REGULUS INMOBILIARIA, S. A.
Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos Consolidados
(No auditados)

30 de junio de 2023

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 30 de junio de 2023, 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.

Panamá, República de Panamá
24 de agosto de 2023

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	233,571	195,569
Cuentas por cobrar:			
Clientes		400,380	431,403
Total de cuentas por cobrar	5, 15	400,380	431,403
Total de activos corrientes		633,951	626,972
Activos no corrientes			
Inversión en asociadas	6	0	0
Propiedades de inversión, neto	7	6,478,731	6,681,233
Mobiliario y equipo	8	1,109,605	1,109,605
Menos depreciación acumulada	8	(1,069,266)	(1,065,128)
Mobiliario y equipos, neto		40,339	44,477
Depósitos en garantía		56,349	56,349
Otros activos		175,712	161,974
Total de activos no corrientes		6,751,131	6,944,033
Total de activos		7,385,082	7,571,005

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	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar, vencimiento corriente	9, 14, 15	68,233	124,855
Cuentas por pagar:			
Proveedores		33,898	30,253
Relacionada	5	171,225	171,225
Otras		5,490	3,448
Total de cuentas por pagar	14, 15	210,613	204,926
Gastos acumulados por pagar		4,122	4,222
Total de pasivos corrientes		282,968	334,003
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar, no corriente	9, 14, 15	2,578,424	2,578,424
Total de pasivo no corriente		2,578,424	2,578,424
Total de pasivos		2,861,392	2,912,427
Patrimonio			
Capital en acciones	10	4,578,497	4,578,497
Utilidades no distribuidas		(116,515)	17,602
Cuentas por cobrar a accionistas	5	(34,474)	(33,703)
Impuesto complementario		(20,537)	(20,537)
Total de patrimonio		4,406,971	4,541,859
Participación no controladora		116,719	116,719
Total de pasivos y patrimonio		7,385,082	7,571,005

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el semestre terminado al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	Al 30 de junio 2023	Al 30 de junio 2022
Ingresos por arrendamiento	5	265,178	223,233
Ingresos por cuota de mantenimiento	5	45,199	40,025
Total de ingresos		310,377	263,258
Costos por arrendamiento	11	(223,393)	(210,834)
Costos de mantenimiento	11	(92,874)	(62,501)
Pérdida bruta		(5,890)	(10,077)
Otros ingresos, neto		32,514	29,099
Gastos generales y administrativos	11	(53,144)	(100,062)
Resultado de actividades de la operación		(26,520)	(81,040)
Ingresos financieros		1,074	1,233
Costos financieros		(108,671)	(102,709)
Costos financieros, neto	12	(107,597)	(101,476)
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(134,117)	(182,516)
Pérdida neta		(134,117)	(182,516)

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el semestre terminado el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Utilidades no distribuidas	Cuentas por cobrar a accionistas	Impuesto complementario	Participación no controladora	Total
Saldo al 1 de enero de 2022		4,578,497	212,424	(539,147)	(20,537)	0	4,231,237
Utilidades del período							
Pérdida neta - 2021		0	(182,516)	0	0	0	(182,516)
Total de las utilidades del año		4,578,497	(182,516)	0	0	0	(182,516)
Transacciones con los accionistas de la Compañía							
Distribuciones a los accionistas							
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2022		0	212,210	0	0	0	212,210
Reorganización de entidades bajo control común		0	(26,275)	472,421	0	116,719	446,146
Cobro a accionistas, neto de retiros		0	0	33,023	0	0	33,023
Dividendos pagados	16	0	(198,241)	0	0	0	(198,241)
Total de distribuciones a los accionistas		-	(12,306)	505,444	0	116,719	493,138
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10	4,578,497	17,602	(33,703)	(20,537)	116,719	4,541,859
Saldo al 1 de enero de 2023		4,578,497	17,602	(33,703)	(20,537)	116,719	4,541,859
Utilidades del período							
Pérdida neta - 2023		0	(134,117)	0	0	0	(134,117)
Total de las utilidades del año		0	(134,117)	0	0	0	(134,117)
Transacciones con los accionistas de la Compañía							
Distribuciones a los accionistas							
Cobro a accionistas	5	0	0	(771)	0	0	(771)
Dividendos pagados	16	0	0	0	0	0	0
Total de distribuciones a los accionistas		0	0	(771)	0	0	(771)
Saldo al 30 de junio de 2023	10	4,578,497	(116,515)	(34,474)	(20,537)	116,719	4,406,971

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el semestre terminado al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	Al 30 de junio 2023	Al 30 de junio 2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		(134,117)	(182,516)
Ajustes por:			
Depreciación	7, 8, 11	212,137	179,998
Costos financieros, neto	11	107,597	101,476
		185,617	98,958
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		31,023	372,121
Otros activos		(13,738)	(12,327)
Cuentas por pagar proveedores		3,645	3,911
Cuentas por pagar otras y gastos acumulados por pagar		1,942	133,250
Efectivo generado de las actividades de operación		208,489	595,913
Intereses pagados		(108,671)	(102,709)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		99,818	493,204
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos	11	1,074	1,233
Adquisición de inversión en asociada		0	(607,805)
Adición de propiedad de inversión	6	0	(5,316)
Adición a mejoras, maquinaria y equipos		(5,497)	0
Adición de construcción en proceso de la propiedad de inversión	7	0	(5,284)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	8	0	(1,158)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		(4,423)	(618,330)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Emisión de acciones			
Recompra de acciones de capital			
Cobro en cuentas por cobrar accionistas		(771)	506,358
aumento en utilidades del periodo	5	0	(256,025)
Cambios en cuenta por pagar a relacionada	5	0	0
Pago de préstamos	8	(56,622)	(62,584)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(57,393)	187,749
Disminución neta en el efectivo		38,002	62,623
Efectivo al inicio del año		195,569	132,946
Efectivo al final del año	4	233,571	195,569

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 Investments, 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; entre los temas destacados del pacto de la sociedad se encuentra el cambio de razón social a Regulus Inmobiliaria, S. A. El dueño mayoritario de Regulus Inmobiliaria, S. A. es Regulus Holding, S. A., sociedad domiciliada en la República de Panamá.

Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023 y por el periodo terminado en esa fecha, comprenden a Regulus Inmobiliaria, S. A. y sus subsidiarias: Ricarango, S. A., Asta Regia Enterprises Corp., Eilean Assets Corp. Y Clarence Trade and Investments, Inc. (colectivamente llamadas el "Grupo"). Las últimas tres sociedades fueron traspasadas en 2022 como subsidiarias directas de Ricarango, S.A., conforme se describe en los siguientes párrafos.

El 10 de junio de 2016, se constituye la sociedad Asta Regia Enterprises Corp. de acuerdo con 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. Hasta mayo de 2022, el dueño del 100% del capital accionario de esa sociedad era Regulus Inmobiliaria, S. A.

El 10 de junio de 2016, se constituye la sociedad Eilean Assets Corp. de acuerdo con 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. Hasta mayo de 2022, el dueño del 100% del capital accionario de esa sociedad era 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 con 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. Hasta mayo de 2022, el dueño del 100% del capital accionario de esa sociedad era 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 con 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).

El 20 de mayo de 2022, mediante un proceso de reorganización de entidades bajo control común, Regulus Holding, S. A. cedió a Regulus Inmobiliaria, S. A. 6,078 acciones de capital tipo B de la sociedad Ricarango, S.A.; esta sociedad fue constituida el 5 de octubre de 2020 de acuerdo con 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. En consecuencia, a partir de esa fecha el dueño del 91.57%% de las acciones emitidas y en circulación de Ricarango, S. A. es Regulus Inmobiliaria, S.A. y Regulus Holding, S.A. retuvo el 8.43% restante (ver nota 19).

Como parte de ese proceso de reorganización, Regulus Inmobiliaria, S. A. traspasó en esa misma fecha a su nueva subsidiaria Ricarango, S. A., su inversión en las sociedades Asta Regia Enterprises Corp., Eilean Assets Corp. y Clarence Trade and Investments Inc., así como la totalidad de sus inversiones en asociadas (ver nota 19).

Luego de esta reorganización, la sociedad Ricarango, S.A. y sus nuevas subsidiarias son dueñas conjuntamente de 8 inmuebles en el PH Villas de Obarrio, reconocidos como propiedades de inversión.

Debido a que la sociedad Regulus Holding, S.A. mantenía al 20 de mayo de 2022 ciertos saldos por pagar a Regulus Inmobiliaria, S.A., le ofreció a Regulus Inmobiliaria, S. A. pagar el saldo adeudado con el valor de las acciones tipo B de Ricarango, S. A. Tomando en cuenta que Regulus Inmobiliaria, S.A. tiene un interés estratégico en Ricarango, S.A., decidió aceptar esta transacción.

De acuerdo con 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.

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

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros interinos consolidados 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 interinos consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 24 de agosto de 2023.

(b) *Base de Medición*
Los estados financieros interinos 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 interinos 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	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado a valor razonable con cambios en

cambios en otros resultados integrales	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 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.2,101 (2022: B/.1,862) 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 30 de junio de 2023, 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:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Cuenta de ahorros	1,073	1,062
Cuenta corriente en bancos	232,498	194,507
	233,571	195,569

Al 30 de junio de 2023, se mantienen cuentas de ahorro con el Banco Canalbank, S. A. con tasa de interés de 1.25% (2022: 1.25%) y con Banco General, S. A. con tasa de interés del 1.0% (2022: 1.0%).

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan así:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Saldos:		
Cuentas por cobrar		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	0	0
Cuentas por pagar:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	35,842	35,842
Regulus Holding, S.A.	135,383	135,383
Cuentas por cobrar accionistas:	34,474	33,703
Transacciones:		
Ingresos por arrendamiento:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	234,840	477,675
Ingresos por cuota de mantenimiento:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	38,556	77,1117

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 Gardens International Sales & Marketing, S.A.	Villas de Obarrio 1F, S. A.	Alberta Company, Inc.	Participación total
Porcentaje de participación	28%	18%	44%	
Inversión inicial	33,108	25,403	77,348	135,859
Participación en:				
Resultados del año 2022	(1,494)	(1,543)	(1,404)	(4,441)
Reorganización de entidades bajo control común	(31,614)	(23,860)	(75,944)	(131,418)
Total de inversión en asociadas	0	0	0	0

El 20 de mayo del 2022, el Grupo traspasó a su otra subsidiaria Ricarango, S.A., el 100% de la totalidad de las inversiones en asociadas (ver la nota 19).

(7) Propiedades de inversión

El Grupo cuenta con nueve propiedades de inversión que totalizan una inversión neta de B/. 6,478,731 (2022: B/. 6,681,233).

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:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Terreno	1,000,000	1,000,000
Edificación, neto	4,451,779	4,607,733
	5,451,779	5,607,733

El valor razonable de la propiedad de inversión de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en febrero de 2023, es de un monto de B/. 14,950,000 (2022: B/. 14,950,000).

Las propiedades de inversión restantes que tiene el Grupo le pertenecen a Ricarango, S.A., la cual tiene ocho propiedades de inversión que consisten en unidades inmobiliarias ubicadas en el P.H. Villa de Obarrio, ubicadas en Avenida Ricardo Arango, Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá.

Las propiedades se adquirieron para generar ingresos por arrendamientos. A continuación, se detallan cada una de las propiedades que están a nombre de las sociedades propiedad total de Ricarango, S.A.: Asta Regia Enterprises Corp. Clarence Trade and Investment, Bell Gardens international Sales & Marketing, S.A., Villas de Obarrio 1F, S.A., Altair Services Inc., Eilean Assets Corp., Alberta Company Inc. y Obarrio Building Corporation:

La primera propiedad de inversión está a nombre de 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	98,215	101,865

El valor razonable de la propiedad de inversión para cada propiedad de acuerdo con el avalúo realizado por evaluadores externos independientes realizado en marzo de 2023, es de un monto de B/.150,000 (2022: B/.160,000).

La segunda propiedad de inversión 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	93,097	97,702

La tercera propiedad de inversión que tiene está a nombre de 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	115,036	121,786

El valor razonable de la propiedad de inversión para cada propiedad de acuerdo al avalúo.

La cuarta propiedad de inversión está a nombre de Bell Gardens International Sales & Marketing, S.A., 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	120,000	125,000

La quinta propiedad de inversión está a nombre de Altair Services, S.A., 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	133,818	140,970

La sexta propiedad de inversión está a nombre de Villas de Obarrio 1F. S.A., 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	131,774	139,912

La séptima propiedad de inversión está a nombre de Obarrio Building, 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	169,945	178,197

La octava propiedad de inversión está a nombre de Alberta Company. 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.

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Edificación, neto	165,067	168,068

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

2023

Costo	Saldo al inicio del año	Adiciones / gasto	Reorganización de entidades bajo control común	Reclasifi-caciones	Saldo al final del año
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	9,225,101	5,497	0	0	9,230,598
Construcción en proceso	3,150	0	0	0	3,150
	10,228,251	5,497	0	0	10,233,748
Depreciación acumulada					
Edificación	3,547,018	207,999	0	0	3,755,017
Valor neto en libros	6,681,233	(202,502)	0	0	6,478,731

2022

Costo	Saldo al inicio del año	Adiciones / gasto	Reorganización de entidades bajo control común	Reclasifi-caciones	Saldo al final del año
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	8,306,914	14,700	881,050	22,437	9,225,101
Construcción en proceso	25,587	0	0	(22,437)	3,150
	9,332,501	14,700	881,050	0	10,228,251
Depreciación acumulada					
Edificación	3,064,700	386,264	96,054	0	3,547,018
Valor neto en libros	6,267,801	(371,564)	784,996	0	6,681,233

Al 30 de junio de 2023, 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:

	2023		
Costo	**Saldo al inicio del año**	**Adiciones / Gasto**	**Saldo al final del año**
Mobiliario y enseres	462,962	0	462,962
Equipo de oficina	646,643	0	646,643
	1,109,605	0	1,109,605
Depreciación acumulada			
Mobiliario y enseres	454,103	1,104	455,207
Equipo de oficina	611,025	3,034	614,059
	1,065,128	4,138	1,069,266
Saldo neto	44,477		40,339

	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

(9) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	30 de junio 2023	31de diciembre 2022
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.	2,469,042	2,515,457
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.	177,615	187,822
Total de préstamos a pagar	2,646,657	2,703,279
Menos: Préstamos por pagar, vencimiento corriente	68,233	124,855
Préstamos por pagar, excluyendo vencimiento corriente	2,578,424	2,578,424

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:

Junio 2023
Pasivos
Préstamos por pagar

	Préstamos por pagar	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2022	2,703,279	2,703,279
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento		
Pago a préstamos	(56,622)	(56,622)
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(56,622)	(56,622)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,646,657	2,646,657

diciembre 2022
Pasivos
Préstamos por pagar

	Préstamos por pagar	Saldo al final del año
Saldo al 1 de enero de 2022	2,828,134	2,828,134
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento		
Pago a préstamos	(124,855)	(124,855)
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	(124,855)	(124,855)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,703,279	2,703,279

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 30 de junio está compuesto de la siguiente manera:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
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. (2022: 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.

(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:

	30 de junio 2023	30 de junio 2022
Costos por arrendamiento		
Depreciación (notas 7 y 8)	212,136	179,997
Arrendamiento	4,000	24,000
Seguros	7,257	6,837
	223,393	210,834
Costos de mantenimiento		
Reparaciones y mantenimiento	69,865	36,481
Agua potable	1,708	1,854
Electricidad	21,301	24,166
	92,874	62,501
Gastos generales y administrativos		
Salario y gastos relacionados	13,800	35,318
Impuestos	6,488	4,179
Honorarios	1,261	13,739
Gastos bancarios	193	177
Servicios externos	29,211	44,942
Otros	2,191	1,707
	53,144	100,062

(12) Costos financieros, neto

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

	30 de junio 2023	30 de junio 2022
Ingresos por intereses en cuentas de ahorro	1,074	1,233
Total de ingresos financieros	1,074	1,233
Gastos de intereses sobre préstamos con instituciones financieras	(108,671)	(102,709)
Costos financieros, neto	(107,597)	(101,476)

(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.

	30 de junio de 2023				
	Valor en libros			Valor razonable	
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	233,571		233,571		
Cuentas por cobrar	400,380		400,380		
	633,951		633,951		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar		2,646,657	2,646,657	2,883,458	
Cuentas por pagar		210,613	210,613		
Gastos acumulados por pagar		4,122	4,122		
		2,861,392	2,861,392		

	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		204,926	204,926		
Gastos acumulados por pagar		4,222	4,222		
		2,912,427	2,912,427		

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:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Clientes	400,380	431,403

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
De 1 - 30 días	5,398	423,328
De 31 - 120 días	0	0
De 121 - 360 días	394,982	8,075
	400,380	431,403

Al 30 de junio 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.

Depósitos en bancos
La Compañía mantiene depósitos en bancos por B/.451,594 (2021: B/.132,946), 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:

		30 de junio 2023		
		Flujos de efectivo contractuales		
	Importe en libros	Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	2,646,657	2,792,795	146,138	2,646,657
Cuentas por pagar	210,613	210,613	210,613	0
Gastos acumulados por pagar	4,122	4,122	4,122	0
	2,861,392	3,007,530	360,873	2,646,657

		31 de diciembre 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	204,926	204,926	204,926	0
Gastos acumulados por pagar	4,222	4,222	4,222	0
	2,912,427	3,118,159	539,734	2,578,425

(16) Dividendos

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

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
2022: B/. 0.04617 por cada acción común clase B (2021: B/.0.4617)	0	198,241

Los dividendos pagados al 31 de diciembre 2022 fueron B/. 198,241.

(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) Cesión 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).

(19) Reorganización de entidades bajo control común

Tal como se describe en la nota 1, el 20 de mayo de 2022 se dan varias transacciones entre entidades bajo control común, donde Regulus Holding, S. A. es el dueño mayoritario de Regulus Inmobiliaria, S. A. antes y después de la reorganización.

Un resumen de las transacciones y sus efectos en los estados financieros del Grupo se presentan a continuación:

- Regulus Holding, S. A. cede 6,708 acciones de capital tipo B de Ricarango, S. A. a Regulus Inmobiliaria, S. A. por un valor de B/.607,800, equivalente a 91.57% del capital en acciones de Ricarango, S. A.
- Regulus Holding, S. A. retiene el 8.43% del capital en acciones de Ricarango, S. A., que representa una participación no controladora que forma parte del patrimonio en el estado de situación financiera del Grupo por B/.116,719 al 31 de diciembre de 2022.
- Regulus Inmobiliaria, S. A. le cede a su nueva subsidiaria Ricarango, S. A. su participación accionaria en las sociedades Asta Regia Enterprises Corp., Eilean Assets Corp. y Clarence Trade and Investments Inc., así como la totalidad de sus inversiones en asociadas, más B/.1,326 en efectivo, para un valor total de B/.658,000.
- Como resultado de esta reorganización, Regulus Inmobiliaria, S. A. mantiene un saldo por pagar a Regulus Holding, S. A. de B/.135,383 al 31 de diciembre de 2022.

Las transacciones de entidades bajo control común se efectuaron a su valor en libros; por consiguiente, no se origina ninguna ganancia o pérdida en estas transacciones.

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

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria S. A.	Ricarango, S.A. y subsidiarias
Activos corrientes					
Efectivo	233,571	0	233,571	227,660	5,911
Cuentas por cobrar:					
Clientes	400,380	0	400,380	390,767	9,613
Afiliadas	0	(156,635)	156,635	0	156,635
Total de cuentas por cobrar	400,380	(156,635)	557,015	390,767	166,248
Total de activos corrientes	633,951	(156,635)	790,586	618,427	172,159
Activos no corrientes					
Inversiones	0	(1,267,704)	1,267,704	1,267,704	0
Inversión en asociadas	0	0	0	0	0
Propiedad de inversión, neto	6,478,731	0	6,478,731	5,451,779	1,026,952
Mobiliario y equipo	1,109,605	0	1,109,605	1,109,605	0
Menos depreciación acumulada	(1,069,266)	0	(1,069,266)	(1,069,266)	0
Mobiliarios y equipos, neto	40,339	0	40,339	40,339	0
Depósitos en garantía	56,349	0	56,349	56,349	0
Otros activos	175,712	0	175,712	111,145	64,567
Total de activos no corrientes	6,751,131	(1,267,704)	8,018,835	6,927,316	1,091,519
Total de activos	7,385,082	(1,424,339)	8,809,421	7,545,743	1,263,678

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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.	Ricarango, S.A. y subsidiarias
Pasivos corrientes					
Préstamo por pagar, vencimiento corriente	68,233	0	68,233	68,233	0
Cuentas por pagar:					
Proveedores	33,898	0	33,898	33,112	786
Afiliadas	0	-	0	0	0
Relacionada	171,225	(156,635)	327,860	327,860	0
Otras	5,490	0	5,490	2,598	2,892
Total de cuentas por pagar	210,613	(156,635)	367,248	363,570	3,678
Gastos acumulados por pagar	4,122	0	4,122	4,122	0
Total de pasivos corrientes	282,968	(156,635)	439,603	435,925	3,678
Pasivos no corrientes					
Préstamo por pagar - no corriente	2,578,424	0	2,578,424	2,578,424	0
Total de pasivos no corrientes	2,578,424	0	2,578,424	2,578,424	0
Total pasivos	2,861,392	(156,635)	3,018,027	3,014,349	3,678
Patrimonio					
Capital en acciones	4,695,216	(1,267,704)	5,962,920	4,578,497	1,384,423
Utilidades no distribuidas (défict acumulado)	-116,515	0	(116,515)	7,640	(124,155)
Cuentas por cobrar accionistas	(34,474)	0	(34,474)	(34,474)	0
Impuesto complementario	(20,537)	0	(20,537)	(20,269)	-268
Total de patrimonio	4,523,690	(1,267,704)	5,791,394	4,531,394	1,260,000
Total de pasivos y patrimonio	7,385,082	(1,424,339)	8,809,421	7,545,743	1,263,678

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 semestre terminado al 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Regulus Inmobiliaria, S. A.	Ricarango, S.A. y subsidiarias
Ingresos por arrendamiento	265,178	0	265,178	246,028	19,150
Ingresos por cuota de mantenimiento	45,199	0	45,199	45,199	0
Total de ingresos	310,377	0	310,377	291,227	19,150
Costos por arrendamiento	(223,393)	0	(223,393)	(176,847)	(46,546)
Costos de mantenimiento	(92,874)	0	(92,874)	(80,232)	(12,642)
Pérdida bruta	(5,890)	0	(5,890)	34,148	(40,038)
Otros ingresos, neto	32,514	0	32,514	32,094	420
Gastos generales y administrativos	(53,144)	0	(53,144)	(48,834)	(4,310)
Participación en pérdida en inversión en asociadas	0	0	0	0	0
Resultados de las actividades de operación	(26,520)	0	(26,520)	17,408	(43,928)
Ingresos financieros	1,074	0	1,074	1,074	0
Costos financieros	(108,671)	0	(108,671)	(108,671)	0
Costos financieros, neto	(107,597)	0	(107,597)	(107,597)	0
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(134,117)	0	(134,117)	(90,189)	(43,928)
Pérdida neta	(134,117)	0	(134,117)	(90,189)	(43,928)
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al inicio del año	17,602	0	17,602	97,829	(80,227)
Dividendos pagados	0	0	0	0	0
Efecto por escisión de subsidiaria	0	0	0	0	0
Subtotal	17,602	0	17,602	97,829	(80,227)
Déficit acumulado (utilidades no distribuidas) al final del año	(116,515)	0	(116,515)	7,640	(124,155)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.