REGULUS INMOBILIARIA S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Contadores sobre los Estados Financieros Interinos Consolidados)

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los Contadores

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Anexos

Anexo de consolidación – Información sobre la situación financiera 1

Anexo de consolidación – Información sobre los resultados 2

Informe de los Contadores

A la Junta de Directores y Accionistas
Regulus Inmobiliaria, S. A. y Subsidiarias

Hemos preparado los estados financieros interinos consolidados de Regulus Inmobiliaria, S. A. y Subsidiarias (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros interinos consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros interinos consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros interinos consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo 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, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Kelly A. de Ruiz

Panamá, República de Panamá
21 de mayo de 2019

REGULUS INMOBILIARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo	5, 14	629,664	720,188
Cuentas por cobrar:			
Clientes		86,258	112,914
Relacionadas	6	0	112,524
Total de cuentas por cobrar	14	86,258	225,438
Total de activos corrientes		715,922	945,626
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	7	6,991,249	7,249,723
Mobiliarios y equipos	8	1,066,205	1,066,205
Menos depreciación acumulada	8	(942,661)	(877,192)
Mobiliario y equipos, neto		123,544	189,013
Depósitos en garantía		56,349	56,349
Otros activos		225,744	27,171
Total de activos no corrientes		7,396,886	7,522,256
Total de activos		8,112,808	8,467,882

El estado consolidado de situación financiera deber ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Pasivos	Nota	2018	2017
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar, vencimiento corriente	9,14	400,462	233,670
Cuentas por pagar:			
Proveedores		31,856	20,907
Relacionada	6	51,842	63,842
Otras		65,052	74,161
Total de cuentas por pagar	14	148,750	158,910
Impuesto sobre la renta por pagar		0	7,500
Gastos acumulados por pagar		0	1,542
Total de pasivos corrientes		549,212	401,622
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar, no corriente	9, 14	2,765,743	2,925,100
Total de pasivo no corriente		2,765,743	2,925,100
Total de pasivos		3,314,955	3,326,722
Capital en acciones	10	4,063,088	4,063,088
Capital adicional pagado	10	695,189	695,189
Utilidades no distribuidas		343,747	679,667
Cuentas por cobrar accionistas	6	(281,618)	(273,229)
Impuesto complementario		(22,553)	(23,555)
Total de patrimonio		4,797,853	5,141,160
Compromisos	17		
Total de pasivos y patrimonio		8,112,808	8,467,882

REGULUS INMOBILIARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Ingresos por arrendamiento	6	970,913	926,723
Ingresos por cuota de mantenimiento	6	187,892	176,078
Total de ingresos		1,158,805	1,102,801
Costos por arrendamiento	11	(454,338)	(419,192)
Costos de mantenimiento	11	(187,044)	(137,376)
Ganancia bruta		517,423	546,233
Otros ingresos, neto		98,638	96,058
Gastos generales y administrativos	11	(98,363)	(83,786)
Resultado de actividades de la operación		517,698	558,505
Ingresos financieros		3,757	405
Costos financieros		(238,378)	(228,586)
Costos financieros, neto	12	(234,621)	(228,181)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		283,077	330,324
Impuesto sobre la renta, estimado	13	72,843	89,206
Utilidad neta		210,234	241,118

El estado consolidado de resultados deber ser leído en conjunto con las notas que de los estados financieros consolidados.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Utilidades no distribuidas	Cuentas por cobrar accionista	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2017		4,768,002	695,189	575,994	(143,612)	(13,409)	5,882,164
Utilidades integrales del período							
Utilidad neta		0	0	241,118	0	0	241,118
Total de las utilidades integrales del período		0	0	241,118	0	0	241,118
Distribuciones a los accionistas							
Escisión de acciones		(301,554)	0	0	0	0	(301,554)
Escisión de la compañía		(403,360)	0	(137,445)	0	0	(540,805)
Adelantos a accionistas	6	0	0	0	(129,617)	0	(129,617)
Impuesto complementario		0	0	0	0	(10,146)	(10,146)
Total de distribuciones a los accionistas		(704,914)	0	(137,445)	(129,617)	(10,146)	(982,122)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		4,063,088	695,189	679,667	(273,229)	(23,555)	5,141,160
Saldo al 1 de enero de 2018		4,063,088	695,189	679,667	(273,229)	(23,555)	5,141,160
Utilidades integrales del período							
Utilidad neta		0	0	210,234	0	0	210,234
Total de las utilidades integrales del período		0	0	210,234	0	0	210,234
Transacciones con los accionistas de la Compañía							
Distribuciones a los accionistas							
Pagos a accionistas	6		0	0	(8,389)	0	(8,389)
Impuesto complementario		0	0	574	0	1,002	1,576
Dividendos pagados	16	0	0	(546,728)	0	0	(546,728)
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	(546,154)	(8,389)	1,002	(553,541)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10	4,063,088	695,189	343,747	(281,618)	(22,553)	4,797,853

El estado consolidado de cambio en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		210,234	241,118
Ajustes por:			
Depreciación	7, 11	385,272	358,445
Costos financieros, neto	12	234,621	228,181
Gasto de impuesto sobre la renta	13	72,843	89,206
Disminución de inversiones producto de la escisión		0	(36,076)
		902,970	880,874
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		26,658	(102,216)
Depósitos en garantía y otros activos		0	(9,759)
Cuentas por cobrar - Relacionadas		112,524	0
Otros activos		(198,574)	0
Cuentas por pagar proveedores		10,948	10,825
Cuentas por pagar otras y gastos acumulados por pagar		(10,651)	35,322
Efectivo generado de las actividades de operación		843,875	815,046
Intereses pagados	12	(238,378)	(228,586)
Impuesto sobre la renta pagado	13	(80,343)	(81,706)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		525,154	504,754
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		3,757	405
Adición de construcción en proceso de la propiedad de inversión	7	(61,329)	(317,849)
Adquisiciones de mobiliarios y equipos	7	0	(7,995)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(57,572)	(325,439)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Cambios en cuentas por cobrar accionistas		(8,389)	(129,617)
Cuentas por pagar relacionada	6	(12,000)	(12,000)
Cambios en acciones preferidas		0	(110,000)
Producto de préstamos bancarios		248,561	93,000
Pago a préstamos		(241,126)	(140,344)
Dividendos pagados	16	(546,728)	0
Impuesto complementario pagado		1,576	(10,146)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(558,106)	(309,107)
Disminución neta en el efectivo		(90,524)	(129,792)
Efectivo al inicio del año		720,188	849,980
Efectivo al final del año	5	629,664	720,188

El estado consolidado de flujos de efectivo deber ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

(1) Operaciones y constitución

Regulus Investments, S. A. se constituyó el 17 de junio de 1970, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La actividad principal del Grupo la constituye la adquisición, administración y desarrollo de bienes inmuebles de forma no habitual, ni profesional. Con fecha 20 de marzo del 2017 la sociedad Regulus Investment, S. A celebró reunión de su Junta de Accionistas para modificar integramente el Pacto de la Sociedad actualmente en vigencia y adoptar un nuevo Pacto Social y entre los temas destacados se encuentran el cambio de nombre a Regulus Inmobiliaria, S. A. Los estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, comprenden a la Compañía Regulus Inmobiliaria, S. A. y sus subsidiarias: Asta Regia Enterprises Corp. y Eilean Assets Corp. (colectivamente llamadas el Grupo).

El 10 de junio de 2016, se constituye la sociedad Asta Regia Enterprises Corp. de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La actividad principal la constituye la adquisición, administración y desarrollo de bienes inmuebles de forma no habitual, ni profesional. El dueño del 100% de las acciones emitidas y en circulación es la sociedad Regulus Inmobiliaria, S. A. (antes Regulus Investment, S. A.).

El 10 de junio de 2016, se constituye la sociedad Eilean Assets Corp. de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La actividad principal la constituye la adquisición, administración y desarrollo de bienes inmuebles de forma no habitual, ni profesional. El dueño del 100% de las acciones emitidas y en circulación es la sociedad Regulus Inmobiliaria, S. A. (antes Regulus Investment, S. A.).

El 20 de marzo de 2017, la sociedad Regulus Investment, S. A celebró Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para considerar la proposición de la Junta Directiva de escindir la sociedad Regulus Investment, S. A. sin disolverla. La escisión que se propuso tendría como finalidad separar específicamente ciertas inversiones que tenía la Sociedad en acciones de la sociedad Madelen de Panamá, S. A., y otras inversiones bursátiles que mantenía en una cuenta de inversión, los cuales se escindieron en otra persona jurídica diferente denominada Regulus Holdings, S. A., de forma tal que en ambas sociedades se generaría un aumento en sus niveles de eficiencia operativa y financiera.

El 18 de septiembre de 2017, mediante acta de Junta Directiva, la Compañía autoriza la cancelación de 89 acciones clase A y 11 acciones clase B y a su vez autoriza la emisión de 100 acciones a nombre de Regulus Holding, S. A.

Una parte de los ingresos del Grupo son con partes relacionadas, las cuales al 31 de diciembre de 2018, representaban el 45% del total de ingresos (2017: 44%). El porcentaje restante corresponde a dos clientes.

La oficina principal del Grupo está localizada en el Edificio Sucre, Arias & Reyes, Avenida Ricardo Arango y calle 61 de la Urbanización Obarrio.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros interinos consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 21 de mayo de 2019.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

(b) Base de Medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Grupo. El balboa es la 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. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros interinos consolidados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y las cifras reportadas en activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos y los supuestos e incertidumbre en las estimaciones que se relacionan con lo siguiente:

(i) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, se describe en las siguientes notas:

- Nota 18 - arrendamientos operativos

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 9 –Mobiliarios y equipos

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros interinos consolidados.

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a.	Base de consolidación	9
b.	Instrumentos financieros	10
c.	Efectivo	10
d.	Cuentas por cobrar	11
e.	Propiedad de inversión	11
f.	Mobiliarios y equipos	11
g.	Cuentas por pagar	12
h.	Acciones comunes	12
i.	Deterioro de activos	12
j.	Fondo de cesantía y prima de antigüedad	13
k.	Reconocimiento de ingresos	13
l.	Pagos de arrendamientos	13
m.	Ingresos y costos de financiamiento	13
n.	Impuesto sobre la renta	14

(a) Bases de consolidación

(i) Subsidiarias
Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control hasta la fecha en que éste termine.

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación
Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado surgido de transacciones intercompañías grupales son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas en la inversión en proporción a la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

(b) *Instrumentos financieros*
El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de cuentas por cobrar.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(i) *Activos financieros y pasivos financieros no derivados*
El Grupo reconoce inicialmente las cuentas por cobrar clientes y otras en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y los pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de intercambio.

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos de recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni tiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en las cuentas que sean creadas o retenidas por el Grupo es reconocida como un activo o pasivo por separado.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son descargadas, canceladas o hayan expirado.

Los activos y pasivos financieros serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intensión de liquidarlos por el monto neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(i) *Activos financieros no derivados - medición*
Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(ii) *Pasivos financieros no derivados - medición*
Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado, usando el método de interés de efectivo.

(c) *Efectivo*
En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo comprende los saldos en caja, las cuentas de ahorros y las cuentas bancarias corrientes.

(d) *Cuentas por cobrar*
Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(e) *Propiedades de inversión*
Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión consisten en un edificio de oficinas y dos unidades inmobiliarias utilizadas principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(f) *Mobiliarios y equipos*

(i) *Reconocimiento y medición*
Los elementos de mobiliarios y equipos son medidos al costo menos la depreciación y cualquier pérdida por deterioro acumuladas.

Si partes significativas de una partida de mobiliario y equipos tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan por partidas separadas (componentes principales) de mobiliarios y equipos.

Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de una partida de mobiliarios y equipos son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

(ii) *Desembolsos posteriores*
Los desembolsos subsiguientes se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

(iii) *Depreciación*
La depreciación es calculada para reducir al costo de los elementos de mobiliario y equipos usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, generalmente se reconoce en resultados.

La vida útil estimada de mobiliarios y equipos son las siguientes:

	Vida útil
Mobiliario y enseres	10 años
Equipos de oficina	3 - 15 años

Los métodos de depreciación y las vidas útiles son revisados en cada fecha de reporte y ajustados de ser necesario.

(g) *Cuentas por pagar*
Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

(h) *Acciones comunes*
Las acciones comunes son acciones sin valor nominal y derecho de voto. El Grupo clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(i) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados
Los activos financieros son evaluados en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro del valor.

Evidencia objetiva que el activo financiero está deteriorado incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un cliente;
- Restructuración de un monto adeudado al Grupo con términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Señales de que un cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estado de pago de clientes;
- Condiciones observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.
-

Activos financieros medidos a costo amortizado
El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado a nivel de un activo específico. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro.

Una pérdida por deterioro es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando el Grupo considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados, son dados de baja. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, entonces la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través del estado consolidado de resultados.

(ii) Activos no financieros
Los valores según libros de los activos no financieros del Grupo (excluyendo la propiedad de inversión), son revisados a la fecha de reporte, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el importe recuperable del activo es estimado.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el menor grupo de activos que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(j) *Fondo de Cesantía y prima de antigüedad*
De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la construcción de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir desde esa fecha en adelante, el pago de la prima de antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo.

(k) *Reconocimiento de ingresos*
Ingresos por alquiler
Los ingresos provenientes por alquiler de locales son reconocidos en el estado consolidado de resultados sobre el método de línea recta de acuerdo al canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento.

Ingresos por cuota de mantenimiento
Los ingresos por cuota de mantenimiento se reconocen en el estado consolidado de resultados de acuerdo a las cuotas mensuales de mantenimiento pactadas en los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento.

(l) *Pagos de arrendamientos*
Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocen en el estado consolidado de resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos recibidos por arrendamiento son reconocidos como parte integral del gasto total de arrendamiento durante el período de este.

(m) *Ingresos y costos de financiamiento*
Los intereses ganados comprenden los intereses por las cuentas de ahorros y los rendimientos generados por los instrumentos financieros que se mantienen en cartera de inversiones y son reconocidos en el estado consolidado de resultados a medida que los mismos son devengados.

Los costos financieros comprenden los gastos de intereses sobre préstamos con instituciones financieras. Todos los costos de préstamos que no son directamente atribuibles a un activo, son reconocidos en el estado consolidado de resultados utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros también incluyen los intereses pagados a los tenedores de acciones preferidas.

(n) Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado consolidado de resultados.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe de impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

(4) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas.

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes nuevas normas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

A. NIIF 9 *Instrumentos Financieros*

La NIIF 9 *Instrumentos Financieros* establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras.

Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros: *Reconocimientos y Medición.*

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

i. Clasificación y medición – Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados

(VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de inversiones mantenidas hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no se encuentra clasificado como VRCR:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al colectar (cobrar) flujos de efectivo contractuales y al vender activos financieros; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Bajo la NIIF 9, los derivados incluidos en los contratos en los que el anfitrión es un activo financiero en el ámbito de la norma nunca se bifurcan. En su lugar, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

ii. Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza al modelo de "pérdidas incurridas" de la NIC 39 con un modelo de "pérdida de crédito esperada" (ECL) con una proyección hacia el futuro. Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinarán sobre una base ponderada por probabilidad.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos al costo amortizado o FVOCI, excepto para las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Conforme a la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán en cualquiera de las siguientes bases:

- ECL de 12 meses: son ECLs que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del reporte; y
- ECL de por vida: son ECLs que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del activo financiero.

La medición ECL de por vida se aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero en la fecha de reporte ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y si la medición ECL de 12 meses se aplica si no existe tal incremento. Una

entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un bajo riesgo de crédito en la fecha de reporte, sin embargo, la medición ECL de por vida siempre se aplica para cuentas por cobrar y activos contractuales sin un componente financiero significativo.

El Grupo no ha realizado la evaluación de si es probable que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles para los instrumentos bajo la nueva metodología de pérdidas esperadas de NIIF 9.

iii. Clasificación – Pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

El Grupo no ha designado ningún pasivo a VRCR y no tiene intención de hacerlo.

iv. Contabilidad de coberturas

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Grupo puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. Actualmente el Grupo no mantiene instrumentos de cobertura.

v. Información a revelar

La NIIF 9 requerirá nuevas revelaciones ampliadas, en particular respecto de la contabilidad de cobertura, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo no ha realizado un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y si debe implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos, antes de la emisión del primer estado financiero.

vi. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente. El Grupo no ha evaluado si se generarán cambios en sus políticas contables derivados de la adopción de la NIIF 9.

B. NIIF 15 *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en que monto. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo las Normas

NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

i. Prestación de servicios

El Grupo realiza actividades de adquisición, administración y desarrollo de bienes inmuebles.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación de servicios será distribuida a todos los servicios con base en sus precios de venta independientes. Los precios de venta independientes serán determinados con base en los precios de lista en los que la Compañía vende los servicios en las transacciones separadas.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

ii. Transición

El Grupo planea adoptar la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado, reconociendo el efecto de la aplicación de esta norma, si hubiere, en la fecha de aplicación inicial (es decir, 1 de enero de 2019). Producto de lo anterior, el Grupo no aplicará los requerimientos de la Norma NIIF 15 al período comparativo presentado.

C. NIIF 16 *Arrendamientos*

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamiento existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, las SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y las SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

La Norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

El Grupo no ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; ni ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles que puedan afectarse en relación a la adopción de esta nueva norma.

D. Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo.

- *Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2014-2016 – Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28.*
- *Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).*
- *Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40).*

- *Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28).*
- *CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.*
- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.*

(5) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	2018	2017
Cuenta de ahorros	23,408	21,940
Cuenta corriente en bancos	606,256	698,248
	629,664	720,188

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se mantienen cuentas de ahorro con el Banco Bi-Bank con tasa de interés de 1.0% y con Banco General, S. A. para el año 2018 con tasa de interés del 1.0%.

(6) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan así:

	2018	2017
Saldos:		
Cuentas por pagar:		
Sucre, Arias & Reyes y Subsidiarias	51,842	63,842
Cuentas por cobrar:		
Regulus Holding y Subsidiarias	0	86,919
Madelen de Panamá, S. A.	0	25,605
	0	112,524
Cuentas por cobrar accionistas	281,618	273,229
Transacciones:		
Ingresos por alquiler:		
Sucre, Arias & Reyes y Subsidiarias	423,500	390,260
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	107,183	95,368

El saldo en cuentas por pagar relacionada, comprende principalmente efectivo recibido para el pago de gastos fijos y costos generados en la construcción y mejoras del edificio.

El saldo por cobrar a accionistas, comprende principalmente adelantos de efectivo realizados a los accionistas.

La cuenta por cobrar con accionistas y la cuenta por pagar con la parte relacionada no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Para el año 2018, no se presentan inversiones en valores dado que con fecha 20 de marzo del 2017, la sociedad Regulus Investment, S. A. (ahora Regulus Inmobiliaria, S. A.) escindió las inversiones mantenidas a favor de Regulus Holding, S. A. (véase nota 1).

(7) Propiedades de inversión

El Grupo cuenta con cuatro propiedades de inversión que totalizan una inversión neta de B/.6,991,249.

La primera propiedad de inversión que tiene el Grupo está a nombre de la Sociedad Regulus Inmobiliaria, S. A. la cual consiste en un terreno y una edificación que se mantienen para los siguientes fines:

- Terreno de uso comercial: lote que fue adquirido por el Grupo y en el cual se realizaron inversiones en infraestructura y edificaciones con el fin de generar rentas en el futuro como propiedad de inversión.
- Edificación: edificio de oficinas, que ha sido desarrollado, el cual genera ingresos por arrendamiento. Los costos presentados incluyen el precio base del terreno y la infraestructura.

La propiedad de inversión de Regulus Inmobiliaria, S. A. se detalla a continuación:

	2018	2017
Terreno	1,000,000	1,000,000
Edificación, neto	5,713,587	5,958,223
	6,713,587	6,958,223

El valor razonable de la propiedad de inversión de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en octubre 2018 por un monto de B/.14,850,000.

La segunda propiedad de inversión que tiene el Grupo está a nombre de la Sociedad Asta Regia Enterprises Corp. la cual tiene una propiedad de inversión que consiste en una unidad inmobiliaria ubicada en el PH Villas Obarrio, ubicado en la Avenida Ricardo Arango, Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá. La propiedad se adquirió para generar ingresos por arrendamiento.

	2018	2017
Edificación, neto	141,574	144,834

La tercera propiedad de inversión que tiene el Grupo está a nombre de la Sociedad Eilean Assets Corp. la cual tiene una propiedad de inversión que consiste en una unidad inmobiliaria ubicada en el PH Villas Obarrio, ubicado en la Avenida Ricardo Arango, Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá. La propiedad se adquirió para generar ingresos por arrendamiento.

	2018	2017
Edificación, neto	136,088	146,666

El valor razonable de la propiedad de inversión para cada propiedad de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en abril 2016 por un monto de B/.160,000.

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de las propiedades evaluadas. Los evaluadores independientes proveen anualmente el valor razonable sobre la inversión del Grupo.

El detalle del terreno y la edificación de la propiedad de inversión se presentan a continuación:

	2018				
Costo	**Saldo al Inicio del año**	**Adquisiciones**	**Transferencias**	**Retiros**	**Saldo al final del año**
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	7,939,404	0	34,901	0	7,974,305
Construcción en proceso	3,456	61,329	(34,901)	0	29,884
	8,942,860	61,329	0	0	9,004189
Depreciación acumulada					
Edificación	1,693,137	319,803	0	0	2,012,940
Valor neto en libros	7,249,723	319,803	0	0	6,991,249

	2017				
Costo	**Saldo al Inicio del año**	**Adquisiciones**	**Transferencias**	**Retiros**	**Saldo al final del año**
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	7,619,411	0	319,992	0	7,939,404
Construcción en proceso	5,600	317,849	(319,992)	0	3,456
	8,625,011	317,849	0	0	8,942,860
Depreciación acumulada					
Edificación	1,399,718	293,419	0	0	1,693,137
Valor neto en libros	7,225,293	293,419	0	0	7,249,723

(8) Mobiliarios y equipos

El detalle de mobiliarios y equipos es el siguiente:

	2018			
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adquisiciones**	**Retiros**	**Saldo al final del año**
Mobiliarios y enseres	458,370		0	458,370
Equipos de oficina	607,835		0	607,835
	1,066,205		0	1,066,205
Depreciación acumulada				
Mobiliario y enseres	364,019	34,115	0	398,134
Equipos de oficina	513,173	31,354	0	544,527
	877,192	65,469	0	942,661
Saldo neto	189,013			123,544

	2017			
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adquisiciones**	**Retiros**	**Saldo al final del año**
Mobiliarios y enseres	452,770	5,600	0	458,370
Equipos de oficina	605,440	2,395	0	607,835
	1,058,210	7,995	0	1,066,205
Depreciación acumulada				
Mobiliario y enseres	330,280	33,739	0	364,019
Equipos de oficina	481,886	31,287	0	513,173
	812,166	65,026	0	877,192
Saldo neto	246,044			189,013

(9) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	2018	2017
Banco General, S. A.:		
Contrato de préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca número 14238 de la sección de propiedad, provincia de Panamá del Registro Público con vencimiento en marzo 2030, con tasa anual de 6.25%, con letras mensuales de B/.30,874. El 4 de marzo de 2015 Regulus Inmobiliaria, S. A. canceló todos sus préstamos con Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y mantiene desde esa fecha, préstamo hipotecario a largo plazo con Banco General, S. A.	2,917,644	3,065,770
Contrato de línea de adelanto no rotativa hasta por la suma de $250,000 con tasa anual de 6.25% más 1% de FECI.	248,561	93,000
Total de préstamos a pagar	3,166,205	3,158,770
Menos: Préstamos por pagar, vencimiento corriente	400,462	233,670
Préstamos por pagar, excluyendo vencimiento corriente	2,765,743	2,925,100

Las principales cláusulas del préstamo a largo plazo y línea de crédito con Banco General, S. A. son las siguientes:

- Salvo que el banco autorice expresamente y por escrito lo contrario y hasta tanto la parte deudora haya dado total y fiel cumplimiento a todas las obligaciones que contrae o llegue a contraer por este medio la parte deudora se obliga adicionalmente lo siguiente:

  - Suministrar a El Banco a más tardar ciento ochenta (180) días para préstamo y ciento veinte (120) días para línea de crédito después del cierre de cada año fiscal sus estados financieros correspondientes a dicho período de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y auditados por una firma de auditores independiente aceptable a El Banco de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría. El Banco podrá a su entera discreción modificar los requerimientos exigidos para la presentación de los estados financieros dando aviso a La Parte Deudora.
  - Permitir acceso a El Banco a los libros de contabilidad, suministrar cualquier otra información financiera en cualquier momento sea requerido.
  - Pagar los impuestos, tasas y otras contribuciones de naturaleza análoga en su vencimiento, así como sus obligaciones con la Caja de Seguro Social. El Banco se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentren al día.
  - Mantener sus compromisos con terceros al día.
  - Cumplir con todas las leyes decretos, reglamentos y regulaciones que le sean aplicables.

- Mantener vigentes y al día todas las autorizaciones, licencias, patentes, permisos, seguros, marcas, consentimientos, concesiones o resoluciones similares expedidas a su favor por las respectivas autoridades panameñas ya sean nacionales, estatales, provinciales o municipales o de cualquier otro país que sean necesarias o de importancia para realizar sus negocios y operaciones.
- Realizar transacciones con compañías afiliadas o relacionadas en términos de mercado, con una rentabilidad razonable.
- Suministrar a El Banco estados financieros no auditados, dentro del período establecido a solicitud de El Banco.
- Proporcionar a El Banco cualquier información requerida para seguir la condición y desempeño de La Parte Deudora.

- Salvo mediante autorización previa escrita por el banco, y hasta tanto el deudor haya dado total y fiel cumplimiento a todas las obligaciones que contraen por esté medio, el deudor se obliga a no:

  - Disolverse
  - Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia
  - Efectuar o permitir que se efectúe cualquier cambio en su composición accionaria
  - Cambiar significativamente la composición de sus accionistas, de su junta directiva o de su cuerpo de dignatarios
  - Efectuar cambios en la naturaleza de sus operaciones o en el giro normal de sus negocios
  - Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad
  - Reducir el capital social o las reservas;
  - Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas o empresas relacionadas que desmejoren la situación financiera de la Parte Deudora, en cuyo caso el Banco tendrá prelación sobre las mismas.
  - Obtener préstamos o facilidades crediticias cuya estructura, garantías u otras condiciones resulten más favorables para el acreedor si se compara con lo que le brinda la estructura del presente préstamo a El Banco.

Conciliación de movimientos de pasivos y patrimonio al flujo del efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

Costo	Préstamos por pagar	Cuentas por pagar relacionada	Cuentas por cobrar accionistas	Impuesto complementario	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2018	3,158,770	63,842	(273,229)	(23,555)	2,925.828
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento					
Cobros de procedentes de la emisión de préstamos	248,561	0	0	0	248,561
Pago a préstamos	(241,126)				(241,126)
Cambios en acciones preferidas	0	0	9	0	
Cambios en cuentas por cobrar accionistas	0	0	(8,389))	0	(8,389)
Cuentas por pagar relacionada	0	(12,000)	0	0	(12,000)
Impuesto complementario pagado	0	0	0	1,002	1,002
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	7,435	(12,000)	(8,389)	1,002	(11,952)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	3,166,205	51,842	(281,618)	(22,553)	(2,913,876)

Costo	Préstamos por pagar	Cuentas por pagar relacionada	Acciones preferidas	Cuentas por cobrar accionistas	Impuesto complementario	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2017	3,206,114	75,842	110,000	(143,612)	(13,409)	3,234,935
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento						
Cobros de procedentes de la emisión de préstamos	93,000	0		0	0	0
Pago a préstamos	(140,344)					(140,344)
Cambios en acciones preferidas	0	0	(110,000)	0	0	(110,000)
Cambios en cuentas por cobrar accionistas	0	0		(129,617))	0	(129,617)
Cuentas por pagar relacionada	0	(12,000)	0	0	0	(12,000)
Impuesto complementario pagado	0	0	0	0	(10,146)	(10,146)
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(47,344)	(12,000)	(110,000)	(129,617)	(10,146)	(309,107)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3,158,770	63,842	0	(273,229)	(23,555)	(2,925,828)

(10) Capital en acciones

El capital en acciones del Grupo al 31 de diciembre está compuesto de la siguiente manera:

	2018	2017
100 acciones comunes, clase A. Autorizadas, emitidas y en circulación con derecho a voto.	50,000	50,000
4,708,277 acciones comunes clase B. Autorizadas, emitidas y en circulación sin derecho a voto.	4,708,277	4,708,277
Con derecho a dividendos.	4,758,277	4,758,277

(11) Costos de los servicios, gastos generales y administrativos

El detalle de los costos de los servicios, gastos generales y administrativos se presentan como sigue:

	2018	2017
Costos por arrendamiento		
Depreciación (notas 8 y 9)	385,272	358,445
Arrendamiento	48,000	48,000
Seguros	21,066	12,747
	454,338	419,192
Costos de mantenimiento		
Reparaciones y mantenimiento	121,359	65,619
Agua potable	6,907	8,200
Electricidad	58,778	63,557
	187,044	137,376
Gastos generales y administrativos		
Salario y gastos relacionados	15,341	11,514
Impuestos	16,633	18,157
Honorarios	20,204	4,257
Gastos bancarios	931	1,858
Servicios externos	41,350	36,646
Misceláneos	3,904	11,354
	98,363	83,786

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/. 709 (2017: 553) incluida en los gastos acumulados por pagar.

(12) Costos financieros, neto

Los ingresos y costos financieros, neto se detallan como sigue:

	2018	2017
Ingresos por intereses en cuentas de ahorro	3,757	405
Total de ingresos financieros		
Gastos de intereses sobre préstamos por pagar con instituciones financieras	(238,378)	(228,586)
Costos financieros, neto	(234,621)	(228,181)

(13) Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Grupo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018, según regulaciones fiscales vigentes.

Además, el Grupo está sujeto a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento de la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), y del impuesto de timbres.

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, mediante la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 25%. Para períodos fiscales 2011 y subsecuentes.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, también modifica el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR) con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método ordinario de cálculo.

Mediante la Gaceta Oficial No.27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y elimina el sistema del adelanto mensual del impuesto sobre la renta (AMIR) equivalente al 1% de los ingresos gravables mensuales a las personas jurídicas y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo el Grupo que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.

	2018	2017
Método tradicional		
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	275,778	351,524
Impuesto a la tasa impositiva vigente del 25%	68,945	87,881
Efecto impositivo de:		
Ingresos no gravables	(3,757)	(101)
Costos y gastos no deducibles	7,655	1,426
Sub-total	3,898	1,325
Total impuesto sobre la renta	72,843	89,206
Método del cálculo alterno de impuesto sobre la renta (CAIR)		
Ingresos gravables	1,158,805	1,102,801
Renta neta gravable (4.67%)	54,116	51,501
Impuesto sobre la renta (CAIR) a la tasa impositiva del 25% (2016: igual)	13,529	12,875
Impuesto sobre la renta	13,529	12,875

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por el Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2018, se determinó de conformidad con el método tradicional ya que resulto ser mayor que el CAIR por un total de B/.72,843 (2017: B/.89,206). La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación:

	2018		2017
Método tradicional			
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	275,778		351,524
Calculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	68,945	25%	87,881
Ingresos exentos	(3,757)	(1%)	(101)
Gastos no deducibles	7,655	1%	1,426
Total impuesto sobre la renta	72,843	25%	89,206

(14) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado consolidado de situación financiera se muestra como sigue:

	31 de diciembre de 2018				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	629,664		629,664		
Cuentas por cobrar	86,258		86,258		
	715,922		715,922		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar		3,166,205	3,166,205	3,125,520	
Cuentas por pagar		148,750	148,750		
Impuesto sobre la renta por pagar					
Gastos acumulados por pagar		0	0		
		3,314,955	3,314,955		

	31 de diciembre de 2017				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	720,188		720,188		
Cuentas por cobrar	225,438		225,438		
	945,626		945,626		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar		3,158,770	3,158,770	2,505,206	
Cuentas por pagar		158,910	158,910		
Impuesto sobre la renta por pagar		7,500	7,500		
Gastos acumulados por pagar		1,542	1,542		
		3,326,722	3,326,722		

(15) Administración del riesgo financiero

Medición de los valores razonables

Un número de políticas contables del Grupo requiere la revelación y medición de los valores razonables. El Grupo ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables y que la administración tenga responsabilidad sobre la vigilancia de todas las mediciones significativas de los valores razonables, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La administración revisa regularmente los insumos no observables y los ajustes de valuación. Si se utiliza información de terceras partes como cotizaciones de corredores, o proveedores de precios, la administración evalúa la evidencia obtenida de las terceras partes para sustentar la conclusión de que tales valuaciones llenan los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía en el cual la valuación deber ser clasificada.

La medición de los valores razonables de los activos y pasivos, el Grupo utiliza datos observables en los mercados tanto como sea posible. Los valores razonables son

categorizados en los diferentes niveles en una jerarquía de valor razonable que se basa en los insumos utilizados en las técnicas de valuación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) de mercado activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: insumos que son diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (i.e como precios) o indirectamente (i.e derivados de los precios).

- Nivel 3: insumos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (insumos no observables).

Si los insumos utilizados para la medición del valor razonable de un activo o pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de jerarquía de valores razonables, la medición del valor razonable se categoriza en su totalidad en el mismo nivel jerárquico del valor razonable de nivel más bajo de insumo que sea significativo a la medición en su conjunto.

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito ver (ii))
- Riesgo de liquidez ver (iii))

(i) Marco de administración de riesgo

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Grupo. La Junta Directiva, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo del Grupo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por el Grupo.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para que el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima de riesgo de crédito para las cuentas por cobrar se detalla a continuación:

	2018	2017
Clientes	86,258	112,914
Otras	0	112,524
	86,258	225,438

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2018	2017
De 31 - 120 días	86,258	111,873
De 120 - 360 días	0	113,565
	86,258	225,438

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque del Grupo para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los importes se presentan brutos y no descontados:

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

		2018 Flujos de efectivo contractuales		
	Importe en libros	Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	3,166,205	4,075,324	405,870	3,669,454
Cuentas por pagar	148,750	148,750	148,750	0
Impuesto sobre la renta pagar	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	0	0	0	0
	3,314,955	4,224,074	554,620	3,669,454

		2017 Flujos de efectivo contractuales		
	Importe en libros	Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	3,158,770	4,734,345	370,484	4,363,860
Cuentas por pagar	158,910	158,910	158,910	0
Impuesto sobre la renta pagar	7,500	7,500	7,500	0
Gastos acumulados por pagar	1,542	1,592	1,542	0
	3,326,722	4,902,347	538,436	4,363,860

(16) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados por el Grupo para el año terminado el 31 de diciembre:

	2018	2017
B/.2,929 por cada acción (2017: 0)	292,869	0

(17) Compromisos

Arrendamientos operativos

Los pagos mínimos sobre arrendamiento operacionales son reconocidos bajo el método de línea recta en base al vencimiento del contrato. El gasto de alquiler corresponde a los estacionamientos en la finca 19,044 y finca 27,926 ubicadas en la ciudad de Panamá. Los pagos mínimos futuros bajo arrendamiento operativo se presentan a continuación:

Años terminados:	2018	2017
2017	0	48,000
2018	0	48,000
2019	48,000	0
Total de pagos mínimos bajo arrendamiento operativo	48,000	96,000

Arriendos
El Grupo mantiene contratos de arrendamiento con la Autoridad Nacional de Innovación Gubernamental, Sucre, Arias & Reyes y SAR Accounting Inc. El importe de los pagos futuros mínimos por arriendo que se espera recibir se presenta a continuación:

Años terminados:	2018	2017
2017	0	0
2018	0	926,723
2019	893,483	926,723
2020	893,483	926,723
2021	893,483	926,723
Total de pagos mínimos por recibir bajo arrendamiento operativo	2,680,449	3,706,892

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo contaba con dos (3) clientes (2017: dos (2) clientes).

Anexo 1

REGULUS INMOBILIARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria S. A.	Asta Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.
Activos corrientes						
Efectivo	629,664	0	629,664	620,902	3,415	5,347
Cuentas por cobrar:						
Clientes	86,258	0	86,258	78,377	850	7,031
Relacionadas	0	(9,530)	9,530	9,292	238	0
Total de cuentas por cobrar	86,258	(9,530)	95,788	87,669	1,088	7,031
Total de activos corrientes	715,922	(9,530)	725,452	708,571	4,503	12,378
Activos no corrientes						
Inversiones	0	(318,000)	318,000	318,000	0	0
Propiedad de inversión, neto	6,991,249	0	6,991,249	6,713,587	141,574	136,088
Mobiliarios y equipos	1,066,205	0	1,066,205	1,066,205	0	0
Menos depreciación acumulada	(942,661)	0	(942,661)	(942,661)	0	0
Mobiliarios y equipos, neto	123,544	0	123,544	123,544	0	0
Depósitos en garantía	56,349	0	56,349	56,349	0	0
Otros activos	225,744	0	225,744	223,402	111	2,231
Total de activos no corrientes	7,396,886	(318,000)	7,714,886	7,434,882	141,685	138,319
Total de activos	8,112,808	(327,530)	8,440,338	8,143,453	146,188	150,697

REGULUS INMOBILIARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Pasivos y patrimonio	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria, S. A.	Astia Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.
Pasivos corrientes						
Préstamo por pagar, vencimiento corriente	400,462	0	400,462	400,462	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	31,856	0	31,856	31,838	0	18
Afiliadas	0	(9,530)	9,530		6,940	2,590
Relacionada	51,842	0	51,842	51,842	0	0
Otras	65,052	0	65,052	63,302	1,750	0
Total de cuentas por pagar	148,750	(9,530)	158,280	146,982	8,690	2,608
Impuesto sobre la renta por pagar	0	0	0		0	0
Gastos acumulados por pagar	0	0	0		0	0
Total de pasivos corrientes	549,212	(9,530)	558,742	547,444	8,690	2,608
Pasivos no corrientes						
Préstamo por pagar - largo plazo	2,765,743	0	2,765,743	2,765,743	0	0
Total de pasivos no corrientes	2,765,743	0	2,765,743	2,765,743	0	0
Total pasivos	3,314,955	(9,530)	3,324,485	3,313,187	8,690	2,608
Patrimonio						
Acciones: 100 acciones sin valor nominal, autorizadas emitidas y en circulación.	4,063,088	(318,000)	4,381,088	4,063,088	158,000	160,000
Capital adicional pagado	695,189	0	695,189	695,189	0	0
Utilidades no distribuidas(déficit acumulado)	343,747	0	343,747	375,892	(20,502)	(11,643)
Cuentas por cobrar accionistas	(281,618)	0	(281,618)	(281,618)	0	0
Impuesto complementario	(22,553)	0	(22,553)	(22,285)	0	(268)
Total de patrimonio	4,797,853	(318,000)	5,115,853	4,830,266	137,498	148,089
Total de pasivos y patrimonio	8,112,808	(327,530)	8,440,338	8,143,453	146,188	150,697

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo 2

REGULUS INMOBILARIA, S. A Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre los resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria, S. A.	Asta Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.
Ingresos por arrendamiento	970,913	0	970,913	956,763	4,250	9,900
Ingresos por cuota de mantenimiento	187,892	0	187,892	187,892	0	0
Total de ingresos	1,158,805	0	1,158,805	1,144,655	4,250	9,900
Costos por arrendamiento	(454,338)	0	(454,338)	(440,500)	(3,260)	(10,578)
Costos de mantenimiento	(187,044)	0	(187,044)	(181,653)	(2,705)	(2,686)
Ganancia bruta	517,423	0	517,423	522,502	(1,715)	(3,364)
Otros ingresos, neto	98,638	0	98,638	98,288	0	350
Gastos generales y administrativos	(98,363)	0	(98,363)	(93,916)	(1,261)	(3,186)
Resultados de las actividades de operación	517,698	0	517,698	526,874	(2,976)	(6,200)
Ingresos financieros	3,757	0	3,757	3,757	0	0
Costos financieros	(238,378)	0	(238,378)	(238,378)	0	0
Costos financieros, neto	(234,621)	0	(234,621)	(234,621)	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	283,077	0	283,077	292,253	(2,976)	(6,200)
Impuesto sobre la renta estimado	72,843	0	72,843	72,843	0	
Utilidad neta	210,234	0	210,234	219,410	(2,976)	(6,200)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.