

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

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)**

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de marzo de 2021

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO
No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000**

Razón Social del Emisor:	Ritol Investments Inc.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$20,000,000.00 Resolución SMV No.111-21 de 26 de marzo de 2021
Número de Teléfono y Fax del Emisor:	Teléfono: (507) 265-0310
Dirección del Emisor:	Edificio UDG, Oficinas Administrativas, Urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, corregimiento de Juan Díaz en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Nombre de la persona de contacto Del Emisor:	Gabriel Diez M / Patricia Lee
Dirección de correo electrónico del Emisor:	gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La siguiente tabla resume el flujo de efectivo de Ritol Investments Inc.. durante los tres primeros meses del 2021 y su comparativo correspondiente al cierre del 31 de marzo del 2020.

Flujo de efectivo	31-mar-21	31-mar-20
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(8,503)	(666,330)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	(1,135)	(584,163)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	-	(4,353,501)
Generación de caja del período	(9,638)	(5,603,994)
Efectivo al inicio del periodo	74,648	5,993,257
Efectivo al final del periodo	65,010	389,263

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

Ritol Investments, Inc. ("el Emisor") es propietaria de la finca 229399 en donde tiene dos locales comerciales para usos de oficina, identificados como H51 y H52. El local H52 mantiene un contrato de arrendamiento por el cual el Emisor recibe ingresos desde enero de 2020. El Emisor también mantiene un contrato de alquiler por el local H51 firmado en febrero de 2021, pero el mismo indica que el Emisor no recibirá pagos de renta hasta el segundo semestre del año ya que estará realizando mejoras durante el primer semestre.

El flujo de las actividades de operación se mantiene en negativo ya que el Emisor solo recibe ingresos operativos por uno de los dos locales comerciales. Además, el Emisor es responsable de pagar por los gastos operativos y de mantenimiento que tenga el Local vacío.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Este periodo no presenta una variación significativa en el flujo de efectivo en las actividades de inversión debido a que no se adquirió mobiliario ni equipos durante los tres primeros meses del año, como resultado de la situación por la que atraviesa el país en cuanto al cese de las actividades en el sector inmobiliario.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

Este periodo no presenta variación en el flujo de actividades de financiamiento toda vez que el capital adeudado no fue amortizado en los primeros tres meses del 2021 y la cuenta por pagar accionistas tampoco ha variado.

ESTADO DE RESULTADO
(Cifras en US\$ dólares americanos)

	Trimestre Ene-Mar 2021	Marzo 2021	Trimestre Ene-Mar 2020	Marzo 2020
INGRESOS				
Ingresos por Servicios	45,840	45,840	42,000	42,000
GASTOS				
Comisión	(23,000)	(23,000)	-	-
Honorarios Profesionales	(10,275)	(10,275)	(6,000)	(6,000)
Seguridad y Vigilancia	(4,600)	(4,600)	(3,051)	(3,051)
Reparación, Mtto, Electricidad y Agua	(6,329)	(6,329)	(13,232)	(13,232)
Gastos Generales y Administrativos	(3,070)	(3,070)	(17,357)	(17,357)
Depreciación y Amortización	(115,172)	(115,172)	(107,192)	(107,192)
Total	(162,446)	(162,446)	(146,832)	(146,832)
PÉRDIDA EN OPERACIÓN	(116,606)	(116,606)	(104,832)	(104,832)
Gastos Financieros	(113,357)	(113,357)	(44,351)	(44,351)
Impuesto sobre la renta diferido	(435)	(435)	-	-
UTILIDAD NETA	(230,398)	(230,398)	(149,183)	(149,183)
EBITDA	(911)	(911)	2,695	2,695

B. Recursos de Capital

Al 31 de marzo de 2021, los recursos de capital del Emisor provienen principalmente del préstamo bancario que mantienen con Global Bank por US\$9.5MM y aportes que han realizados los Accionistas por US\$6.2MM.

El Emisor refleja un déficit de capital de US\$1.3MM producto de las pérdidas acumuladas desde el inicio de su operación.

La Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la resolución SMV 111-21 del 26 de marzo de 2021 autorizó la oferta de Bonos Corporativos a ser emitidos por Ritol Investments, Inc. hasta por un valor nominal de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00). Al cierre de marzo de 2021, el Emisor no había liquidado ninguna serie.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de mayo de 2021, el Emisor generó ingresos por US\$45,840 vs US\$42,000 al cierre del 2020 producto de la cláusula de incremento anual que mantienen los Contratos de Arrendamiento que mantiene el Emisor.

Los gastos para el cierre del primer trimestre de 2021 reflejan un incremento de US\$84M en comparación con el cierre del primer trimestre de 2020 principalmente por el incremento en los gastos financieros.

Para los periodos terminados en marzo 2021 y marzo 2020, el Emisor reporto pérdidas de US\$230M y US\$149M respectivamente, afectado por la falta de ingresos de arrendamiento, ya que como se comentó anteriormente en la sección de Flujo de efectivo de las actividades de operación el Emisor solo está percibiendo renta de uno de los dos locales comerciales que mantiene.

D. Análisis de perspectivas

Al igual que otras industrias de la economía, el sector inmobiliario en sus diferentes renglones no ha escapado de las afectaciones económicas que está dejando a su paso la pandemia del nuevo coronavirus en Panamá.

Los ingresos del Emisor provienen del arrendamiento de sus bienes inmuebles. El flujo proveniente de arrendamientos que realiza el Emisor podría verse afectado por la disminución en el flujo de caja de los futuros arrendatarios.

El Emisor está sujeto a los riesgos inherentes al mercado financiero y entorno económico panameño en general el cual ha sido impactado negativamente producto del Covid-19. Sin embargo provee una estabilidad de ingresos en el mediano plazo producto de los Contratos de Arrendamiento que mantiene firmados.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Trimestrales de Ritol Investments Inc.

IV PARTE: CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta Certificación del Fiduciario.

V PARTE: DIVULGACION

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com)

FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

Ritol Investments, Inc.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de marzo de 2021

(Con Informe del Auditor Público Autorizado)

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



Ritol Investments, Inc.

CONTENIDO

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2021

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

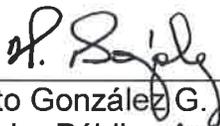


INFORME DE COMPILACIÓN

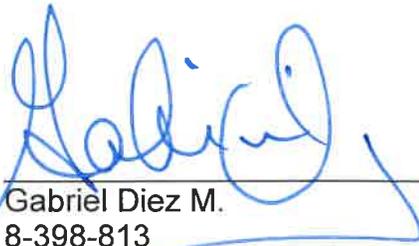
Señores
Junta Directiva
Ritol Investment, Inc.
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, en el estado de situación financiera de Ritol Investment, Inc., al 31 de marzo de 2021 y el estado de resultados, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021.

La Administración es responsable por estos estados financieros. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros que se acompañan, y en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.



Hipólito González G.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.119-2002



Gabriel Diez M.
8-398-813
Representante Legal

26 de mayo de 2021
Panamá, República de Panamá

Ritol Investments, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	31/3/2021	31/12/2020
Activos corrientes			
Efectivo	4	65,010	74,648
Gastos e impuestos pagados por adelantado		66,972	66,616
Adelanto a proveedores		105	-
Total de activos corrientes		<u>132,087</u>	<u>141,264</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	5	14,813,571	14,927,608
Alquileres por cobrar a futuro	11	12,222	15,360
Depósitos en garantía		92	92
Total de activos no corrientes		<u>14,825,885</u>	<u>14,943,060</u>
Total de activos		<u>14,957,972</u>	<u>15,084,324</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos corrientes			
Préstamo bancario por pagar	7	9,503,780	9,503,780
Cuentas por pagar a proveedores		24,650	28,189
Adelantos recibidos por alquileres		-	18,000
Intereses acumulados por pagar	7	431,894	334,744
Total de pasivos corrientes		<u>9,960,324</u>	<u>9,884,713</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos en garantía, alquileres	8	75,960	47,960
Cuentas por pagar accionistas	6	6,223,839	6,223,839
Impuesto diferido	13	4,275	3,840
Total de pasivos no corrientes		<u>6,304,074</u>	<u>6,275,639</u>
Total de pasivos		<u>16,264,398</u>	<u>16,160,352</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	10	-	-
Déficit acumulado		(1,306,426)	(1,076,028)
Total de deficiencia de capital		<u>(1,306,426)</u>	<u>(1,076,028)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>14,957,972</u>	<u>15,084,324</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Ritol Investments, Inc.

Estado de Resultados

Por el tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	31/3/2021	31/3/2020
Ingresos			
Arrendamientos	11	45,840	42,000
Gastos			
Gastos generales y administrativos	12, 6	47,274	39,640
Depreciación	5	115,172	107,192
Gastos financieros	7	113,357	44,351
Total de gastos		275,803	191,183
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(229,963)	(149,183)
Impuesto sobre la renta diferido	13	(435)	-
Pérdida		(230,398)	(149,183)

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Ritol Investments, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de deficiencia de capital</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	-	(347,896)	(347,896)
Pérdida – 2020	-	(728,132)	(728,132)
Saldo 31 de diciembre de 2019	-	(1,076,028)	(1,076,028)
Pérdida – Primer trimestre 2021	-	(230,398)	(230,398)
Saldos al 31 de marzo de 2021	-	(1,306,426)	(1,306,426)

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.



Ritol Investments, Inc.

Estado de Flujo de Efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	31/3/2021	31/3/2020
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(229,963)	(149,183)
Ajustes por:			
Depreciación	5	115,172	107,192
Gastos financieros	7	113,357	44,351
Impuesto diferido	13	435	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres a futuro		3,138	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(356)	(36,065)
Adelanto a proveedores		(105)	57,877
Cuentas por pagar a proveedores		(3,539)	(778,638)
... Retenido a contratistas		-	58,176
Adelantos recibidos por alquileres		(18,000)	29,960
Depósitos en garantía, alquileres		28,000	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(16,642)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(8,503)</u>	<u>(666,330)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	(1,135)	(591,316)
Construcción en proceso		-	7,153
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(1,135)</u>	<u>(584,163)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamo bancario por pagar	7	-	(5,117,420)
Cuentas por pagar accionistas		-	763,919
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(4,353,501)</u>
(Disminución) neto del efectivo		(9,638)	(5,603,994)
Efectivo al inicio del año		74,648	5,993,257
Efectivo al final del año	4	<u>65,010</u>	<u>389,263</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Ritol Investments, Inc. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.14,445 del 23 de noviembre de 2017.

Ritol Investments, Inc. se dedica a actividades inmobiliarias con bienes propios, inició operaciones en 2019.

Las oficinas administrativas están ubicadas en Costa del Este, Avenida Roberto Motta, Edificio UDG.

Efectos COVID-19

A inicios del mes de enero 2020, el gobierno de la República Popular China confirmó la existencia del coronavirus COVID-19 (el "virus" o "COVID-19"). Este virus se propagó rápidamente por todo el mundo, lo que resultó en un nivel significativo de infecciones y llevó a la Organización Mundial de la Salud ("OMS") a declarar al COVID-19 como una pandemia el 11 de marzo de 2020.

En respuesta a la pandemia, el gobierno de la República de Panamá implementó medidas graduales sin precedentes que incluyó una cuarentena total a partir del 25 de marzo de 2020. Como resultado de la cuarentena los lugares de comercio al público, incluyendo restaurantes, hoteles, centros comerciales, escuelas, universidades, y otros fueron cerrados durante la mayor parte del año 2020. Estas medidas resultaron en una menor actividad económica para la gran mayoría de las industrias en el país.

La actividad inmobiliaria en la República de Panamá, en los últimos años ha estado caracterizado por la sobreoferta, lo que ha resultado en la caída de los valores de alquiler por metro cuadrado y el aumento paulatino de la desocupación de locales y mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados. Esta situación, producto de la desaceleración de la economía en los últimos años aunada a la pandemia que se encuentra en desarrollo (COVID 19), hace el mercado inmobiliario, de momento, riesgoso para las empresas cuya principal actividad comercial se centra en esta actividad.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

Al igual que otras industrias de la economía, el sector inmobiliario en sus diferentes renglones no ha escapado de las afectaciones económicas que está dejando a su paso la pandemia del nuevo coronavirus en Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 26 de mayo de 2021.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la depreciación de la propiedad de inversión.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se valoran a su costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y se utilizan para generar ingresos por alquileres. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargadas directamente a gasto cuando se incurren.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de las propiedades de inversión.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son como sigue:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificios	30

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por alquiler provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos como ingresos en línea recta del sobre el término del arrendamiento. Los incrementos de arrendamiento contractuales son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

Alquileres por cobrar futuros

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados, aún no cobrados, durante la vigencia del contrato que, de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

Es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

Impuesto diferido

El impuesto diferido se obtiene usando el método de pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base impositiva de los activos y pasivos y su valor justo, para propósitos de información financiera.

El impuesto sobre la renta diferida se reconoce para todas las diferencias temporales gravables, excepto:

cuando el pasivo por impuesto diferido proviene del reconocimiento inicial de plusvalía, o cuando un activo o un pasivo surge de una transacción que no es una combinación de negocios y, al momento de la transacción, no afecta la ganancia contable ni la ganancia gravable o pérdida; y con relación a diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas e intereses en negocios conjuntos, en los cuales el momento adecuado para la reversión de la diferencia temporal pueda ser controlado y es posible que la diferencia temporal no se reverse en el futuro previsto.

Los pasivos por impuestos diferidos deben ser medidos a las tasas de impuestos que se espera se apliquen en el año en que el activo se realice o el pasivo se liquide, basados en tasas de impuestos (y leyes de impuestos) que hayan sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas y enmiendas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2020.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1° de enero de 2020 o fechas posteriores.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

- *Enmiendas a la NIC 1 y la NIC 8*

El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 Presentación de los estados financieros y la NIC 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores que utilizan una definición coherente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual para la Información Financiera, aclaran cuándo la información es material e incorporan algunas de las guías de la NIC 1 sobre información inmaterial. En particular, las enmiendas aclaran:

- Que la referencia a esconder información se refiere a situaciones en las que el efecto es similar a omitir o declarar incorrectamente esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
 - El significado de usuarios principales de los estados financieros con propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales' que deben basarse en los estados financieros con propósito general para gran parte de la información financiera necesaria.
- *Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de renta relativas a Covid-19*

El 28 de mayo de 2020, IASB emitió la modificación. Provee alivios a los arrendatarios de aplicar la guía de NIIF 16 en modificaciones para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19. Como expediente practico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La modificación aplica períodos que inician el 1 de junio de 2020 y se permite la aplicación anticipada.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2021:

- NIC 37 - Provisiones y contingencias (modificaciones - costo de cumplimiento de un contrato oneroso).
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020
 - NIIF 1 - Aplicación de NIIF por primera vez (cuando una subsidiaria adopta la NIIF por primera vez).
 - NIIF 16 - Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento).
 - NIIF 9 - Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

4. Efectivo

	<u>31/3/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Global Bank Corporation	<u>65,010</u>	<u>74,648</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

5. Propiedad de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2021, se presenta a continuación:

31/3/2021

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Adiciones	-	1,135	1,135
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,821,733</u>	<u>15,579,875</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	651,132	651,132
Gasto del año	-	115,172	115,172
Al final del año	-	<u>766,304</u>	<u>766,304</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>13,055,429</u>	<u>14,813,571</u>

31/12/2020

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	1,758,152	12,863,058	14,621,200
Adiciones	-	957,540	957,540
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,820,598</u>	<u>15,578,740</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	214,384	214,384
Gasto del año	-	436,748	436,748
Al final del año	-	<u>651,132</u>	<u>651,132</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>13,169,466</u>	<u>14,927,608</u>

La propiedad de inversión corresponde a la Finca 229399, ubicada en Costa del Este, Avenida Roberto Motta.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

Mediante Auto No.1172-19 del Juzgado Undécimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá del 6 de junio de 2019, se adjudica definitivamente a título de compra en Remate Público a Ritol Investments, Inc. por la suma de B/.14,621,200 las fincas 243365 y 229399.

Mediante Escritura Pública No.8,482 del 20 de agosto de 2019, se cancela la finca 243365 debido que se incorpora a la finca 229399.

6. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

	31/3/2021	31/12/2020
Saldos		
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,223,839</u>	<u>6,223,839</u>
Transacciones		
Gastos		
Servicios administrativos	<u>26,000</u>	<u>24,000</u>

Las cuentas por pagar accionistas no generan intereses ni tienen una fecha de vencimiento.

7. Préstamo bancario por pagar

	31/3/2021	31/12/2020
Global Bank Corporation		
Préstamo comercial a una tasa de interés anual de 3% más FECl, con vencimiento en febrero de 2021, desembolsos parciales a requerimiento de la Compañía, pago de capital al vencimiento.	<u>9,503,780</u>	<u>9,503,780</u>

Al 31 de marzo de 2021, los intereses acumulados por pagar del préstamo puente con Global Bank Corporation, ascienden a B/.431,894.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

A continuación, los cambios en pasivos productivos por actividades de financiación:

	31/3/2021
Saldo inicial	14,621,200
Financiamiento recibido	-
Abono a préstamo	(5,117,420)
Saldo final	<u>9,503,780</u>

8. Depósitos en garantía, alquileres

Al 31 de marzo 2021 y 31 diciembre de 2020, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.75,960 y B/.47,960 respectivamente. Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

9. Programa de Bonos

El 20 de noviembre de 2020, la Junta de Accionistas y la Junta Directiva de Ritol Investments, Inc. autorizó emitir en oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma de hasta B/.20,000,000, cuya vigencia no podrá ser mayor a 10 años.

La oferta pública de los bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, y su venta autorizada mediante Resolución N° SMV-111 del 26 de marzo de 2021.

10. Acciones de capital

El capital autorizado de la Compañía es de 500 acciones comunes sin valor nominal, las cuales no han sido emitidas ni pagadas.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

11. Ingresos por actividades ordinarias

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de su propiedad de inversión. Los arrendamientos no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad a finalizar el contrato.

A continuación, los ingresos provenientes de actividades ordinarias, desagregados:

	31/3/2021	31/3/2020
Ingresos por arrendamientos	<u>45,840</u>	<u>42,000</u>

La Compañía espera reconocer los siguientes importes futuros provenientes de los contratos de arrendamiento;

	Total
Dentro de un año	320,880
En el segundo año	183,360
Tercer año	183,360
	<u>687,600</u>

Las cuentas por cobrar que surgen por la aplicación del reconocimiento lineal del ingreso por arrendamiento durante los períodos no cancelables de los arrendamientos operativos se presentan a continuación:

Alquileres por cobrar a futuro	<u>12,222</u>
--------------------------------	---------------



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

12. Gastos generales y administrativos

	31/3/2021	31/3/2020
Comisión	23,000	-
Honorarios profesionales	10,275	6,000
Seguridad y vigilancia	4,600	3,051
Electricidad y agua	3,122	378
Impuestos	751	14,467
Timbres y otros	4	3
Seguros	1,647	2,525
Reparación y mantenimiento	3,207	12,854
Aseo y limpieza	550	-
Gastos legales	50	186
Cargos bancarios	68	176
	<u>47,274</u>	<u>39,640</u>

13. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

- A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%.

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

- a) La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; este cálculo se

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

conocerá como el método tradicional.

- b) La renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar, siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta determine que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto superior a 25%.

La Compañía no percibió renta gravable durante el año 2020, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado.

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.435, producto de los efectos del ingreso por arrendamiento diferido de la propiedad de inversión.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

	<u>Base</u>	<u>Tasa de Impuesto</u>	<u>31/3/2021</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido pasivo:</u>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>1,740</u>	25%	<u>435</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

La conciliación del impuesto diferido del año anterior con el período actual es como sigue:

	31/3/2021
<u>Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:</u>	
Saldo al inicio del período	3,840
Ingreso por arrendamiento diferido	435
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<u>4,275</u>

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	<u>31/3/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	<u>65,010</u>	<u>65,010</u>	<u>74,648</u>	<u>74,648</u>
Pasivos:				
Préstamos bancarios por pagar	9,503,780	9,503,780	9,503,780	9,503,780
Cuentas por pagar proveedores	<u>24,650</u>	<u>24,650</u>	<u>28,189</u>	<u>28,189</u>
Total	<u>9,528,430</u>	<u>9,528,430</u>	<u>9,531,969</u>	<u>9,531,969</u>

El valor en libros del efectivo y cuentas por pagar proveedores se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los préstamos bancarios por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los préstamos bancarios han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

16. Eventos Subsecuentes

El 9 de abril de 2021, la Compañía ha emitido la Serie A, que se detalla a continuación:

Serie A	31/03/2021
Bonos corporativos rotativos emitidos el 9 de abril de 2021 por B/.10,200,000, con vencimiento en la fecha en que se cumpla el quinto año de aniversario contado a partir de la fecha de liquidación. Tasa de interés fija anual de 3.00%, pagadera semestralmente y capital pagadero al vencimiento o la fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero	10,200,000
Costo de financiamiento de bonos	(18,893)
	10,181,107

La Serie A de los bonos corporativos rotativos está garantizada por el fideicomiso de garantía y administración, con Global Financial Funds Corp., en calidad de fiduciario, el Fideicomiso está constituido, entre otros, de los siguientes bienes:

- Primera hipoteca y anticresis sobre la finca 229399 propiedad de la Compañía, con un valor de mercado de B/.17,279,000
- Póliza de Incendio por el 80% del valor de las mejoras de la finca dada en garantía
- Cesión suspensiva de los flujos provenientes de alquiler y/o venta de la finca dada en garantía, en caso de que ocurra un incumplimiento.

Los Bonos cuentan con una calificación de riesgo local de 'BBB- (pa)' y Perspectiva Estable, otorgada por la calificador de riesgo EB Ratings Corp., el 3 de marzo de 2021.



Panamá, 2 de junio de 2021

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad. -

Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-207-21 de la Emisión de Bonos RITOL INVESTEMENTS, INC.

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por RITOL INVESTEMENTS, INC. el 31 de marzo del 2021, para garantizar la emisión pública de bonos corporativos con un valor nominal de hasta US\$20,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, debidamente aprobados mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV-111-21 del 26 de marzo de 2021, certificamos que al 31 de Marzo de 2021, el contrato de Fideicomiso No. Gtía-207-21- RITOL INVESTEMENTS, INC. no mantenía patrimonio fideicomitado administrado, debido a que, la primera emisión "Serie A, por la suma de US\$10,200,000.00" fue presentada mediante Suplemento Informativo el 31 de marzo del 2021, en el cual se establece que la fecha de puesta en oferta de los bonos es el 7 de abril del 2021 y su fecha de liquidación 9 de abril del 2021.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

