

SUR FUND

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos No auditados

Al 31 de diciembre de 2021

"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. & SUBSIDIARIAS

Contenido

	<u>Página</u>
INFORME DEL CONTADOR PUBLICO	1
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	2
ESTADO DE RESULTADOS.....	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6
ANEXOS.....	20

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financieros al 31 de diciembre de 2021, de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc. & Subsidiarias y el respectivo estado de resultados, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Interinos

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

Responsabilidad del Contador Público

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



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

28 de febrero de 2022
Panamá, Rep. De Panamá

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo Corrientes			
Depósitos en bancos	3	702,327	52,949
Cuenta por cobrar	4	37,638	-
Activo No Corrientes			
Cuenta por cobrar	4	3,473	-
Cuentas por cobrar - Relacionadas	5	91,842	-
Otros Activos	6	274,420	-
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	9	48,216	-
Propiedades de inversión:			
Propiedades de inversión, neto	7	17,964,628	-
Propiedades para restauración	8	2,393,097	-
Total de Activos		<u>B/. 21,515,642</u>	<u>B/. 52,949</u>
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar proveedores		11,822	1,320
Cuentas por pagar - Relacionadas	5	30,601	1,292
Préstamos por pagar - hipotecario	10	1,508,753	-
Préstamos por pagar -construcción	10	1,374,462	-
Intereses por Pagar	10	74,884	-
Obligación con tercero	11	530,100	-
Anticipos de clientes		3,260	-
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar		54,887	-
Pasivo No Corriente			
Préstamos por pagar - hipotecario	10	3,821,779	-
Intereses por Pagar	10	37,442	-
Total de Pasivos		<u>B/. 7,447,990</u>	<u>B/. 2,612</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	13	50,000	50,000
Capital adicional pagado	13	4,000	80,851
Acciones Comunes-Income	13	14,470,724	-
Dividendos e Impuesto Complementario		(5,868)	-
Superávit (Déficit) Acumulado		(45,684)	-
Pérdida del período		(405,520)	(80,514)
Total Patrimonio		<u>B/. 14,067,652</u>	<u>B/. 50,337</u>
Total de Pasivo y Patrimonio		<u>B/. 21,515,642</u>	<u>B/. 52,949</u>

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos:			
Alquileres	B/.	373,029	-
Servicios de hotelería		91,472	-
Cuota de Mantenimiento		27,447	-
Total de Ingresos		491,948	-
Costos:			
Costos de hotelería		(24,924)	-
Total de Costos		(24,924)	-
Gastos:			
Gastos Generales y Administrativos	14	(355,706)	-
Depreciación y Amortización		(289,134)	-
Gastos Financieros		(336,363)	(80,767)
Total de Gastos		(981,204)	(80,767)
Otros Ingresos (Egresos):			
Ganancia (Pérdida) en el Valor razonable de la inversión		97,237	-
Otros Ingresos		11,423	253
Total de Otros Ingresos (Egresos)		108,660	253
Ganancia (Pérdida) del Período	B/.	(405,520)	(80,514)

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Capital social autorizado	Capital adicional pagado	Pérdida del periodo	Impuesto Complementario	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Total Patrimonio
Saldo al inicio del periodo	B/. 50,000	B/. 80,851	B/. (80,514)	B/. -	B/. -	B/. 50,337
Acciones comunes gerenciales	-	-	-	-	-	-
Impuesto Complementario	-	-	-	(5)	-	(5)
Capital adicional pagado	-	(76,851)	-	-	-	(76,851)
Emisión de acciones Clase Income (SURF.CA)	14,470,724	-	-	-	-	14,470,724
Entrada de subsidiarias	-	-	-	(5,863)	34,830	28,967
Pérdida del periodo	-	-	(405,520)	-	-	(405,520)
Saldo al final del periodo	B/. 14,520,724	B/. 4,000	B/. (486,034)	B/. (5,868)	B/. 34,830	B/. 14,067,652

CE

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Pérdida del período	B/. (405,520)	B/.	(80,514)
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	289,134		-
Entrada de subsidiaria	34,830		-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	(41,111)		-
Otros activos	(280,289)		-
Cuentas por pagar-proveedores	10,502		1,320
Depósitos recibidos de clientes	3,260		-
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar	54,887		-
Anticipos de clientes			-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(334,306)</u>		<u>(79,194)</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	(55,450)		-
Propiedades de inversión	(18,246,528)		-
Propiedades para restauración	(2,393,097)		-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(20,695,075)</u>		<u>-</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos bancarios por pagar	6,817,320		-
Obligación con tercero	530,100		-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(91,842)		-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	29,308		1,292
Emisión de acciones	14,470,724		-
Capital pagado	(76,851)		130,851
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>21,678,759</u>		<u>132,143</u>
Aumento en efectivo	649,378		52,949
Efectivo al inicio del período	52,949		-
Efectivo al final del período	<u>B/. 702,327</u>	<u>B/.</u>	<u>52,949</u>

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

Junta Directiva

- Presidente – Andreas Eggenberg
- Secretaria – Sofia Lorena Lanuza Batista
- Sub-Secretario – Jaime de Saint Malo
- Tesorero – Juan José Vansice Arrocha
- Director – Dennis Anthony Chen Chan
- Director Independiente – Marelissa Quintero de Stanziola
- Director Independiente – Carlos A. Mendoza

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

- Ejecutivo Principal - Dennis Anthony Chen Chan
- Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones - Dennis Anthony Chen Chan
- Oficial de Cumplimiento – Luz Jerome De Quiel
- Asesores Legales/Agente Residente - Morgan & Morgan
- Firma de Auditores – RSM Panamá, S.A.

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

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia General del Fondo el 28 de febrero de 2022. Las cifras en este informe se revelan de forma consolidada.

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

ADOPCIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

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

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

MONEDA FUNCIONAL

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

DEPÓSITOS EN BANCOS

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

CUENTAS POR PAGAR

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

PROPIEDAD, MEJORAS, MOBILIARIO Y EQUIPO

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

Cualquier incremento en la revaluación derivado de la revaluación de estos terrenos y edificios es reconocido en otro resultado integral y acumulado en el patrimonio, salvo en la medida en que se exprese la reversión por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en ganancia o pérdida, en cuyo caso el incremento es acreditado a ganancia o pérdida en la medida de la disminución previamente cargado a

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ganancia o pérdida. Una disminución en el valor en libros que surja de la revaluación de estos activos es reconocida en ganancia o pérdida en la medida si este excede su saldo.

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

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

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

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

PRÉSTAMOS

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

ACCIONES COMUNES

Las acciones comunes están registradas a su valor de emisión.

MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Cuando un activo o pasivo, financiero o no financiero, se mide al valor razonable con fines de reconocimiento o revelación, el valor razonable se basa en el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; y asume que la transacción se llevará a cabo: en el mercado principal; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso.

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

Los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en tres niveles, utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados para realizar las mediciones. Las clasificaciones se revisan en cada fecha de

Ch

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

reporte y las transferencias entre niveles se determinan en base a una reevaluación del nivel más bajo de entrada que es significativo para la medición del valor razonable.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

Servicios de Hotelería: Los ingresos del hotel son reconocidos bajo el método devengado por el importe total de los servicios, cuando son brindados a los clientes.

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

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

RECONOCIMIENTO DE GASTOS

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

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de efectivo y depósitos en bancos locales se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo	B/. 679	B/. -
Cuenta de ahorro	51,611	50,253
Cuenta corriente	650,036	2,696
	<u>B/. 702,327</u>	<u>B/. 52,949</u>

al

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se resumen a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Porción corriente:		
Clientes	B/. 37,638	B/. -
Empleados	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	-
	<u>37,638</u>	<u>-</u>
Porción no corriente:		
Clientes	-	-
Otras cuentas por cobrar	3,473	-
	<u>3,473</u>	<u>-</u>
	<u>B/. 41,111</u>	<u>B/. -</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las cuentas por cobrar se aproxima al valor razonable o de realización.

5. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por Cobrar:		
Heritage Santo Domingo, S. de R.L.	B/. 67,721	B/. -
Conservatorio Holdings, S.A.	7,116	-
Inversiones Villambroz, S.A.	6,262	-
Conservatorio OPS, S. de R.L.	5,001	-
American Trade Building, S.A.	3,499	-
Compañía De Desarrollo Avenida B, S.A.	2,143	-
Gaper, S.A.	102	-
	<u>B/. 91,842</u>	<u>B/. -</u>
Cuentas por Pagar:		
Conservatorio Capital, S. De R.L.	B/. 11,930	B/. -
Conservatorio OPS, S. De R.L.	6,579	1,292
American Trade Building, S.A.	5,697	-
Conservatorio Holdings, S.A.	3,924	-
Conservatorio LLC	2,000	-
CSA Property Services, S. de R.L.	471	-
	<u>B/. 30,601</u>	<u>B/. 1,292</u>

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2021, los gastos pagados por anticipado están desglosados de la siguiente manera:

	2021	2020
ITBMS por Pagar	B/. 190,272	B/. -
ISR Pagado por Anticipado	72,554	-
Depósitos de Garantía	9,076	-
Anticipo a Proveedores	2,518	-
	B/. 274,420	B/. -

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de estas propiedades de inversión al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	Diciembre 2020	Aumentos	Reclasificaciones	Diciembre 2021
			Aumentos	Disminuciones
Activo				
Terreno		6,578,050		6,578,050
Edificio		4,302,228		4,302,228
Mejoras		7,730,053		7,730,053
		18,610,331		18,610,331
Depreciación y amortización acumulada				
Edificio		(1,303,487)		(1,303,487)
Mejoras		(1,173,913)		(1,173,913)
		(2,477,400)		(2,477,400)
Reavalúos:				
Edificio		300,650		300,650
Mejoras		1,531,047		1,531,047
		1,831,697		1,831,697
Valor neto	-	17,964,628		17,964,628

ca

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

10. PRÉSTAMOS POR PAGAR

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
<u>Banco General, S.A.</u>		
Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.1,500,000.00 para cancelar préstamo de construcción. Causa un interés de 3% anual más FECl. Esta facilidad crediticia está garantizada con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 25516 (El Colegio). Período de gracia a capital hasta julio de 2024 por COVID. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.11,139.00 a capital, intereses y FECl, y un pago al final por el saldo restante. Vence en junio 2025.	B/. 1,119,443	B/. -
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 FECl. Período de gracia a capital hasta julio de 2024 por COVID. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.1,944.00 a capital, intereses y FECl, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en diciembre de 2025.	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. Período de gracia a capital hasta julio de 2024 por COVID. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.4,637.70 a capital, intereses y FECl, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en febrero 2026.	376,620	-
Préstamo por la suma de B/.630,000.00 para cancelar la carta promesa de pago por la compra de PH Plaza Central. Causa un interés de 3% anual. Garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Banco sobre las fincas No. 33601, 33602, 33603 y 33604, y fianza solidaria de Conservatorio, S.A. Período de gracia a capital hasta julio de 2024 por COVID. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.4,679.00 a capital, intereses y FECl, y un abono final por el saldo insoluto. Vence en abril 2026.	501,019	-
Pasan...	B/. 2,186,199	B/. -

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Diciembre 2021	Diciembre de 2020
Vienen...	B/. 2,186,199	B/. -
<u>Banco General, S.A.</u>		
<p>Préstamo por B/.642,000.00 para la cancelación de la carta promesa de pago relacionada a la compraventa de la Finca No. 31717 y 31718 (Finca Cucalón). Causa interés de 5.75% anual. El préstamo será cancelado en un plazo máximo de 10 años mediante 119 abonos mensuales consecutivos no menores de B/.5,714.50 y abono final por el saldo insoluto. Estos abonos incluyen capital, intereses y FECl. Garantizada con Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Banco sobre las fincas No. 31717 y 31718, y fianza solidaria de Conservatorio, S.A. Vence en abril 2027.</p>	534,873	-
<p>Préstamo hipotecario comercial por la suma de B/.1,700,000.00 para la Segunda Fase del Proyecto Comercial María Inmaculada. Causa un interés 3.25% anual más FECl, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 25516. Período de gracia a capital hasta julio de 2024 por COVID. A partir de julio de 2024 los pagos mensuales serán por un monto de B/.12,844.00 a capital, intereses y FECl, y un pago final por el saldo insoluto. Vence en junio 2029.</p>	1,635,580	-
<u>Global Bank, S.A.</u>		
<p>Préstamo desembolsado de la línea de crédito interina de construcción por la suma de B/.2,200,000.00 Para financiar la segunda y tercera fase de las mejoras al Hotel Boutique Las Clementinas, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 6598, 870, 9635, 331641, 331642, 331643, 331644, 331645, 331646, 331647 y 331648. Causa un interés mensual de 3.25%. El préstamo será cancelado mediante mensualidades de B/.11,636.00 a capital, intereses y FECl, más un abono final por el saldo insoluto. Período de gracia de capital de junio 2021 a junio 2023. Vence en junio 2032.</p>	1,374,462	-
Pasan...	B/. 5,731,114	B/. -

cu

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

		Diciembre 2021		Diciembre 2020
Vienen... B/.		5,731,114		B/.
<p>Préstamo hipotecario a largo plazo por la suma de B/.1,050,000.00 para financiar los edificios denominados Dos Casas y La Cevichería, ubicados en el Casco Antiguo, corregimiento de San Felipe, garantizada con Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Banco sobre las Fincas No. 30242043, 30242044 y 30242069. Causa un interés mensual de 3.50%. Mensualidades a capital e interés por \$7,506.25. Período de gracia de capital de junio 2021 a junio 2023. Vencimiento en abril de 2032.</p>		873,880		-
<p>Préstamo por la suma de B/.100,000.00 para la compra de un (1) local comercial del PH Casa Patterson, garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No. 30285272 (local comercial). Causa un interés de 3% anual más FECl. Los pagos se realizarán mediante 60 abonos mensuales consecutivos no menores de B/.1,115.00 y un abono final por el saldo insoluto. Vence en mayo de 2026.</p>		100,000		-
<p>Intereses postergados de préstamos hipotecarios por pagar.</p>		112,326		-
Totales	B/.	6,817,320		B/.
		6,817,320		-

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

11. OBLIGACIÓN CON TERCEROS

Las obligaciones con tercero quedan compuestas de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Casco G3 Investment LLC	B/. 159,067	B/. -
Multishare Inv. Holdings, Inc.	159,067	-
Cayvest Private Equity, Inc.	158,967	-
Orinda Advisors, Inc.	53,000	-
	<u>B/. 530,100</u>	<u>B/. -</u>

12. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

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

13. CAPITAL

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

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

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- 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:

	2021		2020
50,000 acciones comunes gerenciales emitidas y en circulación con valor nominal de B/. 1.00	50,000	B/.	50,000
Capital adicional pagado	4,000		80,851
Acciones Inc-Clase Income	14,470,724		-
	B/. 14,524,724		B/. 130,851

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Administración de Activos	B/. 95,464	B/.
Mantenimiento y Reparaciones	49,967	-
Honorarios Profesionales	47,800	29,855
Honorarios y Gastos Legales	38,859	49,792
Servicios Públicos	30,834	-
Administración de Propiedades	30,000	-
Impuestos y Tasas	19,202	600
Seguros	13,762	-
Reparaciones y Mantenimiento	10,679	-
Cuotas Administrativas PH	7,513	-
Mercadeo y Atención a Clientes	3,816	100
Comisiones por Ventas y Alquileres	1,800	-
Aseo y Limpieza	1,611	-
Tecnología	1,110	-
Acarreo y Mensajería	801	-
Multas y Recargos	794	350
Avalúos	456	-
Cafetería y útiles de Oficina	446	-
Cargos y Comisiones Bancarias	399	70
Alquileres	292	-
Donaciones	100	-
	<u>B/. 355,706</u>	<u>B/. 80,767</u>

15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de Crédito

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

04

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con todas sus obligaciones por diferentes causas, entre otras, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

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

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 28 de febrero de 2022, se ha amortizado deuda bancaria y obligaciones con terceros, por un monto de B/. 1,527,608.77 y B/. 533,777.69, respectivamente, producto de la colocación durante el transcurso del año de 44,998 acciones participativas Clase Income (SURF.CA).

ANEXOS

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)
Activo Corrientes				
Depósitos en bancos	702,327	-	303,080	399,247
Cuentas por cobrar	37,638	-	-	37,638
Activo No Corrientes				
Cuentas por cobrar	3,473	-	-	3,473
Cuentas por cobrar - Subsidiarias	-	(264,917)	-	264,917
Cuentas por cobrar - Relacionadas	91,842	-	-	91,842
Inversiones	-	(14,466,839)	14,466,839	-
Otros Activos	274,420	-	-	274,420
Propiedad, mejoras, mobiliario y equipo, neto	48,216	-	-	48,216
Propiedades de Inversión:				
Propiedades de inversión, neto	17,964,628	-	-	17,964,628
Propiedades para restauración	2,393,097	-	-	2,393,097
Total de Activo	21,515,642	(14,731,756)	14,769,919	21,477,478
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar proveedores	11,822	-	249	11,573
Cuentas por pagar - Subsidiarias	-	(264,917)	264,917	-
Cuentas por pagar - Relacionadas	30,601	-	19,128	11,473
Préstamos por pagar - hipotecario	1,508,753	-	-	1,508,753
Préstamos por pagar - construcción	1,374,462	-	-	1,374,462
Intereses por Pagar	74,884	-	-	74,884
Obligación con tercero	530,100	-	-	530,100
Anticipos de clientes	3,260	-	-	3,260
Depósitos de Garantía y otras cuentas por pagar	54,887	-	-	54,887
Pasivo No Corriente				
Préstamos por pagar - hipotecario	3,821,779	-	-	3,821,779
Intereses por Pagar	37,442	-	-	37,442
Total de Pasivo	7,447,990	(264,917)	284,293	7,428,613
Patrimonio				
Capital en acciones	50,000	(14,466,839)	50,000	14,466,839
Capital adicional pagado	4,000	-	4,000	-
Acciones Comunes-Income	14,470,724	-	14,470,724	-
Dividendos e Impuesto Complementario	(5,868)	-	(5)	(5,863)
Superávit (Déficit) Acumulado	(45,684)	-	(80,514)	34,830
Pérdida del período	(405,520)	-	41,421	(446,941)
Total Patrimonio	14,067,652	(14,466,839)	14,485,626	14,048,865
Total de Pasivo y Patrimonio	21,515,642	(14,731,756)	14,769,919	21,477,478

CU

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC. & SUBSIDIARIAS
CONSOLIDACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Consolidado	Ajustes y Eliminaciones	Sustainable Urban Revitalization Fund, Inc.	SUR Fund Casco Antiguo S. de R.L. y Subsidiarias (SURF.CA)
Ingresos:				
Alquileres	373,029	-	-	373,029
Servicios de hotelería	91,472	-	-	91,472
Cuota de Mantenimiento	27,447	-	-	27,447
Total de Ingresos	491,948	-	-	491,948
Costos:				
Costos de hotelería	(24,924)	-	-	(24,924)
Total de Costos	(24,924)	-	-	(24,924)
Gastos:				
Generales y administrativos	(355,706)	-	(56,188)	(299,518)
Gastos de depreciación y amortización	(289,134)	-	-	(289,134)
Gastos financieros	(336,363)	-	-	(336,363)
Total de Gastos	(981,204)	-	(56,188)	(925,016)
Otros Ingresos (Egresos):				
Ganancia (Pérdida) en el Valor razonable de la inversión	97,237	-	97,237	-
Otros Ingresos	11,423	-	372	11,051
Total de Otros Ingresos (Egresos)	108,660	-	97,609	11,051
Ganancia (Pérdida) del Período	(405,520)	-	41,421	(446,941)