Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. y Subsidiarias

(Panamá, República de Panamá)
Estados Financieros Interinos No auditados
Por el período de seis meses terminado al 30 de junio del 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. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 25
INFORMACION SUPLEMENTARIA	
Consolidación de los Estados de Situación Financiera	Anexo 1
Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	Anexo 2

04

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financieros al 30 de junio de 2023, de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc. & Subsidiarias y el respectivo estado de resultados, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Interinos

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

Responsabilidad del Contador Público

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

Lic. Clara J. Martínez
CONTADORA PUBLICA AUTORIZADA
IDONEIDAD # 0523-2020

09 de agosto de 2023
Panamá, Rep. De Panamá

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos Corrientes			
Depósitos en bancos	4	546,053	1,039,288
Alquiler por cobrar		112,140	75,143
Activos No Corrientes			
Otras cuentas por cobrar		8,356	3,473
Cuentas por cobrar - Relacionadas	5	7,422	3,537
Préstamos a terceros	6	500,000	-
Otros Activos	9	255,127	343,823
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	8	3,112,157	3,191,853
Propiedades de inversión:			
Propiedades de inversión, neto	7	16,142,030	15,405,746
Propiedades para restauración		2,393,467	2,393,128
Total de Activo		**23,076,752**	**22,455,991**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		14,419	24,310
Cuentas por pagar - Relacionadas	5	156,797	115,477
Préstamos bancarios por pagar	10	1,751,082	1,374,462
Intereses por Pagar	10	5,033	56,957
Dividendos por Pagar		110,793	108,935
Anticipos de clientes		239,920	12,923
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar		80,009	65,220
Pasivo No Corriente			
Préstamos bancarios por pagar	10	3,331,140	3,320,760
Total de Pasivo		5,689,193	5,079,044
Patrimonio			
Capital en acciones	11	50,000	50,000
Capital adicional pagado	11	17,540,238	17,365,323
Acciones Comunes-Income	11	2,086	2,052
Dividendos e Impuesto Complementario		(664,295)	(222,760)
Superávit por revaluación		71,970	71,970
Superávit (Déficit) Acumulado		387,560	110,363
Total Patrimonio		17,387,559	17,376,947
Total de Pasivo y Patrimonio		**23,076,752**	**22,455,991**

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

04

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por los seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Alquileres		423,299	405,095
Otros Ingresos de Alquileres		192,439	164,900
Cuota de Mantenimiento		8,482	19,570
Total de Ingresos		**624,220**	**589,565**
Costos y Gastos:			
Costos de Otros Ingresos de Alquileres		(121,200)	(97,383)
Generales y Administrativos	12	(239,988)	(300,650)
Depreciación y Amortización		(53,870)	(53,255)
Gastos Financieros		(120,892)	(107,648)
Total de Gastos		**(535,951)**	**(558,936)**
Otros Ingresos (Egresos):			
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		-	-
Otros Ingresos		23,904	191
Total de Otros Ingresos (Egresos)		**23,904**	**191**
Impuestos de Dividendos		(24,621)	(24,098)
Ganancia (Pérdida) del Período		**87,553**	**6,722**

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

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Acciones Clase Income	Capital adicional	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Superávit por revaluación	Impuesto Complementario	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	50,000	-	80,851	(80,514)	-	-	50,337
Entrada de subsidiarias	-	-	-	34,830	-	-	34,830
Emisión de acciones Clase Income (SURFCA)	-	1,473	14,469,251	-	-	-	14,470,724
Capital adicional pagado	-	-	(76,851)	-	-	-	(76,851)
Impuesto Complementario	-	-	-	-	-	(5,868)	(5,868)
Revaluación de propiedad, planta y equipo	-	-	-	-	71,970	-	71,970
Ganancia (Pérdida) del período	-	-	-	149,325	-	-	149,325
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**50,000**	**1,473**	**14,473,251**	**103,641**	**71,970**	**(5,868)**	**14,694,467**
							-
Emisión de acciones Clase Income (SURFCA)	-	579	2,892,071				2,892,650
Dividendos Distribuidos	-			(216,884)			(216,884)
Impuesto Complementario	-					(8)	(8)
Ganancia (Pérdida) del período	-			6,722			6,722
Saldo al 30 de junio de 2022	**50,000**	**2,052**	**17,365,323**	**(106,521)**	**71,970**	**(5,876)**	**17,376,947**
Emisión de acciones Clase Income (SURFCA)	-	35	174,915	-	-	-	174,950
Dividendos Distribuidos	-	-	-	(220,024)	-	-	(220,024)
Impuesto Complementario	-	-	-	-	-	89	89
Ganancia (Pérdida) del período	-	-	-	189,644	-	-	189,644
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**50,000**	**2,086**	**17,540,238**	**(136,901)**	**71,970**	**(5,787)**	**17,521,606**
Emisión de acciones Clase Income (SURFCA)	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuidos	-	-	-	(221,585)	-	-	(221,585)
Impuesto Complementario	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Ganancia (Pérdida) del período	-	-	-	87,553	-	-	87,553
Saldo al 30 de junio de 2023	**50,000**	**2,086**	**17,540,238**	**(270,934)**	**71,970**	**(5,802)**	**17,387,559**

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

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del período	87,553	6,722
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	53,870	53,255
Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	-	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Alquiler por cobrar	28,733	(37,505)
Otras cuentas por cobrar	(2,169)	-
Otros activos	(6,913)	(71,006)
Cuentas por pagar proveedores	(408)	5,092
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar	13,672	12,056
Anticipos de clientes	236,580	9,663
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	**410,919**	**(21,723)**
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	(16,411)	(3,911)
Propiedades de inversión	(18,038)	(7,284)
Propiedades para restauración	(340)	(31)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	**(34,789)**	**(11,225)**
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios por pagar	-	(2,009,772)
Obligación con terceros	-	(530,100)
Intereses por pagar	(25,961)	(55,369)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(1,210)	88,305
Cuentas por pagar - partes relacionadas	23,569	92,153
Dividendos por Pagar	-	108,935
Emisión de acciones	-	2,892,650
Dividendos Distribuidos	(221,585)	(216,884)
Impuesto Complementario Pagado	(14)	(8)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	**(225,202)**	**369,910**
Aumento en efectivo	150,928	336,961
Efectivo al inicio del período	395,125	702,327
Efectivo al final del período	**546,053**	**1,039,288**

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

1. Organización y Operaciones

Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., S.A. ("el Fondo") es una sociedad anónima, 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.

En el mes de junio 2021 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.El Fondo tendrá como actividad principal el negocio de inversiones inmobiliarias en o desde la República de Panamá.

Las operaciones de SUR Fund Casco Antiguo, S de R.L. y subsidiarias han sido reconocidas por el Fondo a partir de la fecha en que el mismo adquiere control el 1 de junio del 2021.

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.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 ingles).

Base de preparación

Los estados financieros consolidados 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 consolidados 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.

Existe control en situaciones donde el Grupo 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 consolidados 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.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados,

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión de cuentas por cobrar 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.

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, las Compañías miden 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, las Compañías 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, las Compañías determinan 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.

mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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 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 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 de ganancias o pérdidas, en el período en que se incurren.

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

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:

	Vida útil
Edificio y mejoras	30 años
Mobiliario y equipos	3-6 años

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.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas del Fondo se reconocen como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera, 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 consolidados; 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 consolidados.

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.

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

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

  La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo es funcionando correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- *NIIF 3 – Combinaciones de negocios.*

  Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

  La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

- *NIC 41 – Activos biológicos (Enmienda – Medición de los flujos de impuestos para el cálculo del valor razonable de activos bajo el alcance de la NIC 41).*
  Eliminación del requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda pretende alinearse con el requisito de la norma para descontar los flujos de efectivo después de impuestos.

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

4. Efectivo

	2023	2022
Caja	498	140
Cuenta de ahorro	50,684	51,802
Cuenta corriente	494,871	987,346
	546,053	**1,039,288**

5. Saldos con partes relacionadas

	2023	2022
Cuentas por Cobrar:		
American Trade Building, S.A.	B/. 3,499	B/. 3,499
Inversiones Villambroz, S.A.	3,210	-
Star Land Enterprises, S.A.	713	39
	B/. 7,422	**B/. 3,537**
Cuentas por Pagar:		
Conservatorio Capital, S. De R.L.	B/. 136,650	B/. 93,392
Conservatorio OPS, S. De R.L.	6,597	6,007
American Trade Building, S.A.	5,697	5,697
Conservatorio Holdings, S.A.	3,031	3,031
Conservatorio LLC	2,000	2,000
La Quince, S. de R.L.	2,822	-
CSA Property Services, S. de R.L.	-	5,350
	B/. 156,797	**B/. 115,477**

6. Préstamos a terceros

Al 30 de junio de 2023, el Fondo mantiene un préstamo a terceros a TASO Hospitality Group, Inc. por $500,000 el cual devenga una tasa de interés anual de diez por ciento (10%) con vencimiento en junio de 2024.

	2023	2022
TASO Hospitality Group, Inc.	500,000	B/. -
	500,000	**B/. -**

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 2022. 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	18,038	7,283
Cambio en Valor Razonable	-	-
Saldo al 30 de junio	**16,142,030**	**15,405,746**

8. Propiedad, mejoras y equipo neto

	31 de diciembre de 2022		30 de junio de 2023
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Al costo			
Terreno	1,096,176	-	1,096,176
Edificio y mejoras	3,038,008	9,361	3,047,369
Mobiliario y equipo	139,536	7,050	146,586
	4,273,720	**16,411**	**4,290,131**
Depreciación y amortización acumulada			
Edificio y mejoras	1,082,854	47,667	1,130,521
Mobiliario y equipo	113,220	6,203	119,423
	1,196,074	**53,870**	**1,249,944**
	3,077,646		**3,040,187**
Al costo revaluado			
Terreno	119,380	-	119,380
Edificio y mejoras	(47,410)	-	(47,410)
	71,970	**-**	**71,970**
	3,149,616		**3,112,157**

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
ITBMS por Pagar	B/. 138,992	B/. 173,669
Impuestos Pagados por Anticipado	100,299	72,554
Depósitos de Garantía	10,836	11,310
Anticipo a Proveedores	5,000	86,290
	B/. 255,127	**B/. 343,823**

10. Préstamos por pagar

	2023	2022
Banco General, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.1,500,000.00 para cancelar préstamo de construcción. Causa un interés de 3% anual más FECI. Esta facilidad crediticia está garantizada con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 25516 (El Colegio). Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.11,138.80 a capital, intereses y FECI, y un pago al final por el saldo restante. Vence en junio 2025.	B/. 1,119,443	B/. 1,119,443
Préstamo por la suma de B/.250,000.00 para la compra de cuatro locales comerciales del PH Flor de Lirio, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas No. 30126073, 30126074, 30126075 y 30126076. Causa un interés de 3% anual más FECI. Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.1,944.00 a capital, intereses y FECI, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en diciembre de 2025.	189,117	189,117
Préstamo por la suma de B/.528,000.00 para la compra de la propiedad PH Casa Ruigar. Causa un interés 3% anual y está garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 342402. Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.4,637.70 a capital, intereses y FECI, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en febrero 2026.	376,620	376,620
Pasan...	B/. 1,685,180	B/. 1,685,180

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

Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los seis meses terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Vienen...	B/. 1,685,180	B/. 1,685,180
Banco General, S.A.		
Préstamo hipotecario comercial por B/.1,700,000.00 para la Segunda Fase del Proyecto Comercial María Inmaculada. Causa un interés 3.25% anual más FECI, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 25516. Préstamo modificado por COVID hasta junio de 2024. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.12,844.00 a capital, intereses y FECI, y un pago final por el saldo insoluto. Vence en junio 2029.	1,635,580	1,635,580
Global Bank, S.A.		
Préstamo desembolsado de la línea de crédito interina de construcción por la suma de B/.2,200,000.00 Para financiar la segunda y tercera fase de las mejoras al Hotel Boutique Las Clementinas, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 6598, 870, 9635, 331641, 331642, 331643, 331644, 331645, 331646, 331647 y 331648. Causa un interés anual de 3.25%. El préstamo será cancelado mediante mensualidades de B/.11,636.00 a capital e intereses, más un abono final por el saldo insoluto. Período de gracia de capital de junio 2021 a junio 2023. Vence en junio 2032.	1,374,462	1,374,462
Préstamo por la suma de B/.387,000.00 para la compra de dos (2) locales comercial del PH Casa Balcones, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas No. 30349794 y No. 30349795. Causa un interés de 5% anual más FECI.	387,000	
Totales	**B/. 5,082,222**	**B/. 4,695,222**

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

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.
   - 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	2,052
Capital adicional pagado (i)	17,540,238	17,365,323
	17,592,324	**17,417,375**

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

	2023	2022
Acciones comunes	4,000	4,000
Acciones participativas	17,536,238	17,361,323
	17,540,238	**17,365,323**

12. Gastos generales y administrativos

El Fondo mantiene los siguientes gastos:

		2023	2022
Administración de Activos	B/.	65,013	56,950
Mantenimiento y Reparaciones		34,091	35,971
Administración de Propiedades		30,000	30,000
Cuotas Administrativas PH		17,271	10,923
Seguros		17,225	16,375
Avalúos		14,686	14,290
Servicios Públicos		12,738	12,156
Dietas		11,850	-
Impuestos y Tasas		10,037	9,961
Honorarios y Gastos Legales		9,068	36,260
Auditoría		7,300	16,050
Honorarios Profesionales		6,986	54,574
Acarreo y Mensajería		1,241	1,099
Cuentas Malas		753	-
Tecnología		725	1,930
Aseo y Limpieza		638	651
Cargos y Comisiones Bancarias		237	710
Cafetería y útiles de Oficina		90	250
Mercadeo y Atención a Clientes		38	206
Otros Gastos		-	1,214
Comisiones por Ventas y Alquileres		-	1,300
Total Gastos Generales y Administrativos	**B/.**	**239,988**	**300,650**

13. Impuesto sobre la renta corriente

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 2022, 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.

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 reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de

Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122-B del decreto ejecutivo199 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.

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:

(Cifras en Balboas)

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	546,053	546,053	1,039,288	1,039,288
Alquileres cobrar	112,140	112,140	75,143	75,143
Total	**658,193**	**658,193**	**1,114,431**	**1,114,431**
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	14,419	14,419	24,310	24,310
Préstamos Bancarios	5,082,222	5,082,222	4,695,222	4,695,222
Total	5,096,641	5,096,641	4,719,532	4,719,532

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

15. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de las Compañías 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 resultados. 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.

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 Grupo controla la liquidez con las operaciones normales del negocio.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE JUNIO DE 2023

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)
Activos Corrientes				
Depósitos en bancos	B/. 546,053	B/. -	B/. 167,134	B/. 378,918
Alquiler por cobrar	112,140	-	-	112,140
Activos No Corrientes				
Otras cuentas por cobrar	8,356	-	-	8,356
Cuentas por cobrar - Subsidiarias	-	(28,048)	-	28,048
Cuentas por cobrar - Relacionadas	7,422	-	-	7,422
Inversiones	-	(17,513,020)	17,513,020	-
Préstamos a terceros	500,000		-	500,000
Otros Activos	255,127	-	-	255,127
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	3,112,157	-	-	3,112,157
Propiedades de inversión:				
Propiedades de inversión, neto	16,142,030	-	-	16,142,030
Propiedades para restauración	2,393,468	-	-	2,393,468
Total de Activos	**B/. 23,076,752**	**B/. (17,541,068)**	**B/. 17,680,154**	**B/. 22,937,666**
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar proveedores	B/. 14,419	B/. -	B/. 8,891	B/. 5,529
Cuentas por pagar - Subsidiarias	-	(28,048)	28,048	0
Cuentas por pagar - Relacionadas	156,797	-	132,294	24,503
Préstamos bancarios por pagar	1,751,082	-	-	1,751,082
Intereses por Pagar	5,033	-	-	5,033
Dividendos por Pagar	110,793	-	110,793	-
Anticipos de clientes	239,920	-	-	239,920
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar	80,009	-	-	80,009
Pasivo No Corriente				
Préstamos bancarios por pagar	3,331,141	-	-	3,331,141
Total de Pasivos	5,689,193	(28,048)	280,025	5,437,216
Patrimonio				
Capital en acciones	50,000	-	50,000	-
Capital adicional pagado	17,540,238	-	17,540,238	-
Capital entre Subsidiarias	-	(17,513,020)	-	17,513,020
Acciones Comunes-Income	2,086	-	2,086	-
Dividendos e Impuesto Complementario	(664,295)	731,660	(658,514)	(737,441)
Superávit por revaluación	71,970		-	71,970
Superávit (Déficit) Acumulado	387,560	(731,660)	466,318	652,901
Total Patrimonio	17,387,559	(17,513,020)	17,400,129	17,500,450
Total de Pasivos y Patrimonio	**B/. 23,076,752**	**B/. (17,541,068)**	**B/. 17,680,154**	**B/. 22,937,666**

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS

CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS

PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

		Total general	Ajustes y Eliminaciones	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)
Ingresos:					
Alquileres	B/.	423,299	-	-	423,299
Otros Ingresos de Alquileres		192,439	-	-	192,439
Cuota de Mantenimiento		8,482	-	-	8,482
Total de Ingresos		**624,220**	**-**	**-**	**624,220**
Costos y Gastos:					
Costos de otros ingresos de alquileres	B/.	(121,200)	-	-	(121,200)
Generales y administrativos		(239,988)	-	(19,450)	(220,538)
Depreciación y amortización		(53,870)	-	-	(53,870)
Gastos financieros		(120,892)	-	(8,025)	(112,867)
Total de Costos y Gastos		**(535,951)**	**-**	**(27,475)**	**(508,476)**
Otros Ingresos (Egresos):					
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		-	-	-	-
Otros Ingresos		23,904	(246,206)	246,390	23,719
Total de Otros Ingresos (Egresos)		**23,904**	**(246,206)**	**246,390**	**23,719**
Impuestos de Dividendos		(24,621)	-	(24,621)	-
Ganancia (Pérdida) del Período	**B/.**	**87,553**	**(246,206)**	**194,295**	**139,464**