



**REGULUS INMOBILIARIA, S.A.**

**REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**MEMORIA ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2021.

PRESENTADO SEGÚN EL ACUERDO No. 2-2014  
DE 6 DE AGOSTO DEL 2014

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR: REGULUS INMOBILIARIA, S.A.**

VALORES QUE HA REGISTRADO: **Acciones Comunes**

NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR: **(507) 204-7900**

DIRECCION DEL EMISOR: **Edificio Sucre, Arias & Reyes  
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio  
P.O. Box 08-1601832 / Panamá, Rep. de Panamá**

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:  
[info@regulusinmobiliaria.net](mailto:info@regulusinmobiliaria.net)



## PARTE I: INFORMACIÓN GENERAL

### REGULUS INMOBILIARIA, S.A.

#### 1. HISTORIA Y DESARROLLO

**REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** (en adelante Regulus Inmobiliaria) se define como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y auto-administrada, para la oferta pública y listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. de hasta CIENTO CINCUENTA MILLONES (150,000,000) de **Acciones comunes Clase B** con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$ 0.01) cada una (en adelante las Acciones Comunes Clase B) las cuáles serán emitidas en forma nominativa y registrada. El capital social autorizado total de **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** es de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$1,550,000.00) de Acciones, dividido en Cien (100) acciones comunes de la Clase A con un valor nominal de QUINIENTOS DÓLARES (US\$ 500.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (en adelante, las “Acciones Clase A”) y CIENTO CINCUENTA MILLONES (150,000,000) de acciones de la Clase B con un valor nominal de un centavo (US\$ 0.01) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, las cuáles serán ofrecidas a un precio inicial que será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta inicial y cuantas clases de acciones adicional, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de Regulus Inmobiliaria. A la fecha han sido colocadas 4,708.677.

Las oficinas principales del Emisor se encuentran ubicadas en Edificio Sucre, Arias & Reyes, Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio, P.O. Box 08-1601832 / Panamá, Rep. de Panamá. La dirección de Internet es: [www.regulusinmobiliaria.com](http://www.regulusinmobiliaria.com)

**REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** surge inicialmente en forma de proyecto, como una iniciativa que fusiona a través de sus socios el negocio legal, financiero, inmobiliario y el área de mercado de capitales. Cuando se plantea como proyecto, se organiza en un momento coyuntural estelar tanto para el negocio inmobiliario como para el mercado de capitales en Panamá y con extraordinaria expectativa a nivel nacional e internacional. El objetivo fundamental, el de democratizar la inversión en el área o negocio inmobiliario, a través de la Bolsa de Valores y agentes de colocación privados.



En la actualidad y ya debidamente autorizados por los organismos competentes, **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** tiene como objetivo principal de negocio, dedicarse a las actividades propias de una sociedad de inversión inmobiliaria de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá, propiciando como actividad fundamental, la consecución de recursos a través de sus accionistas y la promoción del fondo a inversionistas con el perfil adecuado. La estrategia de negocio está dirigida de manera especializada, hacia la inversión en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la identificación de precios de oportunidad y el negocio de renta fija, que se genere producto de la misma actividad.

**REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** cuenta con la **casa de Valores SWEET WATER** como agente comercializador con la debida licencia emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), la **firma SAR ACCOUNTING**, como asesor contable-fiscal y expertos en valoración de inversiones. **Los Auditores externos son la firma KPMG** de importante y reconocida trayectoria y como asesores legales, la firma **SUCRE, ARIAS REYES**, representada para estos efectos por el **Lic. Jorge Olivardía**.

Todos y cada uno de los directores y socios que forman parte de **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** han participado en negocios relacionados de manera directa e indirecta en el negocio inmobiliario, financiero, bancario, legal y de mercado de capitales, con una experiencia promedio de 20 años dentro y fuera de Panamá.

En cuanto a su potencial cartera de clientes, en el entendido de que el fondo es un elemento de inversión que está listado en la Bolsa de Valores de Panamá, su estrategia está orientada a llegar al público inversionista en general que califique por su perfil para este tipo de instrumentos, con el fin de ofrecer una oportunidad de inversión que anteriormente era para grandes inversionistas y promotores inmobiliarios.

Con un vehículo de inversión como **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.**, el inversionista común puede participar de los beneficios y rentabilidad que ofrece el sector inmobiliario, sin invertir las grandes sumas que anteriormente eran requeridas para tal fin.



## 2. Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social autorizado del Emisor **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** es de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$1,550,000.00) acciones, dividido en Cien (100) comunes de la Clase A con un valor nominal de QUINIENTOS DÓLARES (US\$ 500.00) equivalente a 50.000,00 US \$ en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (en adelante, las “Acciones Clase A”) y CIENTO CINCUENTA MILLONES (150,000,000) de acciones de la Clase B con un valor nominal de un centavo (US\$ 0.01) equivalente a 1,500,000.00 US \$ en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Tipo de Acción	Autorizadas	Valor Nominal por Acción	Emitidas y en Circulación	Precio de Mercado	Valor de Mercado
Acciones Comunes Clase A	100	USD 500.00	0		
Acciones Comunes Clase B	150,000,000	USD 0.01	4,528,497	USD 1.00	USD4,528,497.00

Conciliación del número de acciones en circulación del Emisor al inicio y al final del año:

Al inicio	Acciones Autorizadas	Acciones en Circulación	Al final	Acciones Autorizadas	Acciones en Circulación
2021	5,000,000	4,711,627	2021	5,000,000	4,528,497

**Ver Anexo 1** Formulario de Determinación de Tenedores Indirectos.

### Derecho de Voto

Se mantiene la información según Memoria Anual 2020.

### Política de Dividendos

Se mantiene la información según Memoria Anual 2020.

### Tratamiento Fiscal

Se mantiene la información según Memoria Anual 2020.

**Directores, Dignatarios:** se mantiene la misma estructura para los directores según Memoria Anual 2020.

**Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones:** Se mantiene según Memoria 2020



**(i) Comité de Inversiones**

El **Fondo** cuenta con un Comité de Inversiones integrado actualmente por tres (3) miembros de la Junta Directiva y son los siguientes:

- Carlos Sucre Camarano
- David Sucre Levy
- Walter Brunetti

El Comité de Inversiones así compuesto tiene la obligación de evaluar las opciones de inversión y/o desinversión que sean presentadas a la Junta Directiva del Fondo y su equipo de asesores. Siempre dentro de los parámetros de inversión que vienen dados por la ley de valores.

**(ii) Comité de Auditoría** conformado actualmente por los siguientes miembros:

- José Manuel González
- Edgard Muñoz Madrid
- Nelly de Ruiz

**(iii) Comité de Ética y Cumplimiento** conformado por los siguientes miembros:

- Edgard Muñoz Madrid
- Erick Muñoz Madrid
- Chariott Sandoval

Todos los miembros de los comités mencionados anteriormente cuentan con experiencia comprobada en la industria inmobiliaria y/o financiera y en el área legal, dentro y fuera de la República de Panamá.

El Fondo contará en todo momento con el personal con licencia expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requeridos para una sociedad de inversión auto administrada, incluyendo siempre el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y el Oficial de Cumplimiento.

**Asesores Legales**

La firma **SUCRE, ARIAS & REYES**, representada para tales fines por el Licenciado Jorge Olivardia.  
Edificio Sucre Arias & Reyes  
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio  
Panamá, República de Panamá



## PARTE II:

### ACTIVIDAD DEL 2021 Y EXPECTATIVAS PARA EL AÑO 2022

#### 1. PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2022:

Cómo consecuencia de la recesión en la actividad inmobiliaria, no fue posible incrementar los alquileres durante el año 2,021. Para el año 2022 no se prevé una mejoría significativa. Por lo tanto, Regulus Inmobiliaria, SA solo proyecta leves incrementos a los cánones de alquiler para el año 2022. Como consecuencia de lo anterior, se estima que los ingresos por alquileres para el año 2022 serán similares a los del año 2021.

Respecto a las propiedades horizontales que se tienen en inversión y están desocupadas, se llevará a cabo un plan agresivo para arrendarlas, aprovechando la moderada mejora de la situación económica del país.

Los gastos de mantenimiento del edificio se prorratean entre ambos inquilinos y se mantendrán iguales para el próximo año. Los proyectos de mantenimiento y mejoras periódicas se mantienen a fin de tener la propiedad en óptimas condiciones.

La sociedad continúa manteniendo una sólida relación con sus bancos y proveedores.

#### **CONCLUSIONES:**

Por lo tanto, se espera que las ganancias del 2022 sean semejantes a las del año transcurrido y que los indicadores financieros no varíen significativamente.

Basados en nuestros procedimientos internos y la anterior evaluación, tomando en cuenta las normas contables, concluimos que Regulus Inmobiliaria, S.A espera continuar funcionando con resultados equivalentes a los obtenidos durante el año transcurrido, durante los próximos doce meses que van del primero de enero al treinta y uno de diciembre del 2022. Así mismo, esperamos obtener iguales resultados financieros a los del 2021.

Adicionalmente, no han surgido hechos o situaciones que nos haga creer que los supuestos, data y modelos empleados por la Administración de Regulus Inmobiliaria, S.A. descalifiquen razonablemente nuestras conclusiones. No obstante, es importante tener presente que pudieran



existir diferencias entre las proyecciones financieras utilizadas y los resultados reales, debido a eventos y circunstancias que no ocurran conforme a lo planificado.

#### **CONSIDERACIONES ADICIONALES POR EL COVID-19:**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del Coronavirus COVID-19 como una pandemia, reconociendo su rápida propagación en el mundo, con más de 150 países afectados actualmente.

A partir de los inicios del año 2020 el Gobierno de Panamá, dada la presencia en Panamá de la pandemia del Covid-19, tomó medidas sanitarias rigurosas para contener y retrasar la propagación del virus en Panamá, incluyendo el aislamiento o cuarentena, medidas de distanciamiento social, reajustes presupuestarios gubernamentales, así como el cierre de fronteras, puertos y aeropuertos, muchas de las cuales prevalecieron durante el año transcurrido y algunas continúan durante el año 2022.

Subsecuentemente, dichas medidas han conllevado repercusiones económicas importantes, especialmente la cuarentena y controles sanitarios adoptados por las autoridades, lo cual ha tenido efectos negativos importantes en los negocios.

Recientemente, dado los controles sanitarios logrados sobre la pandemia, el gobierno ha podido flexibilizar las medidas sanitarias, lo cual ha repercutido favorablemente en la economía del país.

En el caso de Regulus Inmobiliaria, S.A. la referida pandemia ha tenido efectos sobre uno de nuestros inquilinos por ser entidad gubernamental y verse afectada por la consecuente estrechez fiscal del gobierno. Sin embargo, ambos inquilinos continúan activos y operando con efectividad. Así mismo mantienen sus contratos de arrendamiento

En consecuencia, las condiciones arriba citadas bajo el Sub Título “Perspectivas para el año 2020” se mantienen, no obstante, las consecuencias de la pandemia que aún persisten.

Respecto a los inquilinos de los apartamentos, durante el año 2020 los mismos han permanecido casi todos desocupados como consecuencia de los efectos de la pandemia. Se espera que durante el año 2022 se alquile la mayoría de dichos apartamentos, aunque sus montos no serán significativos en los estados de resultados para el año 2021.



## 2. Eventos Significativos

- Los dividendos pagados al 31/12/2021 fueron por la suma de b/.121.900 (2020: B/. 217,541. Fue distribuida entre las 4, 528,497 acciones clase B registradas al 31 de diciembre de 2021, B/.0.04617 Por cada acción común Clase B (2020: B/.0.02692)

## 3. Inversiones / Desinversiones

En el año 2021 no se llevaron a cabo inversiones nuevas ni desinversiones.

## 4. Desempeño del NAV en el 2021

La naturaleza de las inversiones inmobiliarias de **REGULUS INMOBILIARIA** hace que el NAV sea calculado de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 37 del Acuerdo No. 5-2004. El **Fondo** en su condición de sociedad de inversión cerrada, no está obligada a calcular el VNA (o NAV) de forma periódica, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de la inversión hecha por el inversionista.

No obstante, lo anterior el VNA será calculado con una periodicidad anual al cierre de cada período, o ante un evento de recompra de las acciones y en este caso será publicado dentro de los quince (15) días hábiles del mes siguiente al que se reporta.

La valoración de las inversiones que componen el portafolio de inversiones en activos inmuebles será estimada en función del resultado de los avalúos que se deberán contratar como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta de los activos. El sustento de tales avalúos será conservado por un periodo mínimo de cuatro (4) años.

Con respecto a las inversiones incidentales o minoritarias, las mismas serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo No. 5-2004 de 23 de junio de 2004 y en aquellos casos donde las inversiones sean realizadas en acciones cuyas sociedades sean propietarias con inmuebles como activos subyacentes. Para las mismas podrán ser contratadas opiniones técnicas de valor.

Para el cálculo del VAN correspondiente al ejercicio o año fiscal 2021, fueron considerados los valores reflejados tanto en los activos como en los pasivos totales, realizando la consideración de no incluir el capital de las acciones tipo A para estos efectos.

De esta manera los cálculos quedarían en los siguientes términos:

**ACTIVOS TOTALES: 7,307,327**

**PASIVOS TOTALES: (2,936,569)**

**NETO1: 4,370,758**

**CAPITAL ACCS A: (50.000)**

**NETO2: 4.320,758 / 4,528,497** (Número de acciones en circulación al cierre del periodo)

**VAN: 0,9541 balboas.**





En cuanto al cálculo de la Utilidad Neta por acción, de igual manera fueron considerados los valores correspondientes al cierre del ejercicio 2021, específicamente la Utilidad Neta del periodo, dividida entre el número de acciones en circulación:

**Utilidad Neta del periodo: 120,493 Balboas / # de acciones en circulación: 4,528,497**

El cálculo anterior arroja un 0.02661, valor que, ajustado porcentualmente y anualizado

**UN por acción: 2.66%.**

## **5. Resultados de las Actividades de Operación**

Este año a pesar de las circunstancias generadas por la pandemia, **REGULUS INMOBILIARIA** logró cifras positivas que se reflejan entre otros valores en el resultado de las actividades de operación. Generando ingresos brutos por B/.877.684 y una estructura que entre costos y gastos generales totalizó la cantidad de B/. 367,472. Esta ecuación termina arrojando un resultado en operaciones en positivo que se ubica en la cifra de B/. 329,757.

Estos, entre otros elementos, es lo que permitió que se lograra el pago de dividendos a nuestros inversionistas, una de nuestras principales metas.

### **PARTE III:**

#### **ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros auditados de **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.**, al cierre de 31 de diciembre de 2021 se adjuntan al presente informe como parte integrante del mismo.

### **PARTE IV:**

#### **DIVULGACIÓN**

De conformidad con el Acuerdo No. 2-14 de 6 de agosto del 2014, la Sociedad de Inversión deberá divulgar la Memoria Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

- 1. Identifique el medio de divulgación de la Memoria Anual y el nombre del medio:** [www.regulusinmobiliaria.com](http://www.regulusinmobiliaria.com)
- 2. Fecha de divulgación:** Desde el 30 de abril de 2022.

---

**Sofía Rodríguez**

**EJECUTIVO PRINCIPAL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES**