

**SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC.
(Pre-Operativo)**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”

SUSTAINABLE URBAN REVITALIZATION FUND INC.

Contenido

	<u>Página</u>
Informe del Contador Público.....	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida	3
Estado de cambios en el patrimonio.....	4
Estado de flujos de efectivo	5
 Notas a los estados financieros	
1. Información general	6
2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes.....	6
3. Depósitos en bancos	8
4. Saldos con partes relacionadas	8
5. Capital.....	9
6. Administración de riesgos de instrumentos financieros.....	9

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financieros al 31 de diciembre de 2020, de Sustainable Urban Revitalization Fund Inc. y el respectivo estado de ganancias o pérdidas, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedio

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos financieros intermedio, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de Información financiera intermedia que es necesaria para permitir la preparación de estados financieros intermedios 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

05 de febrero de 2021

Panamá, Rep. De Panamá

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>Nota</u>		
Activo			
Depósitos en bancos	3	B/.	52,949
Total de Activo		B/.	<u>52,949</u>
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar proveedores		B/.	1,320
Cuentas por pagar relacionadas	4		1,292
Total de Pasivo			<u>2,612</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	5		50,000
Capital adicional pagado	5		80,851
Pérdida del período			(80,514)
Total Patrimonio			<u>50,337</u>
Total de Pasivo y Patrimonio		B/.	<u>52,949</u>

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 DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Otros Ingresos	B/. 253
Gastos generales y administrativos:	
Honorarios profesionales	(72,486)
Gastos de Seminarios	(4,775)
Gastos de Suscripciones	(2,387)
Gastos de Mercadeo	(100)
Gastos Bancarios	(70)
Impuestos	(600)
Otros Gastos	(350)
Pérdida del período	<u>B/. (80,514)</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 DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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	-	80,851	-	80,851
Pérdida del período	-	-	(80,514)	(80,514)
Saldo al final del período	<u>B/. 50,000</u>	<u>B/. 80,851</u>	<u>B/. (80,514)</u>	<u>B/. 50,337</u>

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 DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Pérdida del período	B/. (80,514)
Cuenta por pagar	1,320
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:	
Capital pagado	130,851
Cuenta por pagar relacionadas	<u>1,292</u>
Aumento en efectivo	52,949
Efectivo al inicio del período	<u>-</u>
Efectivo al final del período	<u><u>B/. 52,949</u></u>

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.2,252 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 de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está integrada por las siguientes personas:

Junta Directiva

- Presidente – Dennis Anthony Chen Chan
- Secretaria – Sofia Lorena Lanuza Batista
- Sub-Secretario – Jaime De Saint Malo
- Tesorero – Juan José Vansice Arrocha
- Director Independiente – Adrian Gulich

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 – Gabriel Preciado. A partir del 01 enero 2021 Luz Jerome De Quiel
- Asesores Legales/Agente Residente - Morgan & Morgan
- Firma de Auditores – RSM Panamá, S.A.

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 5 de febrero de 2021.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

a) 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.

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.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.

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 31 de diciembre de 2020, los depósitos en bancos locales se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2020</u>
Cuenta de ahorro	B/. 50,253
Cuenta corriente	2,696
	<u>B/. 52,949</u>

4. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos con partes relacionadas son de la siguiente manera:

	<u>2020</u>
Cuentas por pagar:	
Conservatorio, S. A.	B/. 1,292
	<u>B/. 1,292</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.
 - **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	80,851
	<u>B/. 130,851</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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.