

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC., S.A.  
(Pre-Operativo)

Estados financieros y  
dictamen del auditor independiente

Al 30 de abril de 2020

# SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC., S.A.

## Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-3
Estado de situación financiera.....	4
Estado de ganancia o pérdida.....	5
Estado de cambios en el patrimonio.....	6
Estado de flujos de efectivo.....	7
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	8
2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes.....	8
3. Depósitos en bancos.....	10
4. Saldos con partes relacionadas.....	10
5. Capital.....	10
6. Administración de riesgos de instrumentos financieros.....	11



**RSM Panamá, S. A.**

PH. Humboldt Tower, Piso 8  
Calle 53 Marbella  
Panamá, Rep. de Panamá

T + (507) 366-4600

F + (507) 366-4683

[www.rsm.global](http://www.rsm.global)

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de abril de 2020, y los estados de ganancia o pérdida, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas significativas de contabilidad y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., S.A. (en etapa pre-operativa) al 30 de abril de 2020, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Base 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 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.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

## **Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración del Fondo 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 de importancia relativa, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la administración se proponga liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores de importancia relativa cuando existan. Las manifestaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o en conjunto, se espera que de forma razonable influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA's, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar manifestaciones erróneas de importancia relativa resultante de fraude es mayor que en el caso de manifestaciones erróneas de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no incertidumbre de importancia relativa en relación con eventos o condiciones que pudieran generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes en una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que se identifiquen durante la auditoría.

RSM Panamá, S.A.

7 de mayo de 2020

Panamá, República de Panamá.

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.  
(En Etapa Pre - Operativa)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
30 DE ABRIL DE 2020

		<u>Nota</u>	
<b>Activo</b>			
Depósitos en bancos	3	B/.	69,004
<b>Total de Activo</b>		<b>B/.</b>	<b>69,004</b>
 <b>Pasivo y Patrimonio</b>			
<b>Pasivo</b>			
Cuentas por pagar proveedores		B/.	3,448
Cuentas por pagar relacionadas	4		11,962
<b>Total de Pasivo</b>			<b>15,410</b>
 <b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones	5		50,000
Capital adicional pagado	5		19,000
Pérdida del período			(15,406)
<b>Total Patrimonio</b>			<b>53,594</b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio</b>		<b>B/.</b>	<b>69,004</b>

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

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.  
(En Etapa Pre - Operativa)

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS  
POR EL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2020

Otros Ingresos	B/.	<u>4</u>
Gastos generales y administrativos:		
Honorarios profesionales		<u>(15,410)</u>
Pérdida del período	B/.	<u><u>(15,406)</u></u>

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

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.  
(En Etapa Pre - Operativa)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2020

	<u>Capital social autorizado</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Pérdida del período</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldo al inicio del período	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -
Acciones comunes gerenciales	50,000	-	-	50,000
Capital adicional pagado	-	19,000	-	19,000
Pérdida del período	-	-	(15,406)	(15,406)
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>B/. 50,000</u></b>	<b><u>B/. 19,000</u></b>	<b><u>B/. (15,406)</u></b>	<b><u>B/. 53,594</u></b>

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



SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND, INC.  
(En Etapa Pre - Operativa)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2020

**Flujo de efectivo de actividades de operación:**

Pérdida del período	B/.	(15,406)
Cuenta por pagar		3,448

**Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:**

Capital pagado		69,000
Cuenta por pagar relacionadas		11,962

Aumento en efectivo 69,004

Efectivo al inicio del período -

**Efectivo al final del período B/. 69,004**

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

**SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC., S.A.**  
**(En Etapa Pre - Operativa)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 30 DE ABRIL DE 2020**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

A la fecha de los estados financieros, el Fondo no había iniciado aún operaciones. El Fondo tendrá 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 7 de mayo de 2020.

**2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

**a) DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc., S.A, 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.

**b) 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.

**c) 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.

**SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC., S.A.**  
**(En Etapa Pre - Operativa)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 30 DE ABRIL DE 2020**

**d) 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.

**e) 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.

**f) ACCIONES COMUNES**

Las acciones comunes están registradas a su valor de emisión.

**g) MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

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

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

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

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC., S.A.  
(En Etapa Pre - Operativa)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 30 DE ABRIL DE 2020

h) 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. DEPÓSITOS EN BANCOS

Al 30 de abril de 2020, los depósitos en bancos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>
Cuenta de ahorro	B/. 50,004
Cuenta corriente	19,000
	<u>B/. 69,004</u>

4. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 30 de abril de 2020, los saldos con partes relacionadas son de la siguiente manera:

	<u>2020</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>	
Conservatorio, S.A.	<u>B/. 11,962</u>

5. CAPITAL

De acuerdo con la escritura pública No.2,252 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:
  - Acciones CL: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clases Sur Legacy.
  - Sur Development 1: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 1.
  - Acciones Inc.: Dos millones quinientas mil (2,500,000) de acciones comunes clase Income.
  - Sur Development 2: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 2.
  - Acciones Mezz: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Mezzanine.

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC., S.A.  
(En Etapa Pre - Operativa)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 30 DE ABRIL DE 2020

- Sur Development 3: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 3.
- Sur Development 4: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 4.
- Sur Development 5: Un millón (1,000,000) de acciones comunes clase Sur Development 5.
- Acciones R: 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:

	<u>2020</u>
50,000 acciones comunes gerenciales emitidas y en circulación con valor nominal de B/.1.00	B/. 50,000
Capital adicional pagado	<u>19,000</u>
	<u>B/. 69,000</u>

## 6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

### Riesgo de Crédito

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

### Riesgo de liquidez y financiamiento

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

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