmuebles o de su nuda propiedad y contratos de leasing inmobiliario.
- Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria.

E. Estructura organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura del Fondo al 31 de diciembre de 2023.



F. Propiedades, Planta y Equipo, Propiedades de Inversión y Propiedades para Restauración

a. 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 2023. El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al Inicio del Año	16,123,992	15,398,463
Adiciones al Costo	56,655	550,773
Disminuciones al Costo	1,367,936	174,756
Cambio en Valor Razonable	113,204	174,756
Saldo al final del Año	14,925,915	16,123,992

b. Propiedades, Planta y Equipo

El terreno y edificio que son de uso del Fondo y/o sus subsidiarias, están clasificados como Propiedad, mejoras y equipo, registrados inicialmente a costo y sujeto a depreciación. No obstante, se expresa a su valor revaluado, con base en el avalúo practicado por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2023	
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final	
<u>Al costo</u>				
Terreno	1,096,176	-	1,096,176	
Edificio y mejoras	3,038,007	20,740	3,058,748	
Mobiliario y equipo	139,537	7,050	146,587	
	<u>4,273,720</u>	<u>27,790</u>	<u>4,301,511</u>	
<u>Depreciación y amortización acumulada</u>				
Edificio y mejoras	1,082,854	95,492	1,178,346	
Mobiliario y equipo	113,220	13,024	126,244	
	<u>1,196,074</u>	<u>108,516</u>	<u>1,304,590</u>	
	<u>3,077,646</u>		<u>2,996,920</u>	
<u>Al costo revaluado</u>				
Terreno	119,380	-	119,380	
Edificio y mejoras	(47,410)	-	(47,410)	
	<u>71,970</u>	<u>-</u>	<u>71,970</u>	
	<u>3,149,616</u>		<u>3,068,890</u>	

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

A la fecha el Fondo no mantiene dependencia de patentes, licencias industriales o comerciales.

H. Información sobre tendencias

En 2023, el mercado inmobiliario de Panamá, especialmente en áreas como Casco Viejo, se ha mantenido vibrante, atrayendo tanto a inversores internacionales como locales debido a la estabilidad económica del país y su atractivo entorno de negocios. La demanda de propiedades ha mostrado una tendencia ascendente, influenciada por la recuperación económica postpandemia y el crecimiento en sectores clave como logística, turismo y construcción. Las iniciativas gubernamentales para impulsar el turismo y los programas de visas que facilitan la inversión extranjera en bienes raíces han contribuido significativamente al interés en el mercado, especialmente en zonas históricas y turísticas como Casco Viejo. Este interés se ve reflejado en la valorización de las propiedades y en un mercado dinámico que ofrece oportunidades tanto para compradores como para inversores que buscan propiedades con encanto histórico y potencial de valorización

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2023, liquidez del Fondo y sus subsidiarias mejoró debido a la venta de activos. Los datos principales del Fondo y sus subsidiarias con respecto a su liquidez se detallan a continuación:

	2023	2022
Efectivo	673,340	395,125
Capital de Trabajo	903,847	(320,548)
Razón Corriente	1.74	0.63

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2023, el capital del Fondo es de \$17,592,324 (2022: \$17,592,324 dividendos en 50,000 Acciones Gerenciales con derecho a voz y voto y 208,649 Acciones Participativas Clase Income con derechos económicos).

	2023	2022
Deuda Bancaria y Obligaciones con Terceros	4,623,041	5,113,216
Patrimonio	16,571,050	17,521,607
Total Recursos de Capital	21,194,091	22,634,823
Apalancamiento (Pasivos/Patrimonio)	0.32	0.31

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo registró un aumento en su Utilidad Operativa producto del crecimiento de ingresos de alquiler y su componente de renta variable debido a una mayor actividad comercial en Casco Viejo y mejor eficiencia en los costos y gastos administrativos en comparación al año anterior.

	2023	2022
Total de Ingresos	1,256,833	1,160,353
Costos y Gastos Administrativos	726,003	774,203
Depreciación y Amortización	108,516	106,940
Gastos Financieros	237,091	215,403
Otros Ingresos (Egresos)	(803,388)	132,559
Utilidad Operativa	530,830	386,150
Utilidad (Pérdida) Neta	(618,165)	196,366

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad y otra información relacionada

a. Los Directores y Dignatarios de SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC. son:

ANDREAS MARKUS EGGENBERG - Director / Presidente

El señor Andreas Markus Eggenberg es graduado de economía y ciencias políticas de la Universidad de Lausanne, y posee estudios de posgrado en administración y liderazgo de las universidades UCLA, Kellogg, INCAE y Competent Boards. El señor Eggenberg tiene una experiencia extensa como miembro de Junta Directiva y previamente como CEO de compañías privadas y públicas en Europa y

Latinoamérica. A nivel de Junta Directiva, el señor Eggenberg funge como Presidente de Masisa (Chile, con presencia en Norteamérica y Latinoamérica); Presidente de Fundes (Méjico y Suiza); Vicepresidente de Ingenio Magdalena IMSA (Guatemala); miembro de la Junta Directiva de San Pedro-Arbaro (Alemana y Paraguay); Miembro de la Junta Directiva de VIVA Trust (Suiza y Costa Rica). El señor Eggenberg fungió como CEO de Grupo Ecos (Panamá) y Amanco Agricultura Solutions (Brasil), y ocupó puestos en la junta directiva de Solarcentury (UK), Cuestamoras (Costa Rica) y Younicos (Alemania y Estados Unidos). Comprometido al desarrollo de la región, a acercamientos multiculturales y a sostenibilidad, el señor Eggenberg funge como Presidente de la Cámara de Comercio Suiza-Panameña, Miembro del Consejo de la Universidad de INCAE, Miembro del Consejo de World Business Council for Sustainable Development; y Miembro de la Junta Directiva de VIVA Idea.

SOFIA LORENA LANUZA BATISTA - Directora / Secretaria / Representante Legal

La señorita Lanuza se ha desenvuelto como Ejecutiva Comercial y Operativa en diversas empresas principalmente en mercados emergentes. Tiene una trayectoria en la creación de nuevos negocios, tanto en el aspecto organizativo, comercial y financiero, dándole su constante seguimiento al rendimiento de ganancias de las empresas. Su experiencia laboral la ha llevado a desempeñarse como Gerente General, atendiendo múltiples responsabilidades inherentes, como es el caso la creación y manejo de las franquicias Ferrari Store y Sony Center en Sudáfrica, al igual que dirigiendo proyectos ejecutivos junto al equipo del CEO de Bidvest, uno de los conglomerados de servicios más grandes en Sudáfrica.

Antes de unirse a Conservatorio Holdings, S.A. en Panamá, se destacó como Gerente General de un grupo de restaurantes, ubicados en Johannesburgo y Cape Town, enfocándose en la estrategia corporativa y expansión de la empresa. Sofia cuenta con un Bachillerato en Administración Internacional de Empresas de la universidad VUB en Bruselas, Bélgica y una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Chicago, Booth Business School.

JAIME DE SAINT MALO – Director / Subsecretario

El señor De Saint Malo posee un MBA en “Finance and Entrepreneurship” de The American University en Washington D.C. Co-fundó en el 2003 y vendió en el 2012 Net People International (NPI), empresa líder a nivel de Latino América, dedicada al desarrollo y comercialización de “Mobile Apps”. En el 2012 se asocia para fundar EDIFYCA, compañía lider de Market Plaza y otros desarrollos inmobiliarios de uso mixto. Actualmente es el Presidente del Consejo de Nuevo Urbanismo de Panamá (CNUP), posición desde donde lidera esfuerzos de desarrollo urbano sostenible en la Cámara de Comercio y Agricultura de Panamá y otros gremios a nivel nacional.

JUAN JOSE VANSICE ARROCHA - Director / Tesorero

Juan Jose Vansice, egresado de Univeristy of Miami en Estados Unidos, con una doble licenciatura en Finanzas y Mercadeo, Actualmente funge como Presidente de SM Holdings. Su experiencia es mayormente concentrada en el sector del Comercio al detal donde consta con más de 20 años de participación. Actualmente se desempeña como Director de Empresas Arrocha, Importadora Maduro (Tiendas Felix) y Clínicas Minimed. Juan Jose además consta con experiencia Inmobiliaria y Bancaria participando en juntas directivas como son Global Bank, Inversiones Inmobiliaria Arrocha, Visionarea y Conservatorio entre otras. Es miembro activo de reconocidas organizaciones internacionales como es el Consejo Empresarial de América Latina (CEAL) donde funge actualmente como Presidente y Young Presidents' Organization (YPO).

MARELISSA QUINTERO - Directora Independiente

Abogada, especialista en Derecho Administrativo y Financiero, con énfasis en la regulación y supervisión del mercado de valores. Cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector financiero. Socia en la firma de abogadas Virtu Atelier Legal. Ex Superintendente del Mercado de Valores para el periodo 2015 -2019. Fue miembro de la Junta Directiva de la Organización Internacional de Reguladores del Mercado de Valores (IOSCO); Vicepresidenta del Comité interamericano de IOSCO; miembro del Consejo

Nacional por la Paridad de Género; Comisionada de la Comisión de Alto Nivel para los servicios internacionales y financieros, Comisionada de la Comisión Nacional contra el Blanqueo de capitales. Igualmente fue Ex asesora del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la reglamentación de la Ley del Mercado de Valores de Panamá. Fungió como asesora legal interna de MMG Bank Corporation y MMG Asset Management del grupo Morgan & Morgan. Directora independiente de entidades financieras. Miembro del Colegio Nacional de Abogados, Asociada en la Asociación Directoras de Panamá; Women in Profession, Instituto de Gobierno Corporativo de Panamá y Asociación Proniñez Panameña. Adicionalmente es capacitadora en el Programa de Educación Bursátil de la Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex). Egresada de la Facultad de Derecho de la Universidad Santa María la Antigua 1999. Posee una Maestría en Derecho (LLM) de Stetson University, College of Law, Florida. 2000. Diplomado en Políticas Públicas en un Estado de Derecho de la Universidad de Panamá, 2011.

CARLOS A. MENDOZA - Director Independiente

Actualmente es consultor de ASSA Compañía de Seguros para el desarrollo de nuevos negocios, incluyendo fusiones y adquisiciones. Por 16 años, como parte del equipo de Inversiones Bahía, la oficina de la familia Motta, participó activamente como banquero de inversión en inversiones de capital privado y fusiones y adquisiciones en los sectores de banca, seguros, telecomunicaciones, medios, transporte aéreo, venta al detal, distribución y energía. Antes de unirse a Inversiones Bahía, trabajó en Banco Continental de Panamá y Wall Street Securities. En esta última lideró el desarrollo, registro y listado de primer fondo mutuo que invirtió en acciones de compañías panameñas, así como de dos otros fondos. Es miembro de la Junta Directiva, Tesorero y Presidente del Comité Inversiones y Finanzas de Latinex Holding Inc. y sus subsidiarias, la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) y la Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear). Completó toda su educación universitaria en Harvard University, donde obtuvo un Master of Public Policy de la John F. Kennedy School of Government y un Bachelor of Arts in Economics de Harvard College.

MONICA DE CHAPMAN - Directora

Graduada en Administración de Empresa de la Escuela de Negocios de The George Washington University en 1989. Obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de INCAE, culminando en marzo de 2005. Inicia su carrera en Banca en 1990 como ejecutiva de Mercado en Banco General. En 1991, es contratada por Banco Continental de Panamá como oficial de Banca Privada, llegando a ocupar la Gerencia de Banca Privada y luego la Vicepresidencia de la División de Banca Privada e Inversiones. La señora Chapman fue responsable por la reestructuración de la división de la Banca Privada de Banco Continental quedando como Gerente General y Representante Legal de Norfolk and Hampton Bank (Banco Offshore) y de Bantal Brokes, S.A (Casa de Bolsa). Así mismo era responsable por el departamento de Fideicomisos y de la Administración de Portafolio de Inversiones de clientes. Fue directora de la Asociación de Agente Vendedores de Valores (1996-200) de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. de 19987 a 2003 y de la Fundación para el desarrollo y educación del mercado de capitales (FIDEMEC) de 1996-2000. Es la fundadora y presidente de la Fundación Psoriasis de Panamá y Directora de la cámara de Emisores de Panamá donde ocupó el puesto de Presidente de la Junta Directiva para el periodo 2008-2010.

b. Servicios Contratados:

De conformidad a lo expuesto en la Ley de Valores y las demás disposiciones legales que regulan los mercados de valores en Panamá, y en particular las sociedades de inversión, y con el fin de cumplir con todos los requisitos de Ley, el Fondo contratará los servicios de las siguientes personas naturales o jurídicas:

i. Administrador de Inversiones:

El Fondo está facultado para nombrar uno o más administradores de inversión que tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la Sociedad de inversión. El Fondo ha contratado los servicios de Global Valores S.A para actuar como administrador de Inversiones. El

Administrador es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica Número once mil doscientos diez y ocho (11,218) de veintisiete (27) de agosto de dos mil dos (2002) otorgada ante la Notaria Publico Tercera del circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha cuarenta y dos mil doscientos setenta y nueve (42279), Documento trescientos ochenta y nueve mil veinticinco (389025), y está facultada para prestar los siguientes servicios:

- Servicios de casa de valores y corretaje de valores en la República de Panamá bajo la licencia otorgada por la Comisión Nacional de Valores, hoy Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución N° CNV-022-03 de enero 2003, y
- Servicios de administración de inversiones de sociedades de inversión en la República de Panamá bajo la licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución N° SMV-686-16.

El Administrador es una subsidiaria 100% de Global Bank Corporation. El Administrador cuenta con oficinas en Calle 50, Panamá, Rep. De Panamá.

- Ejecutivo Principal – Luis A. Cargiulo

Email: Luis.cargiulo@globalbank.com.pa

Licencia: Resolución N° SMV 27-17 del 19 de enero de 2017

Graduado de Licenciado en Finanzas de University of South Florida en Tampa, Estados Unidos de América, en mayo de 2007. Obtuvo su Maestría en Administración de Empresas en Thunderbird University School of Global Management, en Arizona, Estados Unidos de América, en mayo de 2014. Inicio su carrera en el año 2007 en BBVA, en la ciudad de New York, Estados Unidos, como Analista de Banca de Corporativa e Inversión en donde cubrió compañías americanas con presencia en Latinoamérica. En el año 2010 ingresó al departamento de Banca de Inversión de Global Bank Corporation como responsable de estructuración de deuda para clientes corporativos, incluyendo préstamos sindicados y títulos de deuda. En el año 2016 pasó a formar parte de la división de Banca Privada e Inversiones de Global Bank Corporation bajo el cargo de vicepresidente Adjunto de Banca Privada e Inversiones. Actualmente funge como Gerente General de Global Valores, S.A y VPS de Banca Privada e Inversiones.

- Oficial de Cumplimiento – Angel Nieves

Licencia: 155 de Ejecutivo Principal mediante Resolución SMV N° 256-07 de 5 de octubre de 2007

Graduado en Administración de Empresas en la Ulacit en 2003. Obtuvo una maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas en Ulacit. Inicia su carrera en 2005 en Kerford Investments como Ejecutivo de Cuenta. Posteriormente fue nombrado Oficial de Cumplimiento. En 2007, es contratado por la Bolsa de Valores de Panamá como Oficial de Cumplimiento. En 2008 es contratado por Global Bank como Subgerente de Cumplimiento de Global Valores. Actualmente es Gerente de Cumplimiento de Global Valores. Cuenta con licencia de Ejecutivo Principal de la SMV.

ii. Custodio:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está facultada para designar un Custodio que será la entidad que mantendrá en depósito los valores, activos financieros y dinero en efectivo del Fondo. El Fondo ha celebrado un contrato de depósito y custodia (el "Contrato de Custodia") con MMG Bank Corporation, entidad regulada por la SMV con acceso a la Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).

iii. Comité de Inversiones:

El Fondo cuenta con un Comité de Inversiones que estará integrado por tres (3) miembros, todos designados por la Junta Directiva. Los miembros del comité cuentan con experiencia comprobada en la industria inmobiliaria y/o financiera, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá. El Comité de Inversiones está el encargado de velar que las inversiones realizadas por cada Sub-Fondo del Fondo, a través de las Subsidiarias que se relacionen con los distintos Sub-Fondos, respectivamente, cumplan con las políticas de inversión y los objetivos de inversión de cada Sub-Fondo. A la vez, cada Comité

de Inversiones tomará aquellas decisiones que no competan al Administrador de Inversiones en lo que respecta a cada Sub-Fondo del Fondo. El Comité de Inversiones es responsable de analizar y evaluar las opciones de inversión y de los activos en los que invierta cada uno de los Sub-Fondos, así como las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, el cual está conformado por personas con experiencia en el manejo de los activos objeto de inversión. Luego de analizada una determinada recomendación, el Comité de Inversiones es responsable de fundamentar su evaluación ante la Junta Directiva, siempre dentro de la política de inversión contenida en el Suplemento al Prospecto de cada Sub-Fondo.

iv. Agente de Pago, Registro y Transferencia

MMG Bank Corporation suscribió con el Fondo un contrato de agente de pago, registro y transferencia el 7 de mayo de 2020 (el "Contrato de Agencia") bajo cuyos términos actuará en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia del Fondo. El contacto principal es la Licenciada Marielena Garcia Maritano.

v. Agente de Colocación de Valores

El Fondo ha designado a MMG Bank Corporation como su Agente para la Colocación y Venta de las Acciones Participativas en el mercado primario por medio de su puesto de bolsa en Latinex (el "Agente de Colocación").

vi. Asesores Legales

La firma de abogados Morgan & Morgan Legal actúa como asesor legal externo de la presente oferta de Acciones Participativas. El contacto principal es el Licenciado Ricardo Arias, quien ha prestado sus servicios de asesoría legal en la etapa de estructuración del Fondo.

El Fondo no cuenta con asesores legales internos.

vii. Audidores

La Junta Directiva ha contratado los servicios de la compañía de auditores Baker Tilly Panamá como auditores externos del Fondo para el año fiscal 2023.

El Fondo no cuenta con auditores internos.

B. Compensación

a. Durante el año 2023, el Fondo pago a los directores US\$20,925 en concepto de dietas por asistir a las reuniones de Junta Directiva.

b. Los otros servicios contratados reciben la compensación que se detalla a continuación:

i. Comisiones pagaderas a la Administrador.

El Fondo paga al Administrador por el servicio de administración de inversiones una comisión de hasta 0.25% sobre el valor emitido de cada una de las clases de Acciones Participativas del Fondo por cuenta de cada Sub-Fondo respectivo.

ii. Comisiones pagadas al Custodio:

La comisión que el Custodio cobra por los servicios de custodia está incluida en los honorarios que MMG Bank Corporation recibirá del Fondo por los servicios de agencia de pago, registro y transferencia.

iii. Comisiones de Agente de Pago Registro y Transferencia

La comisión anual que el Agente de Pago Registro y Transferencia cobrará por los servicios prestados estará indicada en el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito el día 7 de mayo de 2020.

iv. Comisiones Agente de Colocación

Los términos y condiciones de las comisiones finales que el Agente de Colocación recibirá por sus servicios serán notificados mediante el Suplemento al Prospecto de cada clase de Acciones Participativas al menos

dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada clase de Acciones Participativas. La comisión máxima que el Agente de Colocación cobrará por los servicios prestados será de:

(a) Hasta cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor nominal de las Acciones Participativas que sean vendidos por el Emisor de forma directa, como resultado de sus propios esfuerzos de venta y no como resultado de los esfuerzos de venta del Agente de Colocación; y

(b) Hasta cinco por ciento (5%) del valor nominal de las Acciones Participativas que sean vendidos por el Agente de Colocación de forma directa como resultado de sus esfuerzos de venta.

Las comisiones podrán ser deducidas del precio de venta de cada uno de las Acciones Participativas

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

A continuación, detallamos fecha desde la cual se encuentran ejerciendo los directores:

Nombre	Fecha de elección
Andreas Eggenberg	Septiembre 2021
Carlos Mendoza	Septiembre 2021
Marelissa Quintero	Septiembre 2021
Jaime Saint Malo	Mayo 2020
Juan Jose Vansice Arrocha	Mayo 2020
Monica Garcia de Paredes de Chapman	Junio 2022
Sofía Lorena Lanuza Batista	Mayo 2020

D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no tenía ningún colaborador.

IV. Accionistas

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de las acciones participativas clase Income (SURFCA):

Acciones Participativas Clase Income (SURFCA)	Cantidad de Acciones Participativas Clase Income (SURFCA)	% Que Representa de Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administración	1,020	0.49%
Otros Accionistas	207,629	99.51%
Total Acciones Participativas Clase Income (SURFCA)	208,649	

El total de las acciones participativas clase Income (SURFCA) en circulación al 31 de diciembre de 2023 era de 208,649 acciones. Durante el 2023 se declararon dividendos por US\$332,377.86 a los tenedores de las acciones participativas clase Income (SURFCA).

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

	Número de Acciones	% del Número de Acciones
1-200	1,478	1%
201-500	1,800	1%
501-1,000	4,541	2%
1,001-2,000	8,000	4%
2,001-7,500	0	0%
7,501-10,000	6,513	3%
10,001-50,000	0	0%
50,001-100,000	40,000	19%

100,001-150,000	146,317	70%
	208,649	100%

Al 31 de diciembre de 2023, El Fondo cuenta con más de 50 propietarios efectivos.

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

D. Indicación relativa si los accionistas del Emisor tienen derecho de voto diferentes:

- Acciones gerenciales con derecho a voz y voto en la Junta Directiva.
- Acciones participativas: sin derecho a voz ni voto.

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

El Fondo y/o sus subsidiarias realiza transacciones con compañías relacionadas. Las cuentas por pagar no devengan intereses y su vencimiento es a Largo Plazo. Los Saldos y Transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 se muestran a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por Cobrar:		
Inversiones Villambroz, S.A.	B/. 43	B/. -
Star Land Enterprises, S.A.	38	38
American Trade Building, S.A.	-	3,499
Conservatorio Innovación Urbana, S. de R.L.	-	2,675
	B/. 81	B/. 6,212
Cuentas por Pagar:		
Conservatorio Capital, S. De R.L.	B/. 161,797	B/. 104,392
Conservatorio Innovación Urbana, S. De R.L.	12,803	15,287
La Quince, S. de R.L.	4,258	2,822
Conservatorio Holdings, S.A.	3,031	3,031
Conservatorio LLC	2,000	2,000
American Trade Building, S.A.	-	5,697
	B/. 183,889	B/. 133,229
Ingresos por alquiler:		
Conservatorio Innovación Urbana, S. De R.L.	B/. 2,500	B/. 54,900
Inversiones Villambroz, S.A.	13,500	4,500
	B/. 16,000	B/. 59,400
Administración de Activos:		
Conservatorio Capital, S. de R.L.	B/. 124,890	B/. 112,503
Administración de Propiedades:		
Conservatorio Capital, S. de R.L.	B/. 60,000	B/. 15,000
CSA Property Services, S. de R.L.	-	45,000
	B/. 60,000	B/. 60,000

**II Parte:
Resumen Financiero**

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2023	2022
Ventas o Ingresos Totales*	1,256,833	1,160,353
Margen Operativo*	0.42	0.33
Gastos Generales y Administrativos*	726,003	774,203
Acciones emitidas y en circulación*	208,649	208,649
Utilidad o Pérdida por Acción*	(3.0)	0.9
Depreciación y Amortización*	108,516	106,940
Utilidad Operativa*	530,830	386,150
Gastos Financieros*	237,091	215,403
Utilidad o Pérdida del Periodo*	(618,165)	196,366

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	2023	2022
Activo Circulante*	2,130,105	535,999
Activos Totales*	21,803,497	22,983,794
Pasivo Circulante*	1,226,258	856,547
Deuda a Largo Plazo*	4,006,189	4,605,640
Obligaciones en valores*	-	-
Deuda Total*	4,623,041	5,113,216
Pasivos Totales*	5,232,447	5,462,187
Acciones Preferidas*	-	-
Capital Pagado*	17,592,324	17,592,324
Utilidades Retenidas*	(1,087,443)	(136,900)
Patrimonio Total*	16,571,050	17,521,607
Precio por Acción*	79	84
Dividendo*	332,378	436,908
RAZONES FINANCIERAS:	2023	2022
Total de Activos / Total de Pasivos	4.17	4.21
Total de Pasivos / Total de Activos	0.24	0.24
Dividendo / Acción Común	1.59	2.09
Pasivos Totales / Patrimonio	0.32	0.31
Deuda Total / Patrimonio	0.28	0.29
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	903,847	(320,548)
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.74	0.63
Utilidad Operativa / Gastos financieros	2.24	1.79
Utilidad Neta / Activos Totales	(0.03)	0.01
Utilidad Neta / Capital	(0.04)	0.01
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	(0.04)	0.01

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

Adjunto

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

No aplica

V Parte:

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

No aplica

VI Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

No Aplica

VIII Parte:

Declaración Jurada. Además, debe ser presentada de forma física en la Superintendencia.

Adjunto

IX Parte:

Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

- Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor y Latinex.
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

2. Fecha de divulgación: 3 de abril de 2024.

Firma



Sofia Lorena Lanuza Batista
Representante Legal

DECLARACION NOTARIAL JURADA

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC., sociedad anónima inscrita con RUC 155691994-2-2020, sección mercantil del Registro Público de Panamá, con oficinas ubicadas en Edificio P.H. Centro Cultural La Manzana, Oficina 16, Calle C entre Calle 15 y 16, Corregimiento Santa Ana, Casco Antiguo, Distrito de Panamá, Ciudad de Panamá, República de Panamá, representado en este acto a través de **SOFIA LORENA LANUZA BATISTA**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula panameña 8-788-1119, en calidad de Representante Legal y **LUZBELYS MARYARITH BARRIOS BATISTA**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número 9-738-1817, en calidad de Contadora, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho – dos mil (8-2000) de fecha veintidós (22) de mayo dos mil (2000), emitido por la Comisión Nacional de Valores, tal como el mismo ha sido modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001, el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002, el Acuerdo 3-2005 de 31 de marzo de 2005, y el Acuerdo 6-2011 de 12 de agosto de 2011, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el **Estado Financiero Anual 2023** correspondiente a **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC**
- b. Que a su juicio, los Estados Financieros Anuales 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 uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011), así como 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.
- c. Que, a su juicio, los Estados Financieros Anuales 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 **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.**, para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).
- d. Que los firmantes:
 - d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa: **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC**
 - d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información sobre **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC**, sea hecha de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.
 - d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.
 - d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.
- e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC**, lo siguiente:
 - e.1 Que no ha habido deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.**, para registrar, procesar

y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.

e.2 Que no ha habido fraudes, 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 **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC**

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos que no ha habido cambios significativos en los controles internos **SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.**, 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 la empresa.

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Los Firmantes,

Sofia Lorena Lanuza Batista

SOFIA LORENA LANUZA BATISTA



Luzebelys Maryarith Barrios Batista

LUZBELYS MARYARITH BARRIOS BATISTA



La Suscrita, **Ela Marife Jaen Herrera**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, Primera Suplente con Cédula de identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) Firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá

03 ABR 2024

[Signature]

Testigos

[Signature]
Testigos

Licda. Ela Marife Jaen Herrera.
Notaria Pública Duodécima

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

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"

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

CONTENIDO

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

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas y Otros Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 28

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Los Accionistas y a la Junta Directiva de
Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y, los estados de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. al 31 de diciembre de 2023 así como su desempeño financiero y flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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.

Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administración del Fondo con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los encargados de la Administración son encargados de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores materiales si existen. Los errores materiales se pueden deber a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es más elevado que en el caso de errores materiales debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de ser 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.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera del Fondo o de sus actividades empresariales dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia material del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fondo 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 de la administración del Fondo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros 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.

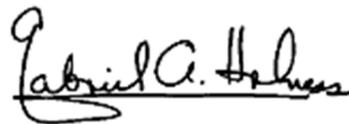
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la ley 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 para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A) 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, Irene Acosta, gerente encargado.



26 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A.8935

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Activos	Notas	SUR Fund Hospitality, S.A. (SURH)	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	Ajustes y Eliminaciones	2023	2022
Activos							
Activos corrientes							
Efectivo	4	1,000	620,595	51,745	-	673,340	395,125
Alquiler por cobrar		-	147,883	-	-	147,883	140,874
Otras cuentas por cobrar		-	1,308,882	-	-	1,308,882	-
Total de activos corrientes		1,000	2,077,360	51,745	-	2,130,105	535,999
Activos no corrientes							
Alquiler por cobrar		-	-	-	-	-	6,186
Cuentas por cobrar subsidiarias		-	30,263	-	-	-	-
Cuentas por cobrar relacionadas		-	81	-	(30,263)	-	6,212
Inversiones		-	-	17,513,020	(17,513,020)	-	-
Préstamos a terceros	6	-	500,000	-	-	500,000	500,000
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	8	-	3,068,890	-	-	3,068,890	3,149,616
Propiedades de inversión	7	-	14,925,915	-	-	14,925,915	16,123,992
Propiedades para restauración		-	670,934	-	-	670,934	2,393,128
Otros activos	9	116	507,456	-	-	507,572	268,661
Total de activos no corrientes		116	19,703,539	17,513,020	(17,543,283)	19,673,392	22,447,795
Total de activos		1,116	21,780,899	17,564,765	(17,543,283)	21,803,497	22,983,794
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores		-	17,518	6,857	-	24,375	14,827
Cuentas por pagar subsidiarias		2,215	-	28,048	(30,263)	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	5	1,176	15,943	166,770	-	183,889	133,229
Préstamos bancarios por pagar	10	-	616,852	-	-	616,852	476,582
Intereses por pagar		-	-	-	-	-	30,994
Dividendos por pagar		-	-	-	-	-	110,793
Depósitos en garantía y otras cuentas por pagar		-	70,583	-	-	70,583	86,785
Adelanto recibido de clientes		-	330,559	-	-	330,559	3,337
Total de pasivos corrientes		3,391	1,051,455	201,675	(30,263)	1,226,258	856,547
Pasivos no corrientes							
Préstamos bancarios por pagar	10	-	4,006,189	-	-	4,006,189	4,605,640
Total de pasivos no corrientes		-	4,006,189	-	-	4,006,189	4,605,640
Total de pasivos		3,391	5,057,644	201,675	(30,263)	5,232,447	5,462,187
Patrimonio							
Acciones gerenciales	11	-	-	50,000	-	50,000	50,000
Acciones participativas	11	-	-	17,540,238	(17,513,020)	2,086	2,086
Capital adicional pagado	11	-	-	2,086	-	17,540,238	17,540,238
Capital entre subsidiarias		-	17,513,020	-	-	-	-
(Pérdidas) ganancias acumuladas		(2,275)	(855,954)	(229,214)	-	(1,087,443)	(136,900)
Superávit por revaluación		-	71,970	-	-	71,970	71,970
Impuesto complementario		-	(5,781)	(20)	-	(5,801)	(5,787)
Total de patrimonio		(2,275)	16,723,255	17,363,090	(17,513,020)	16,571,050	17,521,607
Total de pasivos y patrimonio		1,116	21,780,899	17,564,765	(17,543,283)	21,803,497	22,983,794

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas y Otros Resultados Integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	SUR Fund Hospitality, S.A. (SURH)	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	Ajustes y Eliminaciones	2023	2022
Ingresos por alquiler		-	856,207	-	-	856,207	806,970
Ingresos por cuotas de mantenimiento		-	17,049	-	-	17,049	31,916
Ingresos por Financiamientos		-	47,377	-	-	47,377	-
Otros ingresos de alquiler		-	336,200	-	-	336,200	321,467
Total de ingresos		-	1,256,833	-	-	1,256,833	1,160,353
Costos							
Costos y gastos de otros ingresos de alquiler		-	(231,987)	-	-	(231,987)	(188,338)
Gastos							
Generales y administrativos	12	(2,276)	(435,146)	(81,594)	25,000	(494,016)	(585,865)
Ganancia (pérdida) en operaciones		(2,276)	589,700	(81,594)	25,000	530,830	386,150
Otros ingresos (egresos)							
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	-	113,204	-	-	113,204	174,756
Pérdida en venta de propiedades		-	(890,623)	-	-	(890,623)	-
Otros ingresos		-	10,927	394,599	(394,309)	11,217	6,348
Depreciación y amortización		-	(108,516)	-	-	(108,516)	(106,940)
Gastos financieros		-	(229,066)	(8,025)	-	(237,091)	(215,403)
Otros gastos		-	-	(37,186)	-	(37,186)	(48,545)
Total de otros (egresos) ingresos		-	(1,104,074)	349,388	-	(1,148,995)	(189,784)
Ganancia neta		(2,276)	(514,374)	267,794	(369,309)	(618,165)	196,366

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

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

(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Acciones participativas	Capital adicional	Pérdidas acumuladas	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50,000	1,473	14,473,251	103,642	71,970	(5,868)	14,694,468
Acciones Participativas Clase Income (SURF.CA)	-	613	3,066,987	-	-	-	3,067,600
Dividendos distribuidos	-	-	-	(436,908)	-	-	(436,908)
Impuesto complementario	-	-	-	-	-	81	81
Ganancia neta - 2022	-	-	-	196,366	-	-	196,366
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>50,000</u>	<u>2,086</u>	<u>17,540,238</u>	<u>(136,900)</u>	<u>71,970</u>	<u>(5,787)</u>	<u>17,521,607</u>
Dividendos distribuidos	-	-	-	(332,378)	-	-	(332,378)
Impuesto complementario	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Ganancia neta - 2023	-	-	-	(618,165)	-	-	(618,165)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>2,086</u>	<u>17,540,238</u>	<u>(1,087,443)</u>	<u>71,970</u>	<u>(5,801)</u>	<u>16,571,050</u>

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
(pérdida) ganancia neta del año		(618,165)	196,366
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	108,516	106,940
Cambios en valor razonable de propiedades de inversión	7	(113,204)	(174,756)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(1,309,705)	(104,171)
Otros activos		(238,911)	5,875
Cuentas por pagar proveedores		9,549	(6,170)
Depósitos en garantía y otras cuentas por pagar		(16,202)	31,904
Adelanto recibido de clientes		327,221	77
Efectivo neto (utilizado en) por actividades de operación		<u>(1,850,901)</u>	<u>56,065</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Efectivo recibido en emisión de acciones		-	-
Adquisición de propiedad, planta y equipo	8	(27,790)	(15,358)
Adquisición de propiedad de inversión	7	1,311,281	(550,773)
Propiedad para restauración		1,722,194	(31)
Préstamos a terceros		-	(500,000)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		<u>3,005,685</u>	<u>(1,066,162)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		(459,181)	(1,622,772)
Obligación adquirida con terceros		-	(530,100)
Intereses por pagar		(30,994)	(81,333)
Dividendos pagados		(332,378)	(436,908)
Cuentas por cobrar partes relacionadas		6,131	85,631
Cuentas por pagar partes relacionadas		50,660	109,904
Dividendos por pagar		(110,793)	110,793
Impuesto complementario		(14)	81
Emisión de acciones		-	3,067,600
Capital pagado		-	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(876,569)</u>	<u>702,896</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		278,215	(307,201)
Efectivo al inicio del año		395,125	702,326
Efectivo al final del año	4	<u>673,340</u>	<u>395,125</u>

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

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. (“el Fondo”) es una sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según consta en la escritura pública No.2.252 de 18 de febrero de 2020 y registrada en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá al Folio N°155691994.

El Fondo está registrado como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria ante la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución SMV-178-20 de 7 de mayo de 2020 y, modificado por Resolución No. SMV-150-2023 de 22 de abril de 2023.

El Fondo es, según su estructura, una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención, una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones, una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones, local. El Fondo tendrá como actividad principal el negocio de inversiones inmobiliarias en o desde la República de Panamá y está registrado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) para realizar ofertas públicas de sus acciones comunes (salvo las Acciones Gerenciales) de cada una de las clases autorizadas (las “Acciones Participativas”), las cuales representarán, cada una, un interés en una cartera diferente de inversiones (incluyendo como parte de dicha cartera de inversiones, todos los activos y pasivos, poseídos directamente o indirectamente a través de subsidiarias, correspondientes a dicha cartera de inversiones) (en adelante, cada una, un “Sub-Fondo”), y se dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente. Cada uno de los Sub-Fondos y sus respectivas subsidiarias responderá exclusivamente de los compromisos contraídos por el Sub-Fondo y las subsidiarias en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones.

En el mes de julio 2022 el Fondo adquiere el control accionario del 100% de SUR Fund Casco Antiguo, S. de R.L. (antes Corporación Aguacate, S.A.) sociedad constituida mediante Escritura Pública No.156 del 2 de enero de 2008 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y dedicada a la administración de propiedades de inversión y quien a su vez mantiene el control accionario del 100% de la participación en Beverly Premium Investment, S.A., Mama Clemen, S.A., Industrias Colina Azul, S.A. y Las Clementinas, S.A.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las operaciones de SUR Fund Casco Antiguo, S de R.L. han sido reconocidas por el Fondo a partir de la fecha en que el mismo adquiere control el 1 de junio del 2022.

A continuación, se muestra una breve descripción de las subsidiarias de SUR Fund Casco Antiguo, S. de R.L.:

- Beverly Premium Investment, S.A. constituida mediante Escritura Pública No.7.270 del 28 de marzo de 2017 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y se dedica a la administración de propiedades de inversión.
- Mama Clemen, S.A. constituida el 25 de febrero de 2011, de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, y es propietaria de los edificios los cuales son arrendados para la operación del Hotel Las Clementinas (Finca No. 9635, 9637, 870 y 6598) y arrendamientos a terceros.
- Industrias Colina Azul, S.A. constituida mediante Escritura Pública No.42 del 2 de enero de 2020, de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. El 20 de mayo de 2020 se protocoliza Escritura Pública No.5.957, en donde se acordó escisión parcial del patrimonio de la sociedad Corporación Aguacate, S.A. y se traspasa la Propiedad Social La Española, con finca No. 1430 a Industrias Colina Azul, S.A. Esta propiedad se mantiene para restauración sin una fecha definida para iniciar los trabajos de construcción.
- Las Clementinas, S.A. constituida mediante Escritura Pública No. 6386 del 22 de julio de 2010 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. La Empresa se dedica principalmente a las actividades de arrendamiento de los apartamentos del Hotel Las Clementinas.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva del Fondo el 26 de marzo de 2024.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus Interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el 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.

Principios de consolidación

Las subsidiarias son empresas controladas por el Fondo. 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.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Existe control en situaciones donde el Fondo 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 el Fondo considera todos los aspectos y

circunstancias relevantes incluyendo:

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

Los estados financieros presentan los resultados del Fondo y sus subsidiarias como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

Cambio en las políticas contables

- La Compañía han adoptado una serie de 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.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

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. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

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

- *Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12*

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía 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 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 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).
- NIIF 10 – Estados financieros y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- 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.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

3. Políticas contables materiales

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas para preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Fondo y sus subsidiarias 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 y otros resultados integrales 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.

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la revaluación de las propiedades de inversión y la depreciación de los activos fijos.

Pérdidas por deterioro

La Administración revisa su cartera de cuentas por cobrar en la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en una cartera de cuentas por cobrar que deba ser reconocida en el estado de ganancias o pérdidas.

Medición del valor razonable

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

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 Fondo 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 Fondo utilizan 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 Fondo 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.

El Fondo 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.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- 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.

Activos financieros

El Fondo clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Comprenden las cuentas corrientes y ahorro libre de gravámenes. Para propósitos de presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo, el Fondo considera como efectivo los depósitos en cuentas corrientes y cuentas de ahorros.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Estos se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito.

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 y otros resultados integrales, en el período en que se incurren.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

Las propiedades de inversión se dan de baja en cuentas cuando se enajenan o cuando no se esperan beneficios económicos futuros.

Propiedad, mejoras, mobiliarios y equipos

La propiedad, mejoras, mobiliarios se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil se contabilizan a operaciones en la medida en que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas procedentes del retiro o disposición de un elemento de mobiliario, maquinaria, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se reconocen en el estado consolidado de pérdidas o ganancias en el período en que se incurren.

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 es calculada con el fin de amortizar el costo de un activo, menos su valor residual estimado, según su vida útil como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificio y mejoras	30 años
Mobiliario y equipos	3 - 6 años

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Adelantos recibidos de clientes

Los abonos recibidos de clientes por alquiler de locales comerciales son reconocidos como adelantos recibidos de clientes y son aplicados a la cuenta por cobrar después de generar la factura de ingreso correspondientes.

Pasivos financieros

El Fondo clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Fondo se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes del Fondo se clasifican como instrumentos de patrimonio y están divididas en Acciones Gerenciales y Acciones Participativas. Por su naturaleza de fondo paraguas, cada una de las Acciones Participativas representará un interés en una cartera diferente de inversiones, correspondiente a un Sub-Fondo.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas del Fondo o Sub-Fondo, según corresponda, se reconocen como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera. En el caso de los dividendos distribuidos a las Acciones Gerenciales como un pasivo en el estado de situación del Fondo, y, en el caso de los dividendos distribuidos a los tenedores de Acciones Participativas correspondientes a un Sub-Fondo, como un pasivo en el estado de situación del respectivo Sub-Fondo, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del período siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros ; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el período reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros .

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

Los ingresos por alquiler de locales comerciales se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

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

4. Efectivo

	2023	2022
Caja	235	60
Cuenta de ahorro	50,789	50,499
Cuenta corriente	622,316	344,566
	<u>673,340</u>	<u>395,125</u>

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Saldos con partes relacionadas

	2023	2022
Cuentas por cobrar:		
Inversiones Villambroz, S.A.	43	-
Star Land Enterprises, S.A.	38	38
American Trade Building, S.A.	-	3,499
Conservatorio OPS, S. de R.L.	-	2,675
	<u>81</u>	<u>6,212</u>
Cuentas por pagar:		
Conservatorio Capital, S. de R.L.	161,797	104,392
Conservatorio OPS, S. de R.L.	12,803	15,287
La Quince, S. de R.L.	4,258	2,822
Conservatorio Holdings, S.A.	3,031	3,031
Conservatorio LLC	2,000	2,000
American Trade Building, S.A.	-	5,697
	<u>183,889</u>	<u>133,229</u>

6. Préstamos a terceros

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene un préstamo a terceros a TASO Hospitality Group, Inc. por B/.500,000 el cual devenga una tasa de interés anual de diez por ciento (10%) con vencimiento en junio de 2024.

	2023	2022
TASO Hospitality Group, Inc.	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Propiedades 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 2023. El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	16,123,992	15,398,463
Adiciones al costo	56,655	550,773
Disminuciones al Costo	1,367,936	-
Cambio en valor razonable	113,204	174,756
Saldo al final del año	<u>14,925,915</u>	<u>16,123,992</u>

8. Propiedad, mejoras y equipo, neto

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022
	Saldo final	Adiciones	Saldo final
<u>Al costo</u>			
Terreno	1,096,176	-	1,096,176
Edificio y mejoras	3,058,748	20,740	3,038,007
Mobiliario y equipo	146,587	7,050	139,537
	<u>4,301,511</u>	<u>27,790</u>	<u>4,273,720</u>
<u>Depreciación y amortización acumulada</u>			
Edificio y mejoras	1,178,346	95,492	1,082,854
Mobiliario y equipo	126,244	13,024	113,220
	<u>1,304,590</u>	<u>108,516</u>	<u>1,196,074</u>
	<u>2,996,920</u>		<u>3,077,646</u>
<u>Al costo revaluado</u>			
Terreno	119,380	-	119,380
Edificio y mejoras	(47,410)	-	(47,410)
	<u>71,970</u>	<u>-</u>	<u>71,970</u>
	<u>3,068,890</u>		<u>3,149,616</u>
<u>Depreciación y amortización acumulada</u>			
Edificio y mejoras	-	-	-
	<u>3,068,890</u>		<u>3,149,616</u>

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El terreno y edificio que son de uso del Fondo y/o sus subsidiarias, están clasificados como propiedad, mejoras y equipo, registrados inicialmente a costo y sujeto a depreciación. No obstante, se expresa a su valor revaluado, con base en el avalúo practicado por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

9. Otros activos

	2023	2022
Anticipos de adquisición de propiedades	185,000	-
ITBMS por pagar	133,922	178,813
ISR pagado por anticipado	90,565	72,554
Depósitos de garantía	81,863	12,610
Anticipo a proveedores	16,222	4,684
	<u>507,572</u>	<u>268,661</u>

10. Préstamos por pagar

	2023	2022
<u>Banco General, S.A.</u>		
Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.1,500,000 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/.11,139 a capital, intereses y FECI, y un pago al final por el saldo restante. Vence en junio 2025.	1,112,373	1,119,443

(Continúa)

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

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

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
<u>Banco General, S.A.</u>		
Préstamo por la suma de B/.250,000 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 FECl. 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 a capital, intereses y FECl, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en diciembre de 2025.	187,917	189,117
<u>Banco General, S.A.</u>		
Préstamo por la suma de B/.528,000 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/.4,638 a capital, intereses y FECl, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en febrero 2026.	374,235	376,620

(Continúa)

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
<u>Banco General, S.A.</u>		
Préstamo hipotecario comercial por B/.1,700,000 para la Segunda Fase del Proyecto Comercial María Inmaculada. Causa un interés 3.25% anual más FECl, 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 a capital, intereses y FECl, y un pago final por el saldo insoluto. Vence en junio 2029.	1,623,706	1,635,580
<u>Global Bank Corporation</u>		
Préstamo desembolsado de la línea de crédito interina de construcción por la suma de B/.2,200,000 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 anual de 3.25%. El préstamo será cancelado mediante mensualidades de B/.11,636 a capital e intereses, más un abono final por el saldo insoluto. Período de gracia de capital de junio 2022 a junio 2023. Vence en junio 2032.	944,682	1,374,462

(Continúa)

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
<u>Global Bank Corporation</u>		
Préstamo por la suma de B/.387,000 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 FECl.		
	387,128	387,000
Totales	4,623,041	5,082,222
Porción corriente	(616,852)	(476,582)
Porción no corriente	4,006,189	4,605,640

11. Acciones de 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 (SURFCA): 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.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- 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:

	2023	2022
50,000 acciones Gerenciales emitidas y en circulación con valor nominal de B/. 1.00.	50,000	50,000
Acciones Participativas Clase Income en circulación con valor nominal de B/. 0.01 cada una.	2,086	2,086
Capital adicional pagado (i)	<u>17,540,238</u>	<u>17,540,238</u>
	<u>17,592,324</u>	<u>17,592,324</u>

(i) El Capital adicional pagado se compone de la siguiente manera:

	2023	2022
Acciones Gerenciales	4,000	4,000
Acciones Participativas	<u>17,536,238</u>	<u>17,536,238</u>
	<u>17,540,238</u>	<u>17,540,238</u>

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

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

(Cifras en Balboas)

12. Gastos generales y administrativos

El Fondo mantiene los siguientes gastos:

	2023	2022
Administración de activos	124,900	112,503
Mantenimiento y reparaciones	72,804	82,902
Administración de propiedades	60,000	60,000
Honorarios profesionales	59,989	76,174
Seguros	28,384	27,286
Cuotas administrativas PH	25,271	26,355
Servicios públicos	24,556	22,648
Honorarios y gastos legales	21,407	37,437
Dietas	20,925	20,325
Impuestos y tasas	19,748	30,618
Avalúos	14,686	14,290
Auditoría	12,650	21,400
Acarreo y mensajería	4,073	2,089
Aseo y limpieza	1,246	1,249
Tecnología	871	2,968
Mercadeo y atención a clientes	844	9,692
Cargos y comisiones bancarias	462	1,468
Cafetería y útiles de oficina	441	250
Gasto de adquisición de propiedades	-	27,317
Otros gastos	759	8,894
	<u>494,016</u>	<u>585,865</u>

13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta por los últimos tres períodos fiscales de operación, 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 normas fiscales vigentes. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las compañías son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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 reformativas y acuerdos.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- 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 No. 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.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anterior 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 parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

14. 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 la jerarquía de valor razonable:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	673,340	673,340	395,125	395,125
Alquileres por cobrar	147,883	147,883	147,060	147,060
Total	<u>821,223</u>	<u>821,223</u>	<u>542,185</u>	<u>542,185</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	24,375	24,375	14,827	14,827
Préstamos bancarios	4,623,041	4,623,041	5,082,222	5,082,222
Total	<u>4,647,416</u>	<u>4,647,416</u>	<u>5,097,049</u>	<u>5,097,049</u>

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

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

El Fondo revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de ganancia o pérdidas y otros resultados integrales. El Fondo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados.

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de la tasa de interés

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

c) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Fondo 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 Fondo controla la liquidez con las operaciones normales del negocio.