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

Estados Financieros Interinos Consolidados

31 de diciembre de 2021

(No auditados)

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

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 (No auditados) de Regulus Inmobiliaria, S. A. y Subsidiarias (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, 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 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
26 de febrero de 2022

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2021	2020
Activos corrientes			
Efectivo	4	132,946	140,605
Cuentas por cobrar:			
Clientes		405,924	430,416
Total de cuentas por cobrar	14	405,924	430,416
Total de activos corrientes		538,870	571,021
Activos no corrientes			
Inversiones en asociadas		168,781	0
Propiedades de inversión, neto	6	6,267,801	6,753,476
Mobiliario y equipos	7	1,106,914	1,106,914
Menos depreciación acumulada	7	(1,055,842)	(1,046,540)
Mobiliario y equipos, neto		51,072	60,374
Depósitos en garantía		56,349	56,349
Otros activos		116,130	114,981
Total de activos no corrientes		6,660,133	6,985,180
Total de activos		7,199,003	7,556,201

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	2021	2020
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar, vencimiento corriente	8, 14, 15	231,846	122,047
Cuentas por pagar:			
Proveedores		65,653	59,687
Relacionada	5	35,842	35,842
Otras		4,182	8,438
Total de cuentas por pagar	14, 15	105,677	103,967
Gastos acumulados por pagar		5,442	3,485
Total de pasivos corrientes		342,965	229,499
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar, no corriente	8, 14, 15	2,596,288	2,822,503
Total de pasivo no corriente		2,596,288	2,822,503
Total de pasivos		2,939,253	3,052,002
Patrimonio			
Capital en acciones	9	4,578,497	4,761,627
Utilidades no distribuidas		364,067	346,470
Cuentas por cobrar a accionistas	5	(662,277)	(583,361)
Impuesto complementario		(20,537)	(20,537)
Total de patrimonio		4,259,750	4,504,199
Total de pasivos y patrimonio		7,199,003	7,556,201

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Ingresos por arrendamiento	5	712,451	723,871
Ingresos por cuota de mantenimiento	5	174,233	174,233
Total de ingresos		886,684	898,104
Costos por arrendamiento	10	(429,597)	(456,550)
Costos de mantenimiento	10	(109,725)	(119,900)
Ganancia bruta		347,362	321,654
Otros ingresos, neto		106,317	69,519
Gastos generales y administrativos	10	(123,878)	(131,640)
Pérdida en participación accionaria		(23,105)	-
Resultado de actividades de la operación		306,696	259,533
Ingresos financieros		3,371	3,397
Costos financieros		(212,635)	(235,582)
Costos financieros, neto	11	(209,264)	(232,185)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		97,432	27,348
Utilidad neta		97,432	27,348
Utilidad neta por acción	9	0.01	0.01

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 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades no distribuidas	Cuentas por cobrar a accionistas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2020		4,758,677	536,663	(670,503)	(20,537)	4,604,300
Utilidades del período						
Utilidad neta - 2020		0	27,348	0	0	27,348
Total de las utilidades del año		4,758,677	27,348	0	0	27,348
Transacciones con los accionistas de la Compañía						
Distribuciones a los accionistas						
Canje de acciones		0	0	0	0	0
Emisión de acciones		2,950	0	0	0	2,950
Adelanto a accionista	5	0	0	-	0	0
Cobro a accionistas		0	0	87,142		87,142
Impuesto complementario		0	0	0	0	0
Dividendos pagados	15	0	(217,541)	0	0	(217,541)
Total de distribuciones a los accionistas		2,950	(217,541)	87,142	0	(127,449)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9	4,761,627	346,470	(583,361)	(20,537)	4,504,199
Saldo al 1 de enero de 2021		4,761,627	346,470	(583,361)	(20,537)	4,504,199
Utilidades del período						
Utilidad neta - 2021		0	97,432	0	0	97,432
Total de las utilidades del año		0	97,432	0	0	97,432
Transacciones con los accionistas de la Compañía						
Distribuciones a los accionistas						
Emisión de acciones		3,570	0	0	0	3,570
Redimir acciones		(186,700)				(186,700)
Traspaso de patrimonio			42,065			42,065
Cobro a accionistas	5	0	0	(78,916)	0	(78,916)
Dividendos pagados	15	0	(121,900)	0	0	(121,900)
Total de distribuciones a los accionistas		(183,130)	(79,835)	(78,916)	0	(341,881)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9	4,578,497	364,067	(662,277)	(20,537)	4,259,750

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

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 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		97,432	27,348
Ajustes por:			
Depreciación	6, 7, 10	357,632	389,837
Retiros	6, 7, 10	(30,000)	0
Costos financieros, neto	11	209,264	232,185
		634,328	649,370
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		24,492	(217,019)
Depósitos en garantía		0	0
Otros activos		(1,149)	(10,122)
Cuentas por pagar proveedores		5,966	50,823
Cuentas por pagar otras y gastos acumulados por pagar		(2,299)	(813)
Efectivo generado de las actividades de operación		661,338	472,239
Intereses pagados		(212,635)	(235,582)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		448,703	236,657
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos	11	3,371	3,397
Adquisición de inversiones		(168,781)	0
Adición de propiedad de inversión	6	0	0
Baja de activo fijo		175,000	0
Adición de construcción en proceso de la propiedad de inversión	6	(7,655)	(75,364)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	7	-	(5,848)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		1,935	(77,815)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Acciones redimidas	5	(186,700)	0
Cobro (adelanto) a cuentas por cobrar a accionistas	5	(78,916)	87,142
Cambios en cuenta por pagar relacionada	5	0	(4,000)
Producto de transferencia de compañía relacionada		42,065	0
Pago de préstamos	8	(116,416)	(46,201)
Emisión de acciones		3,570	2,950
Dividendos pagados	15	(121,900)	(217,541)
Impuesto complementario pagado		0	0
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(458,297)	(177,650)
Disminución neta en el efectivo		(7,659)	(18,808)
Efectivo al inicio del año		140,605	159,413
Efectivo al final del año	4	132,946	140,605

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 íntegramente 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 2021, comprenden a la Compañía Regulus Inmobiliaria, S. A. y sus subsidiarias: Asta Regia Enterprises Corp., Eilean Assets Corp, Clarence Trade and Investments Inc. y Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A. (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 1 de julio del 2019 se incorpora al Grupo, la sociedad Clarence Trade and Investments Inc.; la misma fue constituida el 11 de junio de 2018, 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 1 de agosto del 2019, se incorpora al Grupo, la sociedad Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A.; la misma fue constituida el 15 de noviembre de 2015, 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.).

De acuerdo a la Resolución No. SMV288-19 de 1 de agosto de 2019, se establece según resuelto, que Regulus Inmobiliaria, S. A. queda registrada como sociedad de Inversión inmobiliaria cerrada auto – administrada.

De acuerdo a lo que establece la Resolución No.201-8746 del 16 de diciembre de 2019, emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Empresa en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo al parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Una parte de los ingresos del Grupo son con partes relacionadas, las cuales, al 31 de diciembre de 2021, representaban el 47% del total de ingresos (2019: 47%). El porcentaje restante corresponde a tres 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 consolidados de Regulus Inmobiliaria, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo") han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 26 de febrero de 2022.

(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 juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera las cuales requieren 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 a la fecha de reporte. 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) 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 2020, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 7 – Propiedad de inversión
- Nota 8 – 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 consolidados.

(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, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

(b) Instrumentos financieros
i. Reconocimiento y medición inicial
Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior
Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada instrumento.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, cambios en el valor razonable y cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Activos financieros

El Grupo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

– préstamos y partidas por cobrar;
– mantenidos hasta el vencimiento;
– disponibles para la venta; y
– al valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
– mantenidos para negociación;

Activos financieros

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Préstamos y partidas por Cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Activos financieros disponibles para la venta	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo puede participar en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros
El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación
Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto cuando, y sólo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(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 cuatro 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) Mobiliario y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de mobiliario y equipos son medidos al costo menos la depreciación y cualquier pérdida por deterioro acumulado.

Si partes significativas de una partida de mobiliarios 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 posteriores 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 mobiliarios y equipos usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, generalmente se reconoce en el estado consolidado de 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
Instrumentos financieros

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.
Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Grupo, sin recurso por parte del Grupo a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna).

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

Medición de las pérdidas crediticias esperadas
Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio
En cada fecha de reporte, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en específico, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado consolidado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo
El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes corporativos, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo considerando en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades posteriores a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

Activos financieros no derivados
Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados eran evaluados en cada fecha de reporte para determinar si existía evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros estaban deteriorados incluía:

- Mora o incumplimiento por parte de un deudor;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Indicios de que un deudor o emisor se declararía en bancarrota;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores;
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento debido a dificultades financieras; o
- Datos observables que indican que ha habido un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

(ii) Activos no financieros
En cada fecha de reporte, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedades de inversión) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, 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 temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(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, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución 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) Cuentas por cobrar a accionistas
Los saldos por cobrar a accionistas se presentan como una partida que se deduce del patrimonio.

(l) Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
Ingresos por arrendamiento
Los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión, son reconocidos en el estado consolidado de resultados sobre el método de línea recta sobre el término 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.

(m) *Pagos de arrendamiento*
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.

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- El Grupo tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el período de uso; y
- El Grupo tiene el derecho de dirigir el uso del activo. El Grupo tiene este derecho cuando tiene los derechos de tomar decisiones que son más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En raras ocasiones, cuando la decisión sobre cómo y para qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, el Grupo tiene el derecho de decidir el uso del activo si:
  - el Grupo tiene el derecho de operar el activo; o
  - el Grupo diseñó el activo de forma que predetermina cómo y para qué propósito se utilizará.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es un arrendatario, el Grupo ha optado por no separar los componentes de no arrendamiento y tener en cuenta los componentes de arrendamiento y los componentes de no arrendamiento como un solo componente del arrendamiento.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor
El Grupo ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(n) *Ingresos y costos financieros*
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 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.

(o) *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.

(p) *Información de segmento*
Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo.

El Grupo tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de oficinas, el cual es la única actividad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estratégicas de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de oficinas presentados en la propiedad de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera de segmento ha sido revelada en el estado consolidado de situación financiera y estado consolidado de resultados, como información reportable de este único segmento.

(q) *Utilidad por acción*
La utilidad neta por acción mide el desempeño de Grupo sobre el período reportado y es calculada dividiendo de la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes emitidas y en circulación (clase B). Es importante mencionar, que se plantea de manera exclusiva para estas últimas, debido a que las acciones clase A no tienen derechos económicos ni derecho a dividendo alguno.

(r) *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas, aún no vigentes*
No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Grupo:

- Reforma de la tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).
- Contratos onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37).
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2018-2020.
- Propiedades, planta y equipo: importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16).
- Referencia al marco conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1).

(4) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	2021	2020
Cuenta de ahorros	2,139	1,213
Cuenta corriente en bancos	130,807	139,392
	132,946	140,605

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen cuentas de ahorro con el Banco Canalbank, S. A. con tasa de interés de 1.25% (2020: 1.25%) y con Banco General, S. A. con tasa de interés del 1.0% (2020: 1.0%).

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan así:

	2021	2020
Saldos:		
Cuentas por pagar:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	35,842	35,842
Cuentas por cobrar accionistas	662,277	583,361
Transacciones:		
Ingresos por alquiler:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	390,260	390,260
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	106,193	106,193

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.

(6) Propiedades de inversión

El Grupo cuenta con cuatro propiedades de inversión que totalizan una inversión neta de B/.6,267,801 (2020: B/.6,753,476).

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:

	2021	2020
Terreno	1,000,000	1,000,000
Edificación, neto	4,916,437	5,227,257
	5,916,437	6,227,257

El valor razonable de la propiedad de inversión de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en febrero 2021, es de un monto de B/.14,950,000 (2020: B/.14,950,000).

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.

	2021	2020
Edificación, neto	109,166	116,466

El valor razonable de la propiedad de inversión para cada propiedad de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes realizado en febrero de 2021, es de un monto de B/.160,000 (2020: B/.160,000).

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.

	2021	2020
Edificación, neto	106,912	116,123

El valor razonable de la propiedad de inversión para cada propiedad de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en febrero 2021, es de un monto de B/.160,000 (2020: B/.160,000).

La cuarta propiedad de inversión que tiene el Grupo está a nombre de la Sociedad Clarence Trade and Investment Company Inc. 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.

	2021	2020
Edificación, neto	135,286	148,630

El valor razonable de la propiedad de inversión para cada propiedad de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en febrero 2021, es de un monto de B/.160,000 (2020: B/.160,000).

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

				2021	
Costo	**Saldo Al Inicio del Año**	**Adiciones / Gasto**	**Transferencias**	**Reclasificaciones**	**Saldo al final del año**
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	8,474,259	7,655	(175,000)	0	8,306,914
Construcción en proceso	22,437	3,150	(0)	0	25,587
	9,496,696	10,805	(175,000)	(0)	9,332,501
Depreciación acumulada					
Edificación	2,743,220	351,480	(30,000)	0	3,064,700
Valor neto en libros	6,753,476	361,480	(30,000)	0	6,267,801

				2020	
Costo	**Saldo Al Inicio del Año**	**Adiciones / Gasto**	**Transferencias**	**Reclasificaciones**	**Saldo al final del año**
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	8,388,659	0	85,600	0	8,474,259
Construcción en proceso	64,475	75,364	(85,600)	(31,802)	22,437
	9,453,134	75,364	0	(31,802)	9,496,696
Depreciación acumulada					
				0	
Edificación	2,391,232	351,988	0		2,743,220
Valor neto en libros	7,061,902	351,988	0	0	6,753,476

Al 31 de diciembre de 2021, la finca 14238 está otorgada en garantía del contrato de préstamo. Ver nota 8.

(7) Mobiliario y equipos

El detalle de mobiliario y equipos es el siguiente:

2021

Costo	Saldo al inicio del año	Adiciones / Gasto	Reclasificación	Saldo al final del año
Mobiliario y enseres	461,429	0	0	461,429
Equipos de oficina	645,485	0	0	645,485
	1,106,914	0	0	1,106,914
Depreciación acumulada				
Mobiliario y enseres	447,048	3,743	0	450,791
Equipos de oficina	599,492	5,559	0	605,051
	1,046,540	9,302	0	1,055,842
Saldo neto	60,374			51,072

2020

Costo	Saldo al inicio del año	Adiciones / Gasto	Reclasificació	Saldo al final del año
Mobiliarios y enseres	461,429	0	0	461,429
Equipos de oficina	607,835	5,848	31,802	645,485
	1,069,264	5,848	31,802	1,106,914
Depreciación acumulada				
Mobiliario y enseres	432,810	14,238	0	447,048
Equipos de oficina	575,881	23,611	0	599,492
	1,008,691	37,849	0	1,046,540
Saldo neto	60,573		0	60,374

(8) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	2021	2020
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 diciembre 2035, con tasa anual de 6.25% más 1% de FECI, con letras mensuales de B/.24,589.	2,622,019	2,718,335
Contrato de línea de adelanto no rotativa hasta por la suma de B/.250,000 con tasa anual de 6.25% más 1% de FECI con vencimiento el noviembre de 2028.	206,115	226,215
Total de préstamos a pagar	2,828,134	2,944,550
Menos: Préstamos por pagar, vencimiento corriente	231,846	122,047
Préstamos por pagar, excluyendo vencimiento corriente	2,596,288	2,822,503

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 a lo siguiente:
    - Permitir acceso al banco a los libros de contabilidad y suministrar cualquier otra información financiera, en cualquier momento que 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 del 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 este 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 al banco.

Renegociación de préstamos

La Superintendencia de Bancos de Panamá, ha emitido el Acuerdo No.002-2020 y el Acuerdo No.03-2030, que establece medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el acuerdo No.4-2013 sobre riesgo de crédito, permitiendo a los bancos modificar las condiciones de los préstamos corporativos y de consumo de cliente cuya capacidad de pago se vea afectada por la crisis ocasionada por el COVID-19, a fin de proveerles un alivio económico a los mismos.

El Banco General, S.A., de acuerdo con solicitud de Regulus Inmobiliaria, S.A. y considerando que ante la situación de emergencia nacional en el territorio nacional por el riesgo de propagación del brote de Coronavirus COVID-19 y sus efectos a distintos sectores de la economía, ha convenido celebrar enmienda al contrato de préstamo hipotecario entre las partes.

El contrato de préstamo fue modificado de acuerdo con los siguientes términos y consideraciones:

Postergar el pago mensual del contrato hasta su fecha de vencimiento contados a partir del mes de enero de 2021, hasta el mes de marzo de 2030, o hasta la fecha en que la situación actual del Grupo y/o laboral mejore, lo que ocurra primero, y autorizar al banco, de considerarlo necesario para extender este periodo de forma automática, sin necesidad de una nueva solicitud o aprobación. El Grupo pagará a partir de enero de 2021, hasta el mes de marzo de 2030, la suma de B/.24,600; estos abonos incluyen el pago parcial del capital, interés y F.E.C.I.

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

	2021						
	Pasivos		Patrimonio				
	Préstamos por pagar	Cuentas por pagar a relacionada	Capital en acciones	Utilidades no distribuidas	Cuentas por cobrar a accionistas	Impuesto complementario	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2021	2,944,550	35,842	3,350	346,470	(583,361)	(20,537)	2,726,314
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento							
Pago a préstamos	(116,416)	0	0	0	0	0	(116,416)
Cambios en cuentas por cobrar accionistas	0	0	0	0	(78,916)	0	78,816
Cambios en cuentas por pagar relacionada	0	0	0	0	0	0	0
Capital pagado	0	0	3,570	0	0	0	3,570
Traspaso de patrimonio				42,065			42,065
Dividendos pagados	0	0	0	(121,900)	0	0	(121,900)
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(116,416)	0	3,570	(79,835)	(78,916)	0	(113,865)
Otros cambios relacionados con patrimonio	0	0	0	97,432	0	0	97,432
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,828,134	35,842	6,920	364,067	(662,277)	(20,537)	2,709,881

	2020						
	Pasivos		Patrimonio				
	Préstamos por pagar	Cuentas por pagar a relacionada	Capital en acciones	Utilidades no distribuidas	Cuentas por cobrar a accionistas	Impuesto complementario	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2020	2,990,751	39,842	400	536,663	(670,503)	(20,537)	2,876,616
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento							
Pago a préstamos	(46,201)	0	0	0	0	0	(46,201)
Cambios en cuentas por cobrar accionistas	0	0	0	0	87,412	0	87,142
Cambios en cuentas por pagar relacionada	0	(4,000)	0	0	0	0	(4,000)
Capital pagado	0	0	2,950	0	0	0	2,950
Dividendos pagados	0	0	0	(217,348	0	0	(217,348)
Impuesto complementario pagado							
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(46,201)	(4,000)	2,9500	(217,541)	87,412	0	(177,650)
Otros cambios relacionados con patrimonio	0	0	0	27,348	0	0	27,348
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,944,550	35,842	3,350	346,470	(583,361)	(20,537)	2,726,314

(9) Capital en acciones

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

	2021	2020
100 acciones comunes, clase A. Autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.500 cada una con derecho a voto.	50,000	50,000
4,528,497 acciones comunes clase B. Autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.1.00 cada una sin derecho a voto, con derecho a dividendos. (2020: 4,711,677).	4,528,497	4,711,627
	4,578,497	4,761,627

Utilidad neta por acción común

La utilidad neta por acción común mide el desempeño del Grupo en el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad neta disponible entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes emitidas en circulación (clase B). Es importante mencionar, que se plantea de manera exclusiva para estas últimas, a razón de que la clase A no tienen derechos económicos ni derecho a dividendo alguno.

	2021	2020
Utilidad neta	97,432	27,348
Promedio de acciones comunes clase B	4,528,497	4,711,627
Utilidad neta por acción común clase B	0.0215	0.0058

(10) Costos de los servicios y gastos generales y administrativos

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

	2021	2020
Costos por arrendamiento		
Depreciación (notas 6 y 7)	360,785	389,837
Arrendamiento	48,000	48,000
Seguros	20,812	18,713
	429,597	456,550
Costos de mantenimiento		
Reparaciones y mantenimiento	57,660	67,868
Agua potable	4,120	4,179
Electricidad	47,945	47,853
	109,725	119,900
Gastos generales y administrativos		
Salario y gastos relacionados	24,684	22,605
Impuestos	11,943	16,094
Honorarios	13,290	24,567
Gastos bancarios	1,647	741
Servicios externos	67,746	66,033
Misceláneos	2,568	136
Otros	2,000	1,464
	123,878	131,640

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,892 (2020: B/.1,283) incluida en los gastos acumulados por pagar.

(11) Costos financieros, neto

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

	2021	2020
Ingresos por intereses en cuentas de ahorro	3,371	3,397
Total de ingresos financieros	3,371	3,397
Gastos de intereses sobre préstamos por pagar con instituciones financieras	(212,635)	(235,582)
Costos financieros, neto	209,264	232,185

(12) 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 2021, según regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Resolución No.201-8749 del 16 de diciembre de 2019 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Para las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsa de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto. Esta retención se deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo No.699 de este Código.

El Decreto ejecutivo 170 de 1993, establece que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.
b. Durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del

negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considera conveniente no distribuir el mínimo indicado.

(13) 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 a continuación, excepto para aquellos instrumentos financieros cuyo valor razonable se aproxima a su valor en libros.

	31 de diciembre de 2021				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	132,946		132,946		
Cuentas por cobrar	405,924		405,924		
	538,870		538,870		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar		2,828,134	2,828,134	2,997,033	
Cuentas por pagar		105,677	105,677		
Gastos acumulados por pagar		5,442	5,442		
		2,939,253	2,939,253		

	31 de diciembre de 2020				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	140,605		140,605		
Cuentas por cobrar	430,416		430,416		
	571,021		571,021		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar		2,944,550	2,944,550	3,089,393	
Cuentas por pagar		103,967	103,967		
Gastos acumulados por pagar		3,485	3,485		
		3,052,002	3,052,002		

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.

(14) Administración de riesgos en instrumentos financieros

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el 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 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:

	2021	2020
Clientes	405,924	430,416

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2021	2020
De 1 - 30 días	385,288	386,441
De 31 - 120 días	9,683	11,850
De 121 - 360 días	10,953	32,125
	405,924	430,416

A la fecha de este informe, se ha recuperado la totalidad de los saldos de las cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo, dentro de su cartera de clientes mantiene a Sucre Arias & Reyes, la misma es una de las compañías relacionada del Grupo, la otra Compañía es la Autoridad Nacional para la Innovación Gubernamental (AIG), esta última es una Compañía del Estado, el cual representa un 98% de las cuentas por cobrar. Esta morosidad se debe a la pandemia del COVID-19, y en virtud de la situación económica, el Gobierno de la República de Panamá, adopto medidas y emite el Decreto Ejecutivo 145 del 1 mayo de 2020, en los cuales los objetivos principales son:

- Suspender todos los procesos de lanzamiento y desalojos mientras dure el estado de emergencia nacional.
- Congelar el canon de arrendamiento, aunque se reconozca la relación contractual de arrendamiento, mediante la cual existe obligaciones recíprocas, por lo que no debe entenderse como la eliminación o condonación de la deuda.

Por otro lado, la Contraloría General de la República de Panamá, según Gaceta Oficial del 5 de mayo de 2020, según Circular No.26-2020-D.C., El cual dicta el Presupuesto General de Estado para la vigencia fiscal 2020, dispone:

Los contratos refrendados en el 2019, que afecten la vigencia fiscal del 2020, por ser multianuales, se les deberá realizar la adenda respectiva, para que las gestiones de cobro se emitan acorde a las normas aplicables. Es decir, las del 2019 a un valor máximo de B/.15.00 por m2 de acuerdo a lo establecido en la ley 67 del 13 de diciembre de 2018 y las de 2020 a un valor máximo de B/.10.00 por m2, en atención a lo dispuesto en el artículo 291, de la Ley No.110 del 12 de noviembre de 2019, Salvo excepciones establecidas en las diferentes excertas legales.

Depósitos en bancos
La Compañía mantiene depósitos en bancos por B/.132,946 (2020: B/.140,605), en instituciones financieras con calificación de riesgo entre BBB y BBB+.

(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:

		2021		
		Flujos de efectivo contractuales		
	Importe en libros	Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	2,828,134	3,040,766	329,049	2,711,717
Cuentas por pagar	105,677	105,677	105,677	0
Gastos acumulados por pagar	5,442	5,442	5,442	0
	2,939,253	3,151,885	440,168	2,711,717

		2020		
		Flujos de efectivo contractuales		
	Importe en libros	Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	2,944,550	3,303,160	275,224	3,027,936
Cuentas por pagar	103,967	103,967	103,967	0
Gastos acumulados por pagar	3,485	3,485	3,485	0
	3,052,002	3,410,612	382,676	3,027,936

(15) Dividendos

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

	2021	2020
2021: B/. 0.04617 por cada acción común clase B (2020: B/.0.02692)	121,900	217,541

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2021, fueron B/.121,900 (2020: B/.217,541).

(16) Segmento de operación

El Grupo tiene un único segmento reportable que es el arrendamiento de propiedades de inversión, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento consiste en el arrendamiento del edificio y apartamentos presentado en propiedades de inversión.

Debido a que el Grupo mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria S. A.	Asta Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.	Clarence Trade & Investment Company Inc.
Activos corrientes							
Efectivo	132,946	0	132,946	132,946	0	0	0
Cuentas por cobrar:							
Clientes	405,924	0	405,924	399,249	0	0	6,675
Afiliadas	0	(22,825)	22,825	18,190	261	0	4,374
Total de cuentas por cobrar	405,924	(22,825)	428,749	417,439	261	0	11,049
Total de activos corrientes	538,870	(22,825)	561,695	550,385	261	0	11,049
Activos no corrientes							
Inversiones	-	(498,300)	498,300	498,300	0	0	0
Inversiones en asociadas	168,781	-	168,781	168,781			
Propiedad de inversión, neto	6,267,801	0	6,267,801	5,916,437	109,166	106,912	135,286
Mobiliario y equipos	1,106,914	0	1,106,914	1,106,914	0	0	0
Menos depreciación acumulada	(1,055,842)	0	(1,055,842)	(1,055,842)	0	0	0
Mobiliarios y equipos, neto	51,072	0	51,072	51,072	0	0	0
Depósitos en garantía	56,349	0	56,349	56,349	0	0	0
Otros activos	116,130	0	116,130	94,515	18,510	2,231	874
Total de activos no corrientes	6,660,133	(498,300)	7,158,433	6,785,454	127,676	109,143	136,160
Total de activos	7,199,003	(521,125)	7,720,128	7,335,839	127,937	109,143	147,209

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Pasivos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria, S. A.	Astia Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.	Clarence Trade & Investment Company Inc.
Pasivos corrientes							
Préstamo por pagar, vencimiento corriente	231,846	0	231,846	231,846	0	0	0
Cuentas por pagar:							
Proveedores	65,653	0	65,653	65,653	0	0	0
Afiliadas	0	(22,825)	22,825	0	18,183	1,590	3,052
Relacionada	35,842	0	35,842	35,842	0	0	0
Otras	4,182	0	4,182	1,497	945	990	750
Total de cuentas por pagar	105,677	(22,825)	128,502	102,992	19,128	2,580	3,802
Gastos acumulados por pagar	5,442	0	5,442	5,442	0	0	0
Total de pasivos corrientes	342,965	(22,825)	365,790	340,280	19,128	2,580	3,802
Pasivos no corrientes							
Préstamo por pagar - largo plazo	2,596,288	0	2,596,288	2,596,288	0	0	0
Total de pasivos no corrientes	2,596,288	0	2,596,288	2,596,288	0	0	0
Total pasivos	2,939,253	(22,825)	2,962,078	2,936,568	19,128	2,580	3,802
Patrimonio							
Acciones	4,578,497	(498,300)	5,076,797	4,578,497	158,000	160,000	180,300
Utilidades no distribuidas	364,067	0	364,067	503,320	(49,191)	(53,169)	(36,893)
Cuentas por cobrar accionistas	(662,277)	0	(662,277)	(662,277)	0	0	0
Impuesto complementario	(20,537)	0	(20,537)	(20,269)	0	(268)	0
Total de patrimonio	4,259,750	(498,300)	4,758,050	4,399,271	108,809	106,563	143,407
Total de pasivos y patrimonio	7,199,003	(521,125)	7,720,128	7,335,839	127,937	109,143	147,209

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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 2021

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria, S. A.	Asta Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.	Clarence Trade & Investment Company Inc.
Ingresos por arrendamiento	712,451	0	712,451	703,451	0	0	9,000
Ingresos por cuota de mantenimiento	174,233	0	174,233	174,233	0	0	0
Total de ingresos	886,684	0	886,684	877,684	0	0	9,000
Costos por arrendamiento	(429,597)	0	(429,597)	(399,585)	(7,301)	(9,211)	(13,500)
Costos de mantenimiento	(109,725)	0	(109,725)	(101,627)	(2,717)	(2,861)	(2,520)
Ganancia bruta	347,362	0	347,362	376,472	(10,018)	(12,072)	(7,020)
Otros ingresos, neto	106,317	0	106,317	106,317	0	0	0
Gastos generales y administrativos	(123,878)	0	(123,878)	(118,393)	(1,218)	(3,080)	(1,187)
Pérdida en participación accionaria	(23,105)	0	(23,105)	(23,105)	0	0	0
Resultados de las actividades de operación	306,696	0	306,696	341,291	(11,236)	(15,152)	(8,207)
Ingresos financieros	3,371	0	3,371	3,371	0	0	0
Costos financieros	(212,635)	0	(212,635)	(212,635)	0	0	0
Costos financieros, neto	(209,264)	0	(209,264)	(209,264)	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	97,432	0	97,432	132,027	(11,236)	(15,152)	(8,207)
Utilidad neta	97,432	0	97,432	132,027	(11,236)	(15,152)	(8,207)
Utilidades no distribuidas al inicio del año	388,535	0	388,535	493,193	(37,955)	(38,017)	(28,686)
Dividendos pagados	(121,900)	0	(121,900)	(121,900)	0	0	0
Subtotal	266,635	0	266,635	371,293	(37,955)	(38,017)	(28,686)
Utilidades no distribuidas al final del año	364,067	0	364,067	503,320	(49,191)	(53,169)	(36,893)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.