

**REGULUS INMOBILIARIA, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2025

(Con el Informe de los auditores independientes)

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

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

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Anexos

Anexo de Consolidación – Información sobre la situación financiera	1
Anexo de Consolidación – Información sobre los resultados	2





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Regulus Inmobiliaria S. A. y Subsidiarias

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Regulus Inmobiliaria, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética que son relevantes a auditorías de estados financieros de entidades de interés público en la República de Panamá. Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 5 de los estados financieros consolidados, la cual describe los saldos y transacciones con partes relacionadas que tienen incidencia en la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados del Grupo. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Asunto clave de la auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Ingresos

Véanse las Notas 3(l) y 5 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Los ingresos fueron identificados como un asunto clave de la auditoría, ya que el Grupo está principalmente comprometido con la promoción y administración de ingresos de arrendamientos de propiedades de inversión. El ingreso es una medida importante utilizada para medir el desempeño del Grupo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos incluyeron lo siguiente:

- Realizamos una prueba de detalle sobre el 100% de los ingresos por arrendamientos y comparamos la cuota de mantenimiento aplicada con el canon de arrendamiento y cuotas mensuales de mantenimiento pactadas en los términos y condiciones de los contratos con clientes.
- Evaluamos las variaciones en ingresos del año actual con los del año anterior e indagamos con la administración sobre cualquier fluctuación significativa e inusual observada.
- Analizamos los asientos de diario de alto riesgo para detectar cualquier posible ajuste hecho a la cuenta de ingresos y evaluar su razonabilidad.
- Probamos que el ingreso fuese reconocido en el período contable correspondiente mediante la prueba de corte de transacciones al final del año.

Otro asunto – Información suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe de Actualización Anual presentado para cumplir con los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que el Informe de Actualización Anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos la otra información, si concluimos que existe un error material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad 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 materiales, ya sea debido 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 la utilización de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar al 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.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos el entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para expresar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquel que ha sido el más significativo en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que es, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

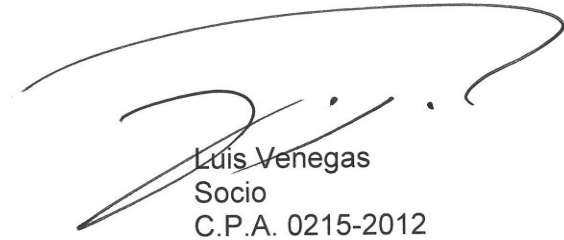
Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Venegas.

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2026



Luis Venegas
Socio
C.P.A. 0215-2012

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos corrientes			
Efectivo	4	186,806	217,714
Cuentas por cobrar:			
Clientes	14	11,350	6,600
Relacionadas	5, 14	0	17,382
Total de cuentas por cobrar		<u>11,350</u>	<u>23,982</u>
Total de activos corrientes		<u>198,156</u>	<u>241,696</u>
Activos no corrientes			
Inversiones	6	0	195,122
Propiedades de inversión, neto	7	6,824,656	6,081,618
Mobiliario y equipo	8	1,149,556	1,147,697
Menos depreciación acumulada	8	<u>(1,090,507)</u>	<u>(1,079,340)</u>
Mobiliario y equipo, neto		<u>59,049</u>	<u>68,357</u>
Depósitos en garantía		4,405	20,507
Otros activos		<u>205,202</u>	<u>160,897</u>
Total de activos no corrientes		<u>7,093,312</u>	<u>6,526,501</u>
Total de activos		<u><u>7,291,468</u></u>	<u><u>6,768,197</u></u>

El estado consolidado de situación financiera deber ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar, vencimiento corriente	9, 14, 15	114,105	129,701
Cuentas por pagar:			
Proveedores		122,345	16,588
Relacionadas	5	94,399	0
Otras		24,440	3,802
Total de cuentas por pagar	14, 15	<u>241,184</u>	<u>20,390</u>
Gastos acumulados por pagar	14	2,547	4,145
Total de pasivos corrientes		<u>357,836</u>	<u>154,236</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar, no corriente	9, 14, 15	2,791,063	2,358,922
Prima de antigüedad		1,666	2,872
Total de pasivo no corriente		<u>2,792,729</u>	<u>2,361,794</u>
Total de pasivos		<u>3,150,565</u>	<u>2,516,030</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	10	4,578,497	4,578,497
Déficit acumulado		(697,586)	(292,737)
Cuentas por cobrar a accionistas	5	(3,606)	(13,056)
Impuesto complementario		(20,537)	(20,537)
Participación controladora		<u>3,856,768</u>	<u>4,252,167</u>
Participación no controladora		284,135	0
Total de patrimonio		<u>4,140,903</u>	<u>4,252,167</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>7,291,468</u>	<u>6,768,197</u>

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por arrendamiento	5	498,630	495,495
Ingresos por cuota de mantenimiento	5	79,620	79,620
Total de ingresos		<u>578,250</u>	<u>575,115</u>
Costos por arrendamiento	11	(480,842)	(434,051)
Costos de mantenimiento	11	(146,227)	(159,616)
Pérdida bruta		<u>(48,819)</u>	<u>(18,552)</u>
Otros ingresos, neto		87,446	120,055
Gastos generales y administrativos	11	(180,793)	(174,923)
Resultado de actividades de la operación		<u>(142,166)</u>	<u>(73,420)</u>
Ingresos financieros		1,219	1,917
Costos financieros		(258,902)	(225,016)
Costos financieros, neto	12	<u>(257,683)</u>	<u>(223,099)</u>
Pérdida neta		<u>(399,849)</u>	<u>(296,519)</u>
Pérdida neta por acción	10	<u>(0.09)</u>	<u>(0.07)</u>

El estado consolidado de resultados deber ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Capital en acciones</u>	<u>(Déficit acumulado) Utilidades no distribuidas</u>	<u>Cuentas por cobrar a accionistas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Participación no controlada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2024		4,578,497	19,782	(23,735)	(20,537)	116,719	4,670,726
Pérdida neta - 2024		0	(296,519)	0	0	0	(296,519)
Transacciones con los accionistas de la Compañía							
Distribuciones a los accionistas							
Adquisición de acciones		0	0	0	0	(116,719)	(116,719)
Cobro a accionistas		0	0	10,679	0	0	10,679
Dividendos pagados	16	0	(16,000)	0	0	0	(16,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	(16,000)	10,679	0	(116,719)	(122,040)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	10	<u>4,578,497</u>	<u>(292,737)</u>	<u>(13,056)</u>	<u>(20,537)</u>	<u>0</u>	<u>4,252,167</u>
Saldo al 1 de enero de 2025		4,578,497	(292,737)	(13,056)	(20,537)	0	4,252,167
Pérdida neta - 2025		0	(399,849)	0	0	0	(399,849)
Transacciones con los accionistas de la Compañía							
Distribuciones a los accionistas							
Reorganización de entidades bajo control común		0	0	0	0	284,135	284,135
Cobro a accionistas	5	0	0	9,450	0	0	9,450
Dividendos pagados	16	0	(5,000)	0	0	0	(5,000)
Total de distribuciones a los accionistas		0	(5,000)	9,450	0	284,135	288,585
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10	<u>4,578,497</u>	<u>(697,586)</u>	<u>(3,606)</u>	<u>(20,537)</u>	<u>284,135</u>	<u>4,140,903</u>

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

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		(399,849)	(296,519)
Ajustes por:			
Depreciación	7, 8, 11	444,986	418,000
Costos financieros, neto	12	257,683	223,099
Ganancia en el valor razonable de las inversiones		0	(11,910)
		<u>302,820</u>	<u>332,670</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(4,750)	6,975
Cuenta por cobrar a relacionadas		17,382	171,521
Depósitos en garantía y otros activos		(28,203)	41,688
Cuentas por pagar proveedores		105,757	7,562
Cuentas por pagar otras, gastos acumulados por pagar y prima de antigüedad		17,834	(4,471)
Efectivo generado de las actividades de operación		<u>410,840</u>	<u>555,945</u>
Intereses pagados	12	(258,902)	(225,016)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>151,938</u>	<u>330,929</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos	12	1,219	1,917
Adición de propiedad de inversión	7	(1,176,857)	(172,665)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	8	(1,859)	(47,210)
Producto de venta de inversión	6	195,122	(183,212)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(982,375)</u>	<u>(401,170)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Cobro de cuentas por cobrar a accionistas	9	9,450	10,679
Cambio en cuenta por pagar a relacionada		378,534	(35,842)
Producto del préstamo bancario	9	523,800	0
Pago de préstamos	9	(107,255)	(105,571)
Dividendos pagados	16	(5,000)	(16,000)
Efectivo neto provisto por (usado en) en las actividades de financiamiento		<u>799,529</u>	<u>(146,734)</u>
Disminución neta en el efectivo		(30,908)	(216,975)
Efectivo al inicio del año		217,714	434,689
Efectivo al final del año	4	<u>186,806</u>	<u>217,714</u>

El estado consolidado de flujos de efectivo deber ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

(1) Operaciones y constitución

Regulus Investments, S. A. se constituyó el 17 de junio de 1970, de acuerdo con 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 y cambiar 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.

Regulus Inmobiliaria, S. A. cotiza en la Bolsa de Valores de Panamá y la sociedad Regulus Holding, S. A. tiene la mayoría de las acciones.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, comprenden a Regulus Inmobiliaria, S. A., Ricarango, S. A., y sus subsidiarias (colectivamente llamadas el "Grupo").

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. por un valor de B/.607,800. 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.

Posteriormente, en noviembre de 2024, mediante contrato de sesión Regulus Holding, S. A. cede y transfiere a Regulus Inmobiliaria el 8.43% de las acciones retenidas de Ricarango, S. A. por la suma de \$116,719. A su vez, hace que se registren y emitan nuevas acciones de Ricarango, S. A. por el mismo valor a nombre de Regulus Inmobiliaria, S. A. A partir de la fecha Regulus Inmobiliaria, S. A. es dueño de 100% de las acciones de capital de Ricarango, S. A.

Luego de esta reorganización, la sociedad Ricarango, S. A. y sus nuevas subsidiarias son dueñas conjuntamente de 10 inmuebles en el PH Villas de Obarrio, reconocidos como propiedades de inversión. Estas sociedades son:

- Asta Regia Enterprises Corp.
- Eilean Assets Corp.
- Clarence Trade and Investment Company Inc.
- Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A.
- Altair Services, S. A.
- Villas de Obarrio 1F
- Obarrio Building
- Alberta Company
- Kavalier Industries, S.A.
- Iconic Global Consulting

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Estas sociedades fueron constituidas 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.

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 con 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, conforme 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 consolidados de Regulus Inmobiliaria, S. A. y Subsidiarias (el “Grupo”) han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 31 de marzo de 2026.

(b) *Base de Medición*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) *Moneda funcional y de presentación*

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Grupo. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) *Uso de juicios y estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados se realizó de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF) 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 material en los valores en libros de los activos en el próximo año, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 7 – Propiedad de inversión
- Nota 8 – Mobiliario y equipo

(3) Políticas de contabilidad materiales

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. 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. 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.

(ii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre el Grupo y las subsidiarias son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

(iii) Pérdida de control

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pide el control.

(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 y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 cambie 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 solamente 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 solamente 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales 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 – Evaluación del 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solamente 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 solamente 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Activos financieros – Medición posterior y ganancias o pérdidas

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

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 el Grupo transfiere 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.

(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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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 al Grupo 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 emisor o 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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.

Castigos

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 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 no financiero 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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 diez unidades de apartamentos 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 el estado consolidado de resultados.

(g) *Mobiliario y equipo*

(i) *Reconocimiento y medición*

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

Si partes significativas de una partida de mobiliario y equipo tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan por partidas separadas (componentes principales) de mobiliario y equipo.

Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de una partida de mobiliario y equipo son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

(ii) *Costos subsiguientes*

Los desembolsos subsiguientes son capitalizados 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 mobiliario y equipo son las siguientes:

	<u>Vida útil</u>
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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

De conformidad con la ley 44 de 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir desde esa fecha en adelante, el pago de la prima de antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.1,666 (2024: B/.2,872).

(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 arrendamientos

Los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado consolidado de resultados bajo el método de línea recta durante el término de arrendamiento, a lo largo del tiempo conforme se presta el servicio.

Ingresos por cuotas de mantenimiento

Los ingresos por cuotas 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 arrendamientos – 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 vigencia del arrendamiento.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(o) *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 consiste en los arrendamientos de oficinas, los cuales son la única actividad 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 corresponde a los arrendamientos de oficinas presentados como propiedades 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.

(p) *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 las acciones clase B, debido a que las acciones clase A no tienen derechos económicos ni derecho a dividendo alguno.

(q) *Nuevas Normas de Contabilidad NIIF e Interpretaciones aún no adoptadas*

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

<u>Nuevas normas, mejoras y enmiendas</u>	<u>Aplicación obligatoria para períodos anuales iniciados a partir del:</u>
Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF	1 de enero de 2026
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y valoración de instrumentos financieros	1 de enero de 2026
Enmiendas a la NIIF 9, NIIF 7 y NIIF 19: Contabilización de los contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	1 de enero de 2026
Enmiendas a NIIF 18: Presentación y revelación en los Estados Financieros	1 de enero de 2027

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Efectivo

El efectivo se presenta a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caja general	200	200
Cuenta de ahorros	1,534	1,056
Cuenta corriente en bancos	<u>185,072</u>	<u>216,458</u>
	<u>186,806</u>	<u>217,714</u>

Al 31 de diciembre de 2025, se mantienen cuentas de ahorro con el Banco Canalbank, S. A. con tasa de interés del 2% (2024: 2%).

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas y transacciones con entes relacionados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
(a) Regulus Holding, S. A.	<u>0</u>	<u>17,382</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
(b) Regulus Holding, S.A.	<u>94,399</u>	<u>0</u>
(c) Cuentas por cobrar accionistas:	<u>3,606</u>	<u>13,056</u>
<u>Transacciones:</u>		
Ingresos por arrendamiento:		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	<u>429,000</u>	<u>475,714</u>
<u>Ingresos por cuota de mantenimiento:</u>		
Sucre, Arias & Reyes, S. A. y Subsidiarias	<u>79,620</u>	<u>77,112</u>

(a) La cuenta por cobrar con Regulus Holding, S. A. corresponde al arrendamiento de dos pisos desde febrero hasta diciembre 2023 para sus operaciones. El saldo pendiente al 31 de diciembre de 2024 fue cobrado después de la fecha de reporte.

(b) Las cuentas por pagar no mantienen fecha de cancelación ni pago de intereses. 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.

(c) El saldo por cobrar a accionistas comprende principalmente adelantos de efectivo realizados a los accionistas. La cuenta por cobrar con accionistas, relacionadas y la cuenta por pagar con la parte relacionada no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Inversiones

Las inversiones se clasifican de la siguiente manera:

Inversiones en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondos mutuos	0	195,122
	<u>0</u>	<u>195,122</u>

Cambios en la medición del valor razonable

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial	0	183,212
Ganancia no realiza en valor razonable reconocida en resultados.	0	11,910
	<u>0</u>	<u>195,122</u>

En enero de 2025, el Grupo vendió estas inversiones, convirtiéndolas en flujo de efectivo para impulsar la optimización de sus operaciones.

(7) Propiedades de inversión

El Grupo cuenta con diez propiedades de inversión que totalizan una inversión neta de B/.6,824,656 (2024: B/.6,081,618).

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 mantiene 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terreno	1,000,000	1,000,000
Edificación, neto	<u>4,614,363</u>	<u>4,143,057</u>
	<u>5,614,363</u>	<u>5,143,057</u>

El valor razonable de la propiedad de inversión de acuerdo con el avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en febrero de 2026, es de un monto de B/.15,283,000 (2024: B/.14,592,000).

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Las propiedades de inversión restantes que tiene el Grupo le pertenecen a Ricarango, S. A., que consisten en unidades de apartamentos que se adquirieron para generar ingresos por arrendamientos ubicadas en el P.H. Villa de Obarrio, en Avenida Ricardo Arango, Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá.

Costo	2025				Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Transferencia	Retiros	
Terreno	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Edificación	9,281,703	345,000	865,279	(617,059)	9,874,923
Construcción en proceso	141,520	831,857	(865,279)	0	108,098
	<u>10,423,223</u>	<u>1,176,857</u>	<u>0</u>	<u>(617,059)</u>	<u>10,983,021</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Edificación	<u>4,341,605</u>	<u>433,819</u>	<u>0</u>	<u>(617,059)</u>	<u>4,158,365</u>
Valor neto en libros	<u>6,081,618</u>				<u>6,824,656</u>

Costo	2024		Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Adiciones	
Terreno	1,000,000	0	1,000,000
Edificación	9,247,408	34,295	9,281,703
Construcción en proceso	3,150	138,370	141,520
	<u>10,250,558</u>	<u>172,665</u>	<u>10,423,223</u>
<u>Depreciación acumulada</u>			
Edificación	<u>3,938,784</u>	<u>402,821</u>	<u>4,341,605</u>
Valor neto en libros	<u>6,311,774</u>		<u>6,081,618</u>

A continuación, se detallan cada una de las propiedades que están a nombre de las sociedades propiedad total de Ricarango, S. A.:

Sociedades	Propiedad de inversión	2025	2024
Asta Regia Enterprises Corp.	Edificación, neto	79,963	87,264
Eilean Assets Corp.	Edificación, neto	70,070	79,281
Clarence Trade and Investment Company Inc.	Edificación, neto	81,286	94,786
Bell Gardens International Sales & Marketing, S. A.,	Edificación, neto	95,000	105,000
Altair Services, S. A.	Edificación, neto	121,253	127,825
Villas de Obarrio 1F. S. A.	Edificación, neto	117,706	125,108
Obarrio Building, Corp.	Edificación, neto	163,037	168,090
Alberta Company.	Edificación, neto	142,776	151,207
Kavalier Industries, S.A.	Edificación, neto	168,867	0
Iconic Global Consulting.	Edificación, neto	170,335	0
		<u>1,210,293</u>	<u>938,561</u>

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

El valor razonable de estas propiedades de inversión de acuerdo con el avalúo realizado por evaluadores externos independientes realizado en febrero de 2026, es de un monto de B/.160,000 (2024: B/.160,000), para cada una de las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2025, la finca 14238, propiedad de Regulus Inmobiliaria, S. A., está otorgada en garantía del contrato de préstamo. Ver nota 9.

(8) Mobiliario y equipo

El detalle de mobiliario y equipo es el siguiente:

<u>Costo</u>	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2025</u>		<u>Saldo al final del año</u>
			<u>Retiros</u>		
Mobiliario y enseres	466,357	0	0		466,357
Equipo de oficina	<u>681,340</u>	<u>1,859</u>	<u>0</u>		<u>683,199</u>
	<u>1,147,697</u>	<u>1,859</u>	<u>0</u>		<u>1,149,556</u>
Depreciación acumulada					
Mobiliario y enseres	456,031	3,234	0		459,265
Equipo de oficina	<u>623,309</u>	<u>7,933</u>	<u>0</u>		<u>631,242</u>
	<u>1,079,340</u>	<u>11,167</u>	<u>0</u>		<u>1,090,507</u>
Saldo neto	<u>68,357</u>				<u>59,049</u>

<u>Costo</u>	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2024</u>		<u>Saldo al final del año</u>
			<u>Retiros</u>		
Mobiliario y enseres	462,962	7,954	(4,559)		466,357
Equipo de oficina	<u>646,643</u>	<u>39,256</u>	<u>(4,559)</u>		<u>681,340</u>
	<u>1,109,605</u>	<u>47,210</u>	<u>9,118</u>		<u>1,147,697</u>
Depreciación acumulada					
Mobiliario y enseres	456,311	4,279	(4,559)		456,031
Equipo de oficina	<u>616,968</u>	<u>10,900</u>	<u>(4,559)</u>		<u>623,309</u>
	<u>1,073,279</u>	<u>15,179</u>	<u>9,118</u>		<u>1,079,340</u>
Saldo neto	<u>36,326</u>				<u>68,357</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Banco General, S. A.:</u>		
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 2030, con tasa anual de 7.00% más 1% de FECl, con letras mensuales de B/.24,589.	2,258,347	2,342,648
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 7.00% más 1% de FECl, con letras mensuales de B/.2,949.	123,021	145,975
Línea de adelanto por B/.725,000, garantizada con hipoteca sobre la finca número 14238 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, la cual será cancelada en su totalidad mediante un Préstamo Hipotecario Comercial con vencimiento en 2036, a una tasa anual de 8% más FECl.	<u>523,800</u>	<u>0</u>
Total de préstamos a pagar	2,905,168	2,488,623
Menos: Préstamos por pagar, vencimiento corriente	<u>114,105</u>	<u>129,701</u>
Préstamos por pagar, excluyendo vencimiento corriente	<u>2,791,063</u>	<u>2,358,922</u>

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

	<u>Pasivos</u>		<u>2025 Patrimonio</u>		
	<u>Préstamos por pagar</u>	<u>Cuentas por pagar a relacionada</u>	<u>Cuentas por cobrar Accionista</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Saldo al 1 de enero de 2024	2,488,623	0	(13,056)	(292,737)	2,182,830
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento					
Producto del préstamo bancario	523,800	0	0	0	523,800
Pago a préstamo	(107,255)	0	0	0	(107,255)
Cambio en cuentas por pagar relacionadas	0	378,534	0	0	378,534
Dividendos pagados	0	0	0	(5,000)	(5,000)
Cambio en cuentas por cobrar accionistas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,450</u>	<u>0</u>	<u>9,450</u>
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	<u>416,545</u>	<u>378,534</u>	<u>9,450</u>	<u>(5,000)</u>	<u>799,529</u>
Otros cambios en el pasivo	<u>0</u>	<u>(284,135)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(284,135)</u>
Otros cambios en utilidades no distribuidas	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(399,849)</u>	<u>(399,849)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>2,905,168</u>	<u>94,399</u>	<u>(3,606)</u>	<u>(697,586)</u>	<u>(2,298,375)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

	<u>Pasivos</u>		<u>2024 Patrimonio</u>		<u>Saldo al final del año</u>
	<u>Préstamos por pagar</u>	<u>Cuentas por pagar a relacionada</u>	<u>Cuentas por cobrar Accionista</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	
Saldo al 1 de enero de 2023	2,594,194	35,842	(23,735)	19,782	2,626,083
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento					
Pago a préstamos	(105,571)	0	0	0	(105,571)
Cambio en cuentas por pagar relacionadas	0	(35,842)	0	0	(35,842)
Dividendos pagados	0	0	0	(16,000)	(16,000)
Cambio en cuentas por cobrar accionistas	0	0	10,679	0	10,679
Total cambios por flujos de efectivos de financiamiento	<u>(105,571)</u>	<u>(35,842)</u>	<u>10,679</u>	<u>(16,000)</u>	<u>146,734</u>
Otros cambios en utilidades no distribuidas	0	0	0	(296,519)	(296,519)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>2,488,623</u>	<u>0</u>	<u>(13,056)</u>	<u>(292,737)</u>	<u>(2,182,830)</u>

(10) Capital en acciones

El capital en acciones de Regulus Inmobiliaria, S. A. al 31 de diciembre está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
100 acciones comunes, clase A. Autorizadas, emitidas y en circulación con valor nominal de B/.500 cada una con derecho a voto, sin derecho a dividendos.	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. (2024: B/.4,528,497).	<u>4,528,497</u>	<u>4,528,497</u>
	<u>4,578,497</u>	<u>4,578,497</u>

Utilidad neta por acción común

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pérdida neta	<u>(399,849)</u>	<u>(296,519)</u>
Promedio de acciones comunes clase B	<u>4,528,497</u>	<u>4,528,497</u>
Pérdida neta por acción común clase B	<u>(0.09)</u>	<u>(0.07)</u>

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Costos por arrendamientos		
Depreciación (notas 7 y 8)	444,986	418,000
Alquiler de estacionamientos	20,123	0
Seguros	<u>15,733</u>	<u>16,051</u>
	<u>480,842</u>	<u>434,051</u>
Costos de mantenimientos		
Reparaciones y mantenimiento	82,919	103,424
Agua potable	13,613	3,062
Electricidad	<u>49,695</u>	<u>53,130</u>
	<u>146,227</u>	<u>159,616</u>
Gastos generales y administrativos		
Salario y gastos relacionados	55,327	37,234
Impuestos	16,472	16,238
Honorarios	27,522	17,435
Gastos bancarios	4,665	351
Servicios externos	52,039	55,297
Otros	<u>24,768</u>	<u>48,368</u>
	<u>180,793</u>	<u>174,923</u>

(12) Costos financieros, neto

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses en cuentas de ahorro	<u>1,219</u>	<u>1,917</u>
Total de ingresos financieros	1,219	1,917
Gastos de intereses sobre préstamos con instituciones financieras	<u>(258,902)</u>	<u>(225,016)</u>
Costos financieros, neto	<u>257,683</u>	<u>223,099</u>

(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 2025, 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado consolidado de situación financiera se muestra a continuación, excepto para aquellos instrumentos financieros cuyo valor razonable se aproxima a su valor en libros.

	31 de diciembre de 2025			Valor razonable	
	Activos financieros	Valor en libros Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	186,806		186,806		
Cuentas por cobrar	<u>11,350</u>		<u>11,350</u>		
	<u>198,156</u>		<u>198,156</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar a corto plazo		114,105	114,105		
Préstamos por pagar a largo plazo		2,791,063	2,791,063	3,046,804	
Cuentas por pagar		241,184	241,184		
Gastos acumulados por pagar		<u>2,547</u>	<u>2,547</u>		
		<u>3,148,899</u>	<u>3,148,899</u>		

	31 de diciembre de 2024			Valor razonable	
	Activos financieros	Valor en libros Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	217,714		217,714		
Cuentas por cobrar	<u>23,982</u>		<u>23,982</u>		
	<u>241,696</u>		<u>241,696</u>		
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Préstamos por pagar a corto plazo		129,701	129,701		
Préstamos por pagar a largo plazo		2,358,922	2,358,922	2,561,915	
Cuentas por pagar		20,390	20,390		
Gastos acumulados por pagar		<u>4,145</u>	<u>4,145</u>		
		<u>2,513,158</u>	<u>2,513,158</u>		

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 debe ser clasificada.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Clientes	<u>11,350</u>	<u>6,600</u>
Relacionadas	<u>0</u>	<u>17,382</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De 1 - 30 días	800	825
De 31 - 120 días	0	3,300
De 121 - 360 días	<u>10,550</u>	<u>19,857</u>
	<u>11,350</u>	<u>23,982</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo, dentro de su cartera de clientes mantiene a Sucre Arias & Reyes y Regulus Holding, S. A., los cuales corresponden a compañías relacionadas del propio Grupo.

Depósitos en bancos

La Compañía mantiene depósitos en bancos por B/.186,806 (2024: B/.217,714), 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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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:

	Importe en libros	2025 Flujos de efectivo contractuales		
		Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	2,905,168	4,642,377	330,586	4,311,791
Cuentas por pagar	241,184	241,184	241,184	0
Gastos acumulados por pagar	2,547	2,547	2,547	0
	<u>3,148,899</u>	<u>4,886,108</u>	<u>574,317</u>	<u>4,311,791</u>

	Importe en libros	2024 Flujos de efectivo contractuales		
		Total	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos por pagar	2,488,623	3,404,927	330,586	3,074,341
Cuentas por pagar	20,390	20,390	20,390	0
Gastos acumulados por pagar	4,145	4,145	4,145	0
	<u>2,513,158</u>	<u>3,429,462</u>	<u>355,121</u>	<u>3,074,341</u>

(16) Dividendos

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

	2025	2024
Dividendos pagados por cada acción común clase B.	<u>5,000</u>	<u>16,000</u>

Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2025 fueron B/.5,000 (2024: B/.16,000).

(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.

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-Total</u>	<u>Regulus Inmobiliaria S. A.</u>	<u>Ricarango S. A. y Subsidiarias</u>
Activos corrientes					
Efectivo	186,806	0	186,806	178,176	8,630
Cuentas por cobrar:					
Clientes	11,350	0	11,350	0	11,350
Relacionadas	0	(147,247)	147,247	0	147,247
Total de cuentas por cobrar	<u>11,350</u>	<u>(147,247)</u>	<u>158,597</u>	<u>0</u>	<u>158,597</u>
Total de activos corrientes	<u>198,156</u>	<u>(147,247)</u>	<u>345,403</u>	<u>178,176</u>	<u>167,227</u>
Activos no corrientes					
Inversión en asociadas	0	(1,384,426)	1,384,426	1,384,426	0
Propiedad de inversión, neto	6,824,656	0	6,824,656	5,614,363	1,210,293
Mobiliario y equipo	1,149,556	0	1,149,556	1,147,502	2,054
Menos depreciación acumulada	(1,090,507)	0	(1,090,507)	(1,089,517)	(990)
Mobiliarios y equipo, neto	<u>59,049</u>	<u>0</u>	<u>59,049</u>	<u>57,985</u>	<u>1,064</u>
Depósitos en garantía	4,405	0	4,405	4,405	0
Otros activos	205,202	0	205,202	140,810	64,392
Total de activos no corrientes	<u>7,093,312</u>	<u>(1,384,426)</u>	<u>8,477,738</u>	<u>7,201,989</u>	<u>1,275,749</u>
Total de activos	<u>7,291,468</u>	<u>(1,531,673)</u>	<u>8,823,141</u>	<u>7,380,165</u>	<u>1,442,976</u>

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

<u>Pasivos</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-Total</u>	<u>Regulus Inmobiliaria, S. A.</u>	<u>Ricarango, S. A. y Subsidiarias</u>
Pasivos corrientes					
Préstamo por pagar, vencimiento corriente	114,105	0	114,105	114,105	0
Cuentas por pagar:					
Proveedores	122,345	0	122,345	122,345	0
Relacionada	94,399	(147,247)	241,646	241,646	0
Otras	24,440	0	24,440	15,775	8,665
Total de cuentas por pagar	<u>241,184</u>	<u>(147,247)</u>	<u>388,431</u>	<u>379,766</u>	<u>8,665</u>
Gastos acumulados por pagar	2,547	0	2,547	2,547	0
Total de pasivos corrientes	<u>357,836</u>	<u>(147,247)</u>	<u>505,083</u>	<u>496,418</u>	<u>8,665</u>
Pasivos no corrientes					
Préstamo por pagar - no corriente	2,791,063	0	2,791,063	2,791,063	0
Prima de antigüedad	1,666	0	1,666	1,666	0
Total de pasivos no corrientes	<u>2,792,729</u>	<u>0</u>	<u>2,792,729</u>	<u>2,792,729</u>	<u>0</u>
Total pasivos	<u>3,150,565</u>	<u>(147,247)</u>	<u>3,297,812</u>	<u>3,289,147</u>	<u>8,665</u>
Patrimonio					
Capital en acciones	4,578,497	(1,384,426)	5,962,923	4,578,497	1,384,426
Déficit acumulado	(697,586)	0	(697,586)	(463,604)	(233,982)
Cuentas por cobrar accionistas	(3,606)	0	(3,606)	(3,606)	0
Impuesto complementario	(20,537)	0	(20,537)	(20,269)	(268)
Participación controladora	<u>3,856,768</u>	<u>(1,384,426)</u>	<u>5,241,194</u>	<u>4,091,018</u>	<u>1,150,176</u>
Participación no controladora	284,135	0	284,135	0	284,135
Total de patrimonio	<u>4,140,903</u>	<u>(1,384,426)</u>	<u>5,525,329</u>	<u>4,091,018</u>	<u>1,434,311</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>7,291,468</u>	<u>(1,531,673)</u>	<u>8,823,141</u>	<u>7,380,165</u>	<u>1,442,976</u>

REGULUS INMOBILIARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - Información sobre los resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-Total</u>	<u>Regulus Inmobiliaria, S. A.</u>	<u>Ricarango, S. A. y Subsidiarias</u>
Ingresos por arrendamiento	498,630	0	498,630	429,000	69,630
Ingresos por cuota de mantenimiento	79,620	0	79,620	79,620	0
Total de ingresos	<u>578,250</u>	<u>0</u>	<u>578,250</u>	<u>508,620</u>	<u>69,630</u>
Costos por arrendamiento	(480,842)	0	(480,842)	(406,888)	(73,954)
Costos de mantenimiento	(146,227)	0	(146,227)	(120,473)	(25,754)
Pérdida bruta	<u>(48,819)</u>	<u>0</u>	<u>(48,819)</u>	<u>(18,741)</u>	<u>(30,078)</u>
Otros ingresos, neto	87,446	0	87,446	86,694	752
Gastos generales y administrativos	(180,793)	0	(180,793)	(164,192)	(16,601)
Resultados de las actividades de operación	<u>(142,166)</u>	<u>0</u>	<u>(142,166)</u>	<u>(96,239)</u>	<u>(45,927)</u>
Ingresos financieros	1,219	0	1,219	1,219	0
Costos financieros	(258,902)	0	(258,902)	(258,902)	0
Costos financieros, neto	<u>(257,683)</u>	<u>0</u>	<u>(257,683)</u>	<u>(257,683)</u>	<u>0</u>
Pérdida neta	<u>(399,849)</u>	<u>0</u>	<u>(399,849)</u>	<u>(353,922)</u>	<u>(45,927)</u>
Déficit acumulado al inicio del año	(292,737)	0	(292,737)	(104,682)	(188,055)
Dividendos pagados	(5,000)	0	(5,000)	(5,000)	0
Subtotal	(297,737)	0	(297,737)	(109,682)	(188,055)
Déficit acumulado al final del año	<u>(697,586)</u>	<u>0</u>	<u>(697,586)</u>	<u>(463,604)</u>	<u>(233,982)</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.