



REGULUS INMOBILIARIA, S.A.

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

MEMORIA ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2023

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



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 4,528,497

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**

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 2023, 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	USD 4,528,497.00

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
2023	5,000,000	4,528,497	2023	5,000,000	4,528,497

**Derecho de Voto**

Se mantiene la información según Memoria Anual 2022.

Política de Dividendos

Se mantiene la información según Memoria Anual 2022.

Tratamiento Fiscal

Se mantiene la información según Memoria Anual 2022.

Directores, Dignatarios: Se mantiene la misma estructura para los directores según Memoria Anual 2022.

Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones: Se mantiene igual que el año 2022

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
- Sofía Rodríguez

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.

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

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



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

- Edgard Muñoz Madrid
- Erick Muñoz Madrid
- Lina Valero

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:

Sucre Arias & Reyes es un bufete de abogados general con práctica especializada desde hace más de 50 años fundamentalmente en las áreas de banca, finanzas, valores, inmobiliaria, seguros, reaseguros, litigios, arbitraje, estructura corporativa y planificación y privatización, representada para tales fines por el Licenciado Jorge Olivardia.

Edificio Sucre Arias & Reyes

Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio

Panamá, República de Panamá

Auditor Externo

El auditor externo del Emisor para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2022 es la firma KPMG Sociedad Civil, que cuenta en Panamá con 17 socios y más de 300 profesionales de diversas ramas agrupados en equipos multidisciplinarios, que buscan atender las necesidades especiales del mercado, a través de un profundo conocimiento del marco regulatorio local, una formación



continua y especializada en la profesión y una atención esmerada en el servicio al cliente. El nombre del contacto principal es el Licenciado Julio Laso.

Avenida Samuel Lewis y

Calle 56 Este, Obarrio

Tel: (507) 208-0700

Agente Comercializador

SweetWater Securities, es una casa de valores registrada en Panamá que brinda asesoría de inversión independiente exclusiva y personalizada por medio plataformas de custodia y compensación globales

Tel: (507) 200-7430

CALLE 74, SAN FRANCISCO,

EDF. MIDTOWN, PISO 16,

OFICINA 1604

E-MAIL: info@sweetwatersecurities.com



3. EVALUACIÓN DE LA GERENCIA SOBRE EXPECTATIVAS DE FUNCIONAMIENTO DE REGULUS INMOBILIARIA PARA EL AÑO 2,024

Antecedentes:

La utilidad neta proyectada para el año 2,024 es de solo B/. 2,180. La utilidad disminuyó sustancialmente consecuencia de la situación del mercado inmobiliario, todavía afectada por los efectos de la pandemia Covid-19 y debido a la terminación de uno de los contratos de alquiler.

La dependencia del Gobierno que alquilaba dos quintas partes del edificio principal decidió terminar el contrato a partir del mes de febrero. Los ingresos fueron sustituidos por el alquiler durante el resto del año a una empresa relacionada.

Además, consecuencia de las amortizaciones ajustadas acordadas con el banco sobre el préstamo hipotecario para la construcción del edificio principal, los gastos financieros aumentaron.

Balance:

Los principales indicadores del balance de situación continúan siendo positivos:

- El patrimonio representa el 63% del total de los activos.
- El pasivo corriente es de B/. 218,907 frente a activos corrientes por B/. 753,886.
- El pasivo a largo plazo, o sea, el préstamo hipotecario sobre el principal inmueble propiedad de la empresa, cuyo monto es de B/. 2,485,109, equivalente a un 39% de los B/. 6,311,774, valor en libros de la propiedad. De conformidad con el avalúo del 2,024 la propiedad tiene un valor del mercado de B/. 15,875,000.

Entorno del Negocio Inmobiliario:

El negocio principal de Regulus Inmobiliaria S.A, es el inmobiliario, incluyendo el alquiler de inmuebles. La actividad inmobiliaria esta mejorado paulatinamente, luego de una considerable disminución de los alquileres superior al 30%, consecuencia de la situación económica provocada por la pandemia.

**Perspectivas para el año 2024:**

Regulus Inmobiliaria S.A., tenía dos inquilinos que, entre ambos, arrendaban la casi totalidad de su propiedad principal. Sucre Arias & Reyes S.A., continuará pagando durante el año 2,024 el mismo canon de arrendamiento convenido para el año 2,023. Sin embargo, el otro inquilino, la Autoridad de la Innovación Gubernamental (AIG), desocupó su parte arrendada al concluir el mes de enero del 2,023. No obstante, los alquileres que paga Sucre Arias & Reyes S.A., son suficientes para cubrir los egresos en efectivo de la empresa.

Como consecuencia de lo anterior, se considera que los 2 pisos desocupados por la AIG se mantendrán ocupados temporalmente durante el año por Regulus Holding S.A., una sociedad relacionada, pero, no obstante, se espera arrendar progresivamente dicho espacio por terceros durante el curso del 2,024.

Para lograr lo anterior, Regulus Inmobiliaria S.A., ha revisado su estrategia enfocándose al alquiler de locales de menor tamaño en los pisos 300 y 400, para lo cual proyecta invertir en la división de dichas áreas.

La sociedad continúa manteniendo una sólida relación con sus bancos y proveedores. Con el objeto de prever cualquier contingencia de flujo de caja, se mantiene con el Banco General S.A., una extensión del plazo de los préstamos hipotecarios y por ende una disminución considerable en las amortizaciones mensuales.

Conclusiones:

Por lo tanto, se espera que los resultados del 2,024 van a ser aún modestos, salvo que se logre alquilar las áreas desocupadas a un canon superior a lo esperado. Se proyecta una política conservadora en cuanto a las erogaciones, salvo aquellos necesarios para mantener las instalaciones en buenas condiciones.

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 ocurran o no conforme a lo planificado. Respecto a los apartamentos adquiridos para inversión, durante el año 2023 se logró alquilar todos ellos, aunque sus montos no serán significativos en los estados de resultados para este año

Consideraciones adicionales por el COVID-19:

Para la fecha, los efectos de la pandemia por el COVID-19 sobre la economía se han venido superando, aunque lentamente en la actividad inmobiliaria. Se espera que dicha actividad económica tenga una recuperación importante durante éste y el próximo año

Carlos Sucre Camarano
Presidente



DESEMPEÑO DEL NAV EN EL 2023

1. Desempeño del NAV en el 2023

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 NAV/VNA correspondiente al ejercicio o año fiscal 2023, 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: 7,325,078

PASIVOS TOTALES: (2,654,352)

NETO 1: 4,670,726

Capital ACC. A (50.000)

NETO 2: 4,620,726 / 4,528,497 (Número de acciones en circulación al cierre del periodo)

VAN: 1,0204 balboas.

En cuanto al cálculo de la Utilidad Neta por acción, de igual manera fueron considerados los valores correspondientes al cierre del ejercicio 2023, específicamente la Utilidad Neta del periodo, dividida entre el número de acciones en circulación:

Utilidad Neta del periodo: 2,180 Balboas / # de acciones en circulación: 4,528,497

La utilidad neta por acción sería igual a 0.00048.



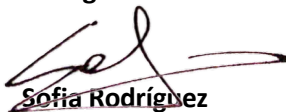
4. ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros auditados de **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.**, al cierre de 31 de diciembre de 2023 se adjuntan al presente informe como parte integrante del mismo.

5. 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
- 2. Fecha de divulgación:** Desde el 30 de abril de 2024.



Sofia Rodríguez

EJECUTIVO PRINCIPAL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES