

**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 30 de septiembre 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 nueve primeros meses del 2021 y su comparativo correspondiente al cierre del 30 de septiembre del 2020.

Flujo de efectivo	30-sep-21	30-sep-20
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>(488,832)</b>	<b>115,090</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	<b>-</b>	<b>(950,387)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	<b>696,220</b>	<b>(5,117,420)</b>
<b>Generación de caja del período</b>	<b>207,388</b>	<b>(5,952,717)</b>
Efectivo al inicio del periodo	74,648	5,993,257
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>282,036</b>	<b>40,540</b>

#### Flujo de efectivo de las actividades de operación:

Ritol Investments, Inc. ("el Emisor") es propietario de la finca 229399 en donde tiene dos locales comerciales, identificados como H51 y H52. Actualmente ambos locales mantienen contratos de arrendamiento, el H51 desde enero del 2020 y el H52 desde marzo del 2021, por lo que el Emisor recibe ingresos por parte de estos.

Al cierre del tercer trimestre del 2021, el flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación se mantiene en negativo principalmente por los intereses acumulados por pagar, reportando para este periodo un monto de US\$256M y además de la amortización de la comisión de los bonos por US\$83M.

#### Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Este periodo no presenta una variación en el flujo de efectivo en las actividades de inversión debido a que no se realizaron nuevas adquisiciones de activos, es decir, ni de mobiliarios ni de equipos

#### Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

El flujo de actividades de financiamiento no presenta variación significativa al cierre del 30 septiembre 2021. El emisor canceló el capital adeudado durante el segundo trimestre del 2021.

#### B. Recursos de Capital

Al 30 de septiembre de 2021, los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de la emisión de bonos aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la resolución SMV 111-21 del 26 de marzo de 2021 por la cual se autoriza 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).

El 9 de abril del presente año el Emisor liquidó la serie A por un monto total de Diez Millones Doscientos Mil Dólares (US\$10,200,000.00), hasta el cierre del 30 de septiembre 2021 ha sido la única serie liquidada por el Emisor.

### C. Resultados de las Operaciones

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

	Trimestre Julio- Septiembre 2021	sep-21	Trimestre Julio- Septiembre 2020	sep-20
<b>INGRESOS</b>				
<b>Ingresos por Arrendamiento</b>	<b>129,783</b>	<b>273,310</b>	<b>42,000</b>	<b>140,000</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos Generales y Administrativos	(17,598)	(93,267)	(27,787)	(84,585)
Depreciación	(115,173)	(345,515)	(107,192)	(321,577)
Gastos Financieros	(78,200)	(273,894)	(96,093)	(270,328)
<b>Total</b>	<b>(210,971)</b>	<b>(712,676)</b>	<b>(231,072)</b>	<b>(676,490)</b>
<b>PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>				
	<b>(81,188)</b>	<b>(439,366)</b>	<b>(189,072)</b>	<b>(536,490)</b>
Impuesto sobre la renta:				
Diferido	(7,978)	(15,533)	620	620
<b>PÉRDIDA NETA</b>	<b>(89,166)</b>	<b>(454,899)</b>	<b>(188,452)</b>	<b>(535,870)</b>
<b>PÉRDIDA EN OPERACIÓN</b>	<b>(2,585)</b>	<b>(164,138)</b>	<b>(92,820)</b>	<b>(265,485)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>112,588</b>	<b>181,377</b>	<b>14,372</b>	<b>56,092</b>

Para los primeros nueve meses del 2021, el Emisor presenta ingresos por US\$273M, lo que representa un incremento en concepto de arrendamientos del 95% vs lo registrado en el mismo periodo del 2020. La variación entre ambos trimestres fue de US\$87M, principalmente por los dos contratos de arrendamiento que posee el Emisor dentro de la Finca 229399.

Los gastos para este periodo se registran por un monto de US\$712M, reflejando un incremento por US\$36M en comparación al mismo periodo del año 2020, producto del aumento en gastos generales y administrativos, reparaciones y mantenimientos así como por la amortización de la comisión de los bonos emitidos por el Emisor.

#### **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 como consecuencia de la pandemia del coronavirus en Panamá. Sin embargo, esperamos que con la reactivación del sector inmobiliario y de construcción, las actividades se normalicen paulatinamente.

Actualmente el Emisor mantiene contratos de arrendamientos con dos figuras muy estables dentro del mercado panameño, perteneciendo una de estas al sector educativo, este cuenta con más de 8 años de experiencia, lo que garantiza los ingresos a recibir por parte de los mismos. Por otra parte, el segundo local está arrendado a un importante miembro dentro de la industria aseguradora panameña. Ambos arrendatarios cuentan con la estabilidad necesaria para mantenerse activos en el mercado.

El principal enfoque de Ritol Investments, Inc. es ofrecer y garantizar a sus clientes la mejor atención para que todos los procesos sean llevados de la manera más efectiva y eficientemente posible para beneficio y satisfacción de ambas partes.

#### **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](http://www.supervalores.gob.pa)) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

#### **FIRMA(S)**



**Gabriel Diez Montilla**  
Representante Legal

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

**Estados Financieros Intermedios**

**30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 Investments, 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 Investments, Inc., al 30 de septiembre de 2021 y el estado de resultados, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2021.

La Administración es responsable por estos estados financieros intermedios. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros intermedios 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

16 de noviembre de 2021  
Panamá, República de Panamá

# Ritol Investments, Inc.

## Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>30/9/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Activos corrientes			
Efectivo	4	282,036	74,648
Cuentas por cobrar, alquileres		455	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		58,423	66,616
Adelanto a proveedores		11	-
Total de activos corrientes		<u>340,925</u>	<u>141,264</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	5	14,582,093	14,927,608
Alquileres por cobrar a futuro	11	62,133	15,360
Depósitos en garantía		92	92
Total de activos no corrientes		<u>14,644,318</u>	<u>14,943,060</u>
Total de activos		<u><b>14,985,243</b></u>	<u><b>15,084,324</b></u>
<b>PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL</b>			
Pasivos corrientes			
Préstamo bancario por pagar	7	-	9,503,780
Cuentas por pagar a proveedores		22,798	28,189
Adelantos recibidos por alquileres		18,000	18,000
Intereses acumulados por pagar	7, 8	78,200	334,744
Total de pasivos corrientes		<u>118,998</u>	<u>9,884,713</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	8	10,116,960	-
Depósitos en garantía, alquileres	9	37,000	47,960
Cuentas por pagar accionistas	6	6,213,839	6,223,839
Impuesto diferido	13	19,373	3,840
Total de pasivos no corrientes		<u>16,387,172</u>	<u>6,275,639</u>
Total de pasivos		<u>16,506,170</u>	<u>16,160,352</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	10	10,000	-
Déficit acumulado		(1,530,927)	(1,076,028)
Total de deficiencia de capital		<u>(1,520,927)</u>	<u>(1,076,028)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u><b>14,985,243</b></u>	<u><b>15,084,324</b></u>

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

**Ritol Investments, Inc.**

**Estado de Resultados**

**Por el nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021**

**(Cifras en Balboas)**

	Notas	III Trimestre			Acumulado	
		30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020	
<b>Ingresos</b>						
Arrendamientos	11	B/. 129,700	B/. 42,000	B/. 268,433	B/. 140,000	
Otros ingresos		83	-	4,877	-	
		<u>129,783</u>	<u>42,000</u>	<u>273,310</u>	<u>140,000</u>	
<b>Gastos</b>						
Gastos generales y administrativos	12, 6	(17,598)	(27,787)	(93,267)	(84,585)	
Depreciación y amortización	5	(115,173)	(107,192)	(345,515)	(321,577)	
Gastos financieros	7, 8	(78,200)	(96,093)	(273,894)	(270,328)	
Total de gastos		<u>(210,971)</u>	<u>(231,072)</u>	<u>(712,676)</u>	<u>(676,490)</u>	
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>(81,188)</b>	<b>(189,072)</b>	<b>(439,366)</b>	<b>(536,490)</b>	
Impuesto sobre la renta diferido	13	(7,978)	620	(15,533)	620	
<b>Pérdida</b>		<b>B/. (89,166)</b>	<b>B/. (188,452)</b>	<b>B/. (454,899)</b>	<b>B/. (535,870)</b>	

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

## Ritol Investments, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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)
Capital pagado	10,000	-	10,000
Pérdida – Tercer trimestre 2021	-	(454,899)	(454,899)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b><u>10,000</u></b>	<b><u>(1,530,927)</u></b>	<b><u>(1,520,927)</u></b>

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

## Ritol Investments, Inc.

### Estado de Flujo de Efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	30/9/2021	30/9/2020
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Pérdida		(454,899)	(535,870)
Ajustes por:			
Depreciación	5	345,515	321,577
Amortización de bonos	8	(83,040)	-
Gastos financieros		263,956	-
Impuesto diferido	13	15,533	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, alquileres		(455)	-
Alquileres a futuro		(46,773)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		6,666	7,419
Adelanto a proveedores		(11)	114,865
Crédito fiscal, ITBMS		1,527	(59,362)
Cuentas por pagar a proveedores		(5,391)	(18,229)
...Retenido a contratistas		-	-
Adelantos recibidos por alquileres		-	14,980
Depósitos en garantía, alquileres		(10,960)	-
Intereses acumulados por pagar		(520,500)	270,330
Gastos e impuestos acumulados por pagar		-	(620)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		<u>(488,832)</u>	<u>115,090</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	-	(950,387)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(950,387)</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Bonos por pagar al costo amortizado	8	10,200,000	-
Préstamo bancario por pagar	7	(9,503,780)	(5,117,420)
Capital social pagado		10,000	-
Cuentas por pagar – accionistas		(10,000)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento		<u>696,220</u>	<u>(5,117,420)</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo</b>		207,388	(5,952,717)
Efectivo al inicio del año		74,648	5,993,256
Efectivo al final del año	4	<u><b>282,036</b></u>	<u><b>40,539</b></u>

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

## **Ritol Investments, Inc.**

### **Notas a los Estados Financieros Intermedios**

**Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

### 1. Organización y operaciones (continuación)

#### Efectos COVID-19 (continuación)

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 16 de noviembre de 2021.

### 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

#### Declaración de cumplimiento

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

#### Base de preparación

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

#### Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios 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 intermedios, 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

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

#### 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes (continuación)

##### Uso de estimaciones (continuación)

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.

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.



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

## 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes (continuación)

### Medición del valor razonable (continuación)

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.

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.



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

#### 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes (continuación)

##### 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

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:



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

#### 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes (continuación)

##### Reconocimiento de ingresos (continuación)

###### ***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.

###### ***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.



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

## 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes (continuación)

### Impuesto sobre la renta (continuación)

#### *Impuesto corriente (continuación)*

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 1º de enero de 2020 o fechas posteriores.

- *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.

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

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

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

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 práctico, 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 Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

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

#### 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 (aclarar 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>30/9/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Global Bank Corporation	<u>282,036</u>	<u>74,648</u>

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

#### 5. Propiedad de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2021, se presenta a continuación:

30/9/2021

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Al inicio del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Adiciones	-	-	-
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,820,598</u>	<u>15,578,740</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al inicio del año	-	651,132	651,132
Gasto del año	-	345,515	345,515
Al final del año	-	<u>996,647</u>	<u>996,647</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>12,823,951</u>	<u>14,582,093</u>

31/12/2020

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
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>
<b>Depreciación acumulada</b>			
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 Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

#### 5. Propiedad de inversión (continuación)

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

	<u>30/9/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Saldos</b>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,213,839</u>	<u>6,223,839</u>
<b>Transacciones</b>		
<b>Gastos</b>		
Servicios administrativos	<u>18,000</u>	<u>24,000</u>

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

#### 7. Préstamo bancario por pagar

	<u>30/9/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Global Bank Corporation</b>		
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>-</u>	<u>9,503,780</u>

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

#### 7. Préstamo bancario por pagar (continuación)

Al 30 de septiembre de 2021, los intereses acumulados por pagar del préstamo puente con Global Bank Corporation, ascienden a B/.0

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

	<u>30/9/2021</u>
Saldo inicial	9,503,780
Abono a préstamo	<u>(9,503,780)</u>
Saldo final	<u>-</u>

#### 8. Bonos por pagar al costo amortizado

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.

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

Serie A	<u>30/09/2021</u>
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	<u>10,200,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(83,040)</u>
	<u>10,116,960</u>

## **Ritol Investments, Inc.**

### **Notas a los Estados Financieros Intermedios**

**Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **8. Bonos por pagar al costo amortizado (continuación)**

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 calificadora de riesgo EB Ratings Corp., el 3 de marzo de 2021.

#### **9. Depósitos en garantía, alquileres**

Al 30 de septiembre 2021 y 31 diciembre de 2020, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.37,000 y B/.47,960 respectivamente. Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

#### **10. Acciones de capital**

El capital social autorizado de la Compañía es de diez mil balboas (B/.10,000.00) divididos en quinientas (500) acciones con valor nominal de veinte balboas (B/.20.00) cada una, las cuales serán emitidas, solamente en forma nominativa.

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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:

	<b>30/9/2021</b>	<b>30/9/2020</b>
Ingresos por arrendamientos	<u>268,433</u>	<u>140,000</u>

La Compañía espera reconocer los siguientes importes futuros provenientes de los contratos de arrendamientos:

	<b>Total</b>
Dentro de un año	518,800
En el segundo año	518,800
Tercer año	289,600
Cuarto año	289,600
Quinto año	<u>120,667</u>
	<u>1,737,467</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>62,133</u>
--------------------------------	---------------



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

#### 12. Gastos generales y administrativos

	30/9/2021	30/9/2020
Comisión	23,000	-
Honorarios profesionales	8,400	875
Servicios administrativos	18,000	20,000
Impuestos	15,870	14,806
Reparación y mantenimiento	12,147	1,635
Seguridad y vigilancia	4,600	15,051
Seguros	6,082	7,575
Electricidad y agua	3,349	11,413
Aseo y limpieza	550	-
Otros	838	12,854
Timbres y otros	10	5
Útiles de oficina	90	-
Gastos legales	256	194
Cargos bancarios	75	176
	<u>93,267</u>	<u>84,584</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%.

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

#### 13. Impuesto sobre la renta (continuación)

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 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 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.15,533, 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>30/9/2021</u>
<b><u>Impuesto sobre la renta diferido pasivo:</u></b>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>62,133</u>	25%	<u>15,533</u>



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en Balboas)

#### 13. Impuesto sobre la renta (continuación)

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

	<b>30/9/2021</b>
<b><u>Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:</u></b>	
Saldo al inicio del período	3,840
Ingreso por arrendamiento diferido	15,533
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<u>19,373</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>30/9/2021</u>		<u>31/12/2020</u>	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	<u>282,036</u>	<u>282,036</u>	<u>74,648</u>	<u>74,648</u>
<b>Pasivos:</b>				
Bonos por pagar al costo amortizado	10,116,960	10,116,960	-	-
Préstamos bancarios por pagar	-	-	9,503,780	9,503,780
Cuentas por pagar proveedores	<u>22,798</u>	<u>22,798</u>	<u>28,189</u>	<u>28,189</u>
Total	<u>10,139,758</u>	<u>10,139,758</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 Intermedios

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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.

Panamá, 12 de Octubre de 2021

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **RITOL INVESMENT, INC.** para garantizar la suma de US\$10,200,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$20,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.111-21 del 26 de marzo de 2021, certifica al 30 de Septiembre de 2021, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

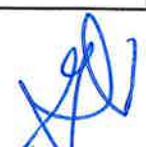
Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de	Avaladora	Fecha
Cuenta de Ahorros	50-304-00214-4		1,374.70		
Hipotecas	229399	1	17,279,000.00	Avance	01-dic-20
Total			17,280,374.70		

II. Bienes Cedidos:

- Cesión irrevocable, condicional o suspensiva, a saber, en caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, de los Flujos correspondientes al 100% de los flujos provenientes de alquileres y/o ventas de la finca No. 229399, código de ubicación 8709.
- Cesión de Pólizas

Cesión de la póliza de seguro de incendio de inmueble que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras, presentes y futuras, según avalúos realizados sobre la finca No. 229399, código de ubicación 8709.

Tipo de Bienes Cedidos	Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
Pólizas de Incendio	033-001-000134192-000008 033-001-000134194-000005	Cía. Internacional de Seguros	06/dic./2021



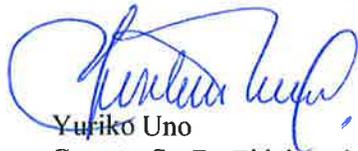
III. El Contrato de Fideicomiso establece Cobertura de Garantía Inmobiliaria, en la cual el valor de venta rápida del Bien Inmueble según avalúo no será menor al 110% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (o de las Series Subsiguientes) emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de venta rápida de las fincas hipotecadas entre el saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación es de:

Tipo de Garantía	jun-21	sep-21
Bienes Inmuebles	152%	152%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. De Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

