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

Estados Financieros Interinos Consolidados
(No auditados)

31 de diciembre de 2022

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

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 (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 2022, 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 consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros 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 esta.

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

Nelly A. de Ruiz

Panamá, República de Panamá
28 de febrero de 2023

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo	4	195,569	132,946
Cuentas por cobrar:			
Clientes		431,403	405,924
Total de cuentas por cobrar	5, 15	431,403	405,924
Total de activos corrientes		626,972	538,870
Activos no corrientes			
Inversión en asociadas	6	1,187,804	135,859
Propiedades de inversión, neto	7	6,681,233	6,267,801
Mobiliario y equipo	8	1,109,606	1,106,914
Menos depreciación acumulada	8	(1,065,129)	(1,055,842)
Mobiliario y equipos, neto		44,477	51,072
Depósitos en garantía		56,349	56,349
Otros activos		162,769	120,540
Total de activos no corrientes		8,132,632	6,631,621
Total de activos		8,759,604	7,170,491

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	2022	2021
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar, vencimiento corriente	9, 14, 15	124,855	231,846
Cuentas por pagar:			
Proveedores		30,253	65,653
Relacionada	5	35,842	35,842
Otras		158,740	4,183
Total de cuentas por pagar	14, 15	224,835	105,678
Gastos acumulados por pagar		4,222	5,442
Total de pasivos corrientes		353,912	342,966
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar, no corriente	9, 14, 15	2,578,424	2,596,288
Total de pasivo no corriente		2,578,424	2,596,288
Total de pasivos		2,932,336	2,939,254
Patrimonio			
Capital en acciones	10	5,883,023	4,578,497
Utilidades no distribuidas		3,040	212,424
Cuentas por cobrar a accionistas		(38,258)	(539,147)
Impuesto complementario		(20,537)	(20,537)
Total de patrimonio		5,827,268	4,231,237
Total de pasivos y patrimonio		8,759,604	7,170,491

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	5	763,174	712,451
Ingresos por cuota de mantenimiento	5	144,506	174,233
Total de ingresos		907,680	886,684
Costos por arrendamiento	11	(465,483)	(435,431)
Costos de mantenimiento	11	(151,336)	(111,919)
Ganancia bruta		290,861	339,334
Otros ingresos, neto		105,663	76,031
Gastos generales y administrativos	11	(163,762)	(124,167)
Participación en pérdida en inversión en asociadas	6	-	(4,353)
Resultado de actividades de la operación		232,762	286,845
Ingresos financieros		2,665	3,371
Costos financieros		(205,732)	(212,635)
Costos financieros, neto	12	(203,067)	(209,264)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		29,695	77,581
Utilidad neta		29,695	77,581
Utilidad neta por acción	10	0.02	0.02

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades no distribuidas	Cuentas por cobrar a accionistas	Impuesto complementario	Total
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	77,581	0	0	77,581
Total de las utilidades del año		4,761,627	77,581	0	0	77,581
Transacciones con los accionistas de la Compañía						
Distribuciones a los accionistas						
Emisión de acciones		3,570	0	0	0	3,570
Recompra de acciones de capital		(186,700)	0	0	0	(186,700)
Efecto por escisión de subsidiaria		0	(89,727)	0	0	(89,727)
Cobro a accionistas		0	0	44,214	0	44,214
Dividendos pagados		0	(121,900)	0	0	(121,900)
Total de distribuciones a los accionistas		(183,130)	(211,627)	44,214	0	(350,543)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10	4,578,497	212,424	(539,147)	(20,537)	4,231,237
Saldo al 1 de enero de 2021		4,578,497	212,424	(539,147)	(20,537)	4,231,237
Utilidades del período						
Utilidad neta - 2022		0	29,695	0	0	29,695
Total de las utilidades del año		0	29,695	0	0	29,695
Transacciones con los accionistas de la Compañía						
Distribuciones a los accionistas						
Adquisición de acciones		1,304,526	0	0	0	1,304,526
Recompra de acciones de capital		-	0	0	0	-
Efecto por escisión de subsidiaria	18	0	(40,838)	0	0	(40,838)
Cobro a accionistas	5	0	0	500,889	0	500,889
Dividendos pagados	16	0	(198,241)	0	0	(198,241)
Total de distribuciones a los accionistas		1,304,526	(239,079)	500,889	0	1,566,336
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10	5,883,023	3,040	(38,258)	(20,537)	5,827,268

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		29,695	77,581
Ajustes por:			
Depreciación	7, 8, 11	399,301	366,616
Participación en pérdida en inversión en asociadas	6	27,813	4,353
Costos financieros, neto	11	203,067	209,264
		659,876	657,814
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(25,479)	23,092
Otros activos		(42,229)	(6,648)
Cuentas por pagar proveedores		(35,400)	5,966
Cuentas por pagar otras y gastos acumulados por pagar		153,337	14,736
Efectivo generado de las actividades de operación		710,105	694,960
Intereses pagados		-205,732	(212,635)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		504,373	482,325
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos	11	2,665	3,371
Adquisición de inversión en asociada			0
Adición de propiedad de inversión	6	(881,050)	0
Baja en propiedad de inversión			0
Adición de construcción en proceso de la propiedad de inversión	7	0	(10,805)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	8	2,691	0
Adquisición de inversón en asociadas	6	-1,051,945	(105,319)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		-1,927,639	(112,753)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Emisión de acciones		3,570	3,570
Recompra de acciones de capital	5	-	(186,700)
Adquisición de acciones		1,304,526	
Cobro de cuentas por cobrar a accionistas	5	500,889	44,215
Cambios en cuenta por pagar a relacionada	5	0	0
Pago de préstamos	8	(124,855)	(116,416)
Dividendos pagados	15	(198,241)	(121,900)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		1,485,889	(377,231)
Disminución neta en el efectivo		62,623	(7,659)
Efectivo al inicio del año		132,946	140,605
Efectivo al final del año	4	195,569	132,946

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 Regulus Inmobiliaria, S. A. y sus subsidiarias: Asta Regia Enterprises Corp., Eilean Assets Corp, Clarence Trade and Investments Inc. (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.

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.

El 1 de julio del 2019, se incorpora al Grupo, la sociedad Clarence Trade and Investments Inc.; esta sociedad 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.

El 1 de agosto del 2019, se incorpora al Grupo, la sociedad Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A.; esta sociedad 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 20 de julio de 2021, Regulus Inmobiliaria, S. A., celebró reunión de Junta Accionistas donde aprobó la escisión del patrimonio de la sociedad Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A. a favor de la sociedad Regulus Holding, S. A. para transferirle el 72% de las acciones la capital, quedando Regulus Inmobiliaria S. A. dueña del 28% de las acciones emitidas y en circulación, las que se reconocen como inversión en asociada. (ver notas 6 y 18).

De acuerdo a la Resolución No. SMV288-19 de 1 de agosto de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, (la Superintendencia), Regulus Inmobiliaria, S. A. está 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 Regulus Inmobiliaria, S. A. 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 56% del total de ingresos (2020: 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 20 de mayo 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 y de reconocimiento de participación en asociadas

(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.

(iii) Pérdida de control
Cuando el Grupo pierde el control sobre una subsidiaria, da de baja los activos y pasivos de la subsidiaria, así como cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la antigua subsidiaria, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control, o a su valor en libros si corresponde a una transacción entre entidades bajo control común.

(iv) Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de participación
Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las inversiones en asociadas.

Una asociada es una entidad en la que el Grupo tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control. Las inversiones en entidades asociadas están registradas utilizando el método de la participación.

Bajo el método de la participación, la inversión en una asociada es registrada inicialmente al costo reconociendo posteriormente los incrementos o disminuciones de su importe en libros de la porción que corresponde al Grupo en los resultados obtenidos por la entidad participada, después de la fecha de adquisición. Los dividendos recibidos de la asociada se acreditan al importe en libros de la inversión. Cuando sea necesaria la realización de ajustes para reconocer los cambios que sufra la participación proporcional en la asociada participada como consecuencia de cambios en otros resultados integrales de la asociada, el Grupo reconoce tales cambios en sus propios resultados.

Las pérdidas y ganancias no realizadas provenientes de transacciones entre el Grupo y la asociada son eliminadas antes de reconocer la participación del Grupo en los resultados de su asociada. Después de la aplicación del método de la participación, el Grupo determina anualmente si es necesario reconocer cualquier pérdida por deterioro relacionada con la inversión neta en una asociada.

(b) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando 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 - Clasificación

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 – modelo de negocio

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 – medición posterior

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 otros resultados integrales. 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.

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) 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 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 mora o incumplimiento de otras cláusulas por parte del deudor;
- 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.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de reporte, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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 el producto procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados.

(g) Mobiliario y equipo

(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 mobiliario y equipo 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.

(h) 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. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/. 1,862 (2021: B/. 1,892) incluida en los gastos acumulados por pagar.

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

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

(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, a lo largo del tiempo conforme se presta el servicio.

Ingresos por cuota de mantenimiento
Los ingresos por cuota de mantenimiento se reconocen en el estado consolidado de resultados de acuerdo con las cuotas mensuales de mantenimiento pactadas en los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, a lo largo del tiempo durante la vigencia del contrato de arrendamiento respectivo.

(m) *Pagos de arrendamiento – como arrendatario*
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) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas*
Una serie de nuevas normas interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorios al 31 de diciembre de 2022, no se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

- Contratos onerosos-Costo de incumplimiento de un contrato (enmienda a la NIC 37).
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020.
- Propiedades, planta y equipo: Productos obtenidos antes del uso previsto (modificaciones a la NIC16).
- Referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3).
- Clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1).
- Información a revelar sobre políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al Documento Práctico No. 2 de las NIIF).
- Definición de Estimaciones Contables (modificaciones a la NIC 8)

(4) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	2022	2021
Cuenta de ahorros	1,062	2,139
Cuenta corriente en bancos	194,507	130,807
	195,569	132,946

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

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan así:

	2022	2021
Saldos:		
Cuentas por cobrar		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	0	15,465
Cuentas por pagar:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	129,678	35,842
Cuentas por cobrar accionistas	38,258	539,147
Transacciones:		
Ingresos por arrendamiento:		
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) Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas están representadas por la inversión en acciones que el Grupo mantiene en otras compañías.

El Grupo utiliza el método de participación en el patrimonio, lo que consiste en reconocer la participación en la utilidades o pérdidas anuales de estas compañías como aumento o disminución a la cuenta de inversiones.

	Bell Garden International Sales & Marketing, S.A.	Villas de Obarrio, S. A.	Alberta Company, Inc.	Participación total
Porcentaje de participación	28%	18%	44%	
Inversión inicial	34,893	26,999	78,320	140,212
Participación en:				
Resultados del período	(1,785)	(1,596)	(972)	(4,353)
Total de inversión en asociadas	33,108	25,403	77,348	135,859

La información financiera de las asociadas, adquiridas o retenidas en el 2021, se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2021	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Pérdida Neta
Bell Garden International Sales & Marketing, S. A.	126,088	7,844	118,244	0	14,692
Villas de Obarrio 1F	141,359	230	141,129	0	20,419
Alberta Company, Inc.	175,789	0	175,789	0	2,210

(7) Propiedades de inversión

El Grupo cuenta con ocho propiedades de inversión (2021: cuatro propiedades de inversión) que totalizan una inversión neta de B/. 6,681,233 (2021: B/. 6,267,801).

La primera propiedad de inversión que tiene el Grupo está a nombre de 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:

	2022	2021
Terreno	1,000,000	1,000,000
Edificación, neto	4,607,733	4,916,437
	5,607,437	5,916,437

El valor razonable de la propiedad de inversión de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en febrero de 2022, es de un monto de B/.14,950,000 (2020: B/.14,950,000).

Las propiedades de inversión restantes que tiene el Grupo están a nombre de Ricarango, S.A., la cual tiene ocho propiedades de inversión que consisten en unidades inmobiliarias ubicadas en el PH Villas Obarrio, ubicado en la Avenida Ricardo Arango, Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá.

Las propiedades se adquirieron para generar ingresos por arrendamiento. A continuación, se detallan cada una de las propiedades:

Asta Regia Enterprises Corp.
Eilean Assets Corp.
Clarence Trade & Investment Company Inc.
Bell Garden International Sales & Marketing S.A.
Altair Services
Villas de Obarrio 1F
Obarrio Building
Alberta Company

Las cuales hacen un total de B/. 1,073,500.

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

	2022			
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adiciones / gasto**	**Transferencias**	**Saldo al final del año**
Terreno	1,000,000	0	0	1,000,000
Edificación	8,306,914	881,050	22,473	9,210,437
Construcción en proceso	25,587	0	(22,437)	3,150
	9,332,501			10,213,587
Depreciación acumulada				
Edificación	3,064,700	467,654	0	3,532,354
Valor neto en libros	6,267,801	6,267,801	0	6,681,233

	2021			
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adiciones / gasto**	**Escisión de subsidiarias**	**Saldo al final del año**
Terreno	1,000,000	0	0	1,000,000
Edificación	8,474,259	7,655	(175,000)	8,306,914
Construcción en proceso	22,437	3,150	0	25,587
	9,496,696	10,805	(175,000)	9,332,501
Depreciación acumulada				
Edificación	2,743,220	357,314	(35,834)	3,064,700
Valor neto en libros	6,753,476	357,314	(139,166)	6,267,801

Al 31 de diciembre de 2022, la finca 14238, propiedad de Regulus Inmobiliaria, S. A., está otorgada en garantía del contrato de préstamo. Ver nota 8.

(8) Mobiliario y equipo

El detalle de mobiliario y equipo es el siguiente:

	2022		
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adiciones / Gasto**	**Saldo al final del año**
Mobiliario y enseres	461,429	1,533	462,962
Equipo de oficina	645,485	1,158	646,643
	1,106,914	2,691	1,109,605
Depreciación acumulada			
Mobiliario y enseres	450,791	3,312	454,103
Equipo de oficina	605,051	5,974	611,025
	1,055,842	9,286	1,065,128
Saldo neto	51,072		44,477

	2021		
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adiciones / Gasto**	**Saldo al final del año**
Mobiliario y enseres	461,429	0	461,429
Equipo de oficina	645,485	0	645,485
	1,106,914	0	1,106,914
Depreciación acumulada			
Mobiliario y enseres	447,048	3,743	450,791
Equipo de oficina	599,492	5,559	605,051
	1,046,540	9,302	1,055,842
Saldo neto	60,374		51,072

(9) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	2022	2021
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.	2,515,457	2,624,359
Contrato de préstamo garantizando segunda hipoteca y anticresis sobre finca número 14238 de la sección de propiedad, provincia de Panamá del Registro Público con vencimiento en noviembre 2028, con tasa anual de 6.25% más 1% de FECI, con letras mensuales de B/.2,949.	187,822	203,775
Total de préstamos a pagar	2,703,279	2,828,134
Menos: Préstamos por pagar, vencimiento corriente	124,856	231,846
Préstamos por pagar, excluyendo vencimiento corriente	2,578,423	2,596,288

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.

En el año 2020, 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 paga 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.

A la fecha de este informe, el Grupo no realizado enmiendas adicionales al contrato de préstamo.

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

	2022		
	Pasivos		
	Préstamos por pagar	Cuentas por pagar a relacionada	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2022	2,828,134	35,842	2,863,976
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento			
Pago a préstamos	(124,855)	0	(124,855)
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(124,855)	35,842	(124,855)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,703,279	35,842	2,855,537

	2021		
	Pasivos		
	Préstamos por pagar	Cuentas por pagar a relacionada	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2021	2,944,550	35,842	2,980,392
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento			
Pago a préstamos	(116,416)	0	(116,416)
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(116,416)	0	(116,416)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,828,134	35,842	2,863,976

La conciliación de los movimientos de cuentas de patrimonio se presenta en el estado de cambios en el patrimonio.

(10) Capital en acciones

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

	2022	2021
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. (2021: 4,528,497).	4,528,497	4,528,497
	4,578,497	4,578,497

Recompra de acciones

Mediante acta de reunión de Junta Directiva de Regulus Inmobiliaria, S. A. celebrada el día 21 de julio de 2021, se aceptó la propuesta de Regulus Holding, S. A. para la recompra de 186,700 de sus acciones tipo B, a razón de B/.1 cada una, por un monto total de B/.186,700, en vista de las condiciones del mercado con respecto al valor de la propiedad principal perteneciente se mantiene estable y, dicha operación no perjudica a los restantes accionistas, los cuales incrementan proporcionalmente sus derechos sobre esta sociedad.

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.

	2022	2021
Utilidad neta	88,087	77,581
Promedio de acciones comunes clase B	4,528,497	4,528,497
Utilidad neta por acción común clase B	0.02	0.02

(11) 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:

	2022	2021
Costos por arrendamiento		
Depreciación (notas 7 y 8)	399,039	366,616
Arrendamiento	48,000	48,000
Seguros	18,444	20,815
	465483	435,431
Costos de mantenimiento		
Reparaciones y mantenimiento	94,908	59,680
Agua potable	4,352	4,294
Electricidad	52,076	47,945
	151,336	111,919
Gastos generales y administrativos		
Salario y gastos relacionados	56,370	24,684
Impuestos	16,257	12,232
Honorarios	68,191	13,290
Gastos bancarios	444	1,647
Servicios externos	17,945	67,746
Otros	4,555	4,568
	163,762	124,167

(12) Costos financieros, neto

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

	2022	2021
Ingresos por intereses en cuentas de ahorro	2,665	3,371
Total de ingresos financieros	2,665	3,371
Gastos de intereses sobre préstamos con instituciones financieras	(205,732)	(212,635)
Costos financieros, neto	203,067	209,264

(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 2022, 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.

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

	31 de diciembre de 2022				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	195,569		195,569		
Cuentas por cobrar	431,403		431,403		
	626,972		626,972		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar		2,703,279	2,703,279	2,788,782	
Cuentas por pagar		224,835	224,835		
Gastos acumulados por pagar		4,222	4,222		
		2,932,336	2,932,336		

	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	2,925,979	
Cuentas por pagar		105,678	105,678		
Gastos acumulados por pagar		5,442	5,442		
		2,939,254	2,939,254		

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.

(15) 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:

	2022	2021
Clientes	423,328	405,924

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2022	2021
De 1 - 30 días	423,328	385,288
De 31 - 120 días	0	9,683
De 121 - 360 días	0	10,953
	423,328	405,924

Al 31 de diciembre de 2022, 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 que, durante el año 2022, la AIG no realizó pagos en concepto de mantenimiento ni arrendamiento debido a que el contrato se encontraba en refrendo por parte de la Contraloría General de la República de Panamá, sin embargo, a la fecha de este informe la gestión de cobros hacia la AIG se encuentra en proceso de aprobación por parte de la Contraloría General de la República de Panamá.

Depósitos en bancos
La Compañía mantiene depósitos en bancos por B/. 192,705 (2021: 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:

		2022		
		Flujos de efectivo contractuales		
	Importe en libros	Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	2,703,279	2,909,011	330,586	2,578,425
Cuentas por pagar	167,003	167,003	167,003	0
Gastos acumulados por pagar	4,222	4,222	4,222	0
	2,874,504	3,080,236	501,811	2,578,425

		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	105,678	105,678	105,678	0
Gastos acumulados por pagar	5,442	5,442	5,442	0
	2,939,254	3,151,886	440,169	2,711,717

(16) Dividendos

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

	2022	2021
2022: B/. 0.04617 por cada acción común clase B (2021: B/.0.04617)	198,241	121,900

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2022 fueron B/.198,2421 (2021: B/. 121,900).

(17) 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.

(18) Escisión de subsidiaria

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2021, el Grupo realizó la escisión de los activos y pasivos de la subsidiaria Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A. que era subsidiaria parte de Regulus Inmobiliaria, S. A. (véase Nota 1), a su valor neto en libros por US$124,620 en una transacción entre entidades bajo control común.

A continuación, se detallan los activos y pasivos, netos de esa antigua subsidiaria a la fecha de la escisión 31 de julio de 2021:

Activos	**2021**
Cuentas por cobrar	1,400
Propiedad de inversión	139,166
Otros activos	1,090
Total de activos	141,656
Pasivos	
Cuentas por pagar:	
Afiliadas	9,356
Otras	7,680
Total de pasivos	17,036
Activos netos de antigua subsidiaria	124,620
Menos, inversión retenida (28%)	34,893
Activos netos escindidos (72%)	89,727

No hubo salida de efectivo producto de la escisión y el Grupo retuvo el 28% de la Sociedad Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A. por un monto de B/. 34,893 (de la Compañía, como una inversión en asociada (ver nota 6).

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria S. A.	Asta Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.	Clarence Trade & Investment Company Inc.	Ricarango, S.A.
Activos corrientes								
Efectivo	195,569	0	195,569	192,705	0	0	0	2,864
Cuentas por cobrar:								
Clientes	431,403	0	431,403	423,328	0	0	0	8,075
Afiliadas	0	(107,107)	107,107		0	0	0	107,107
Total de cuentas por cobrar	431,403	(107,107)	538,510	423,328	0	0	0	115,182
Total de activos corrientes	626,972	(107,107)	734,079	616,033	0	0	0	118,046
Activos no corrientes								
Inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en asociadas	1,187,804	(1,187,806)	2,375,610	1,187,805	0	0	0	1,187,805
Propiedad de inversión, neto	6,681,233	0	6,681,233	5,607,733	0	0	0	1,073,500
Mobiliario y equipo	1,109,606	0	1,109,606	1,109,606	0	0	0	0
Menos depreciación acumulada	(1,065,129)	0	(1,065,129)	(1,065,129)	0	0	0	0
Mobiliarios y equipos, neto	44,477	0	44,477	44,477	0	0	0	0
Depósitos en garantía	56,349	0	56,349	56,349	0	0	0	0
Otros activos	162,769	0	162,769	124,923	0	0	0	37,846
Total de activos no corrientes	8,132,632	(1,187,806)	9,320,438	7,021,287	0	0	0	2,299,151
Total de activos	8,759,604	(1,294,913)	10,054,517	7,637,320	0	0	0	2,417,197

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.	Ricarango, S.A.
Pasivos corrientes								
Préstamo por pagar, vencimiento corriente	124,855	0	124,855	124,855	0	0	0	0
Cuentas por pagar:								
Proveedores	30,253	0	30,253	30,122	0	0	0	131
Afiliadas	0	(28,472)	28,472	0	0	0	0	28,472
Relacionada	35,842	(78,635)	114,477	114,477	0	0	0	0
Otras	158,740	(37,124)	195,864	136,881	0	0	0	58,983
Total de cuentas por pagar	224,835	-144,231	369,066	281,480	0	0	0	87,586
Gastos acumulados por pagar	4,222	0	4,222	4,222	0	0	0	0
Total de pasivos corrientes	353,912	-144,231	498,143	410,557	0	0	0	87,586
Pasivos no corrientes								
Préstamo por pagar - no corriente	2,578,424	0	2,578,424	2,578,424	0	0	0	0
Total de pasivos no corrientes	2,578,424	0	2,578,424	2,578,424	0	0	0	0
Total pasivos	2,932,336	-144,231	3,076,567	2,988,981	0	0	0	87,586
Patrimonio								
Capital en acciones	5,883,023	(1,150,682)	7,033,705	4,578,497	0	0	0	2,455,208
Utilidades no distribuidas (défict acumulado)	3,040	0	3,040	123,814	-	-	-	(120,774)
Cuentas por cobrar accionistas	(38,258)	0	(38,258)	(33,703)	0	0	0	(4,555)
Impuesto complementario	(20,537)	0	(20,537)	(20,269)	0	-	0	(268)
Total de patrimonio	5,827,268	(1,150,682)	6,977,950	4,648,339	0	0	0	2,329,611
Total de pasivos y patrimonio	8,759,604	(1,294,913)	10,054,517	7,637,320	0	0	0	2,417,197

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria, S. A.	Asta Regia Enterprises Corp.	Eilean Asset Corp.	Clarence Trade & Investment Company Inc.	Ricarango, S.A.
Ingresos por arrendamiento	763,174	0	763,174	735,611	700	0	0	26,863
Ingresos por cuota de mantenimiento	144,506	0	144,506	144,506	0	0	0	0
Total de ingresos	907,680	0	907,680	880,117	700	0	0	26,863
Costos por arrendamiento	(465,483)	0	(465,483)	(398,012)	(3,042)	(3,838)	(5,625)	(54,966)
Costos de mantenimiento	(151,336)	0	(151,336)	(127,249)	(1,158)	(1,187)	(1,145)	(20,597)
Ganancia bruta	290,861	0	290,861	354,856	(3,500)	(5,025)	(6,770)	(48,700)
Otros ingresos, neto	105,663	0	105,663	105,193	0	0	0	470
Gastos generales y administrativos	(163,762)	0	(163,762)	(151,794)	(950)	(260)	(596)	(10,162)
Participación en pérdida en inversión en asociadas	-	0	-	-	0	0	0	0
Resultados de las actividades de operación	232,762	0	232,762	308,255	(4,450)	(5,285)	(7,366)	(58,392)
Ingresos financieros	2,665	0	2,665	2,665	0	0	0	0
Costos financieros	(205,732)	0	(205,732)	(205,732)	0	0	0	0
Costos financieros, neto	(203,067)	0	(203,067)	(203,067)	0	0	0	0
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	29,695	0	29,695	105,188	(4,450)	(5,285)	(7,366)	(58,392)
Utilidad (pérdida) neta	29,695	0	29,695	105,188	(4,450)	(5,285)	(7,366)	(58,392)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	150,042	0	150,042	351,677	(49,191)	(53,169)	(36,893)	(62,382)
Dividendos pagados	(198,241)	0	(198,241)	(198,241)	0	0	0	0
Efecto por escisión de subsidiaria	21,544	0	21,544	(134,810)	53,641	58,454	44,259	0
Subtotal	(26,655)	0	(26,655)	18,626	4,450	5,285	7,366	(62,382)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	3,040	0	3,040	123,814	-	-	-	-120,774

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.