

**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 2022**

**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 2022 y su comparativo correspondiente al cierre del 31 de marzo del 2021.

Flujo de efectivo	31-mar-22	31-mar-21
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>65,727</b>	<b>(8,503)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	<b>-</b>	<b>(1,135)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	<b>(3,316)</b>	<b>-</b>
<b>Generación de caja del período</b>	<b>62,411</b>	<b>(9,638)</b>
Efectivo al inicio del periodo	181,309	74,648
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>243,720</b>	<b>65,010</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 H52 desde enero del 2020 y el H51 desde marzo del 2021, por lo que para este trimestre recibió US\$115.2M.

El flujo de efectivo de las actividades de operación es por US\$65.7M producto de la disminución en los gastos financieros. Durante el primer trimestre del 2021, no se había liquidado la Serie A de la Emisión de Bonos, con lo que el gasto financiero era más elevado producto del FECI y de las comisiones pagadas a la Bolsa de Valores de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores para el registro realizado el 26 de marzo de 2021. El primer trimestre del 2022, registra menos gastos financieros comparativamente con el trimestre del año anterior por la liquidación de la Serie A realizada el 9 de abril de 2021 y la amortización extraordinaria realizada el 10 de diciembre de 2021 por Cincuenta Mil Dólares (US\$50,000.00). Por otra parte no se presenta variación entre los adelantos y depósitos por alquileres ni adelanto a los proveedores al cierre de este periodo.

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

Durante este periodo El Emisor no adquirió nuevos activos, mobiliarios ni equipos, por lo que el flujo no presenta variaciones significativas.

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

Al cierre del primer trimestre del 2022, el flujo de efectivo de las actividades de financiamiento utilizado por El Emisor es de US\$3.3M de los cuales US\$1.7M corresponden a cuentas por pagar a compañías relacionadas, la poca variación es resultado de que El Emisor no adquirió compromisos financieros adicionales y no se registraron pagos a los accionistas.

#### B. Recursos de Capital

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 Emisor no ha liquidado series adicionales a la Serie A del 9 de abril de 2021 por la suma de Diez Millones Doscientos Mil Dólares (US\$10,200,000.00), de la cual ha redimido voluntaria y parcialmente la suma de Cincuenta Mil Dólares (US\$50,000.00) el 10 de diciembre de 2021.

### C. Resultados de las Operaciones

#### ESTADO DE RESULTADO

(Cifras en US\$ dólares americanos)

	Trimestre Ene-Mar 2022	Marzo 2022	Trimestre Ene-Mar 2021	Marzo 2021
INGRESOS				
Arrendamiento	117,445	117,445	45,840	45,840
Otros Ingresos	157	157	-	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>117,602</b>	<b>117,602</b>	<b>45,840</b>	<b>45,840</b>
GASTOS				
Gastos Generales y Administrativos	(50,196)	(50,196)	(63,482)	(63,482)
Depreciación	(115,171)	(115,171)	(115,172)	(115,172)
Gastos Financieros	(76,371)	(76,371)	(97,149)	(97,149)
<b>Total Gastos</b>	<b>(241,738)</b>	<b>(241,738)</b>	<b>(275,803)</b>	<b>(275,803)</b>
<b>PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>(124,136)</b>	<b>(124,136)</b>	<b>(229,963)</b>	<b>(229,963)</b>
Impuesto sobre la renta:				
Diferido	(561)	(561)	(435)	(435)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>(124,697)</b>	<b>(124,697)</b>	<b>(230,398)</b>	<b>(230,398)</b>
PERDIDA EN OPERACIÓN	(46,791)	(46,791)	(132,291)	(132,291)
<b>EBITDA</b>	<b>68,380</b>	<b>68,380</b>	<b>(17,119)</b>	<b>(17,119)</b>

Al cierre de este trimestre, El Emisor presenta ingresos por US\$117M, esto representa un incremento del 156% en concepto de arrendamiento vs lo registrado en el mismo periodo del 2021. Los ingresos de Emisor provienen principalmente de los arrendamientos operativos de su propiedad (locales H51 y H52).

Los gastos registraron una disminución del 21% entre ambos periodos, como resultado de que ambos locales propiedad del Emisor se encuentran arrendados, por lo que los gastos de electricidad, agua, vigilancia y seguridad son por cuenta del arrendatario. Los gastos financieros también presentan una disminución para este periodo y se dan por un monto de US\$76M, correspondientes a los intereses acumulados por pagar producto de la emisión de los bonos, lo que representa un 21% menos de lo

registrado el mismo periodo del año anterior, de los cuales los US\$97M registrados fueron en concepto de los intereses pagados del préstamo bancario que mantenía El Emisor y que fue cancelado en abril del mismo año.

#### **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 del 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 eficientemente para beneficio y satisfacción de las partes involucradas.

## **II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan los Estados Financieros Trimestrales de Ritol Investments Inc.

## **IV PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

Se adjunta Certificación del Fiduciario.

## **V PARTE: DIVULGACIÓN**

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**

**31 de marzo de 2022**

(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 2022 I - IV

---

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Intermedios	5 - 20

---



## 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 31 de marzo de 2022 y el estado de ganancias y pérdidas, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022.

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

12 de mayo de 2022  
Panamá, República de Panamá



# Ritol Investments, Inc.

## Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Activos corrientes			
Efectivo	4, 14	243,720	181,309
Cuentas por cobrar, alquileres		4,556	1,073
Gastos e impuestos pagados por adelantado		58,631	58,038
Adelanto a proveedores		11	11
Total de activos corrientes		<u>306,918</u>	<u>240,431</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	5	14,351,750	14,466,921
Alquileres por cobrar a futuro	11, 14	29,318	27,073
Depósitos en garantía		92	92
Total de activos no corrientes		<u>14,381,160</u>	<u>14,494,086</u>
Total de activos		<u><b>14,688,078</b></u>	<u><b>14,734,517</b></u>
<b>PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL</b>			
Pasivos corrientes			
Préstamo bancario por pagar	7	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	14	22,056	23,567
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	-	1,777
Adelantos recibidos por alquileres		15,960	15,960
Intereses acumulados por pagar	8	77,304	933
Total de pasivos corrientes		<u>115,320</u>	<u>42,237</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	8, 14	10,076,187	10,071,573
Depósitos en garantía, alquileres	9	37,000	37,000
Cuentas por pagar accionistas	6	6,213,839	6,213,839
Impuesto diferido	13	7,329	6,768
Total de pasivos no corrientes		<u>16,334,355</u>	<u>16,329,180</u>
Total de pasivos		<u><b>16,449,675</b></u>	<u><b>16,371,417</b></u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	10	10,000	10,000
Déficit		<u>(1,771,597)</u>	<u>(1,646,900)</u>
Total de deficiencia de capital		<u>(1,761,597)</u>	<u>(1,636,900)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u><b>14,688,078</b></u>	<u><b>14,734,517</b></u>

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

**Ritol Investments, Inc.**

**Estado de Ganancias o Pérdidas**

**Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

	Notas	I Trimestre		Acumulado	
		31/3/2022	31/3/2021	31/3/2022	31/3/2021
<b>Ingresos</b>					
Arrendamientos	11	117,445	45,840	117,445	45,840
Otros ingresos		157	-	157	-
		<u>117,602</u>	<u>45,840</u>	<u>117,602</u>	<u>45,840</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos generales y administrativos	6, 12	50,196	63,482	50,196	63,482
Depreciación	5	115,171	115,172	115,171	115,172
Gastos financieros	7, 8	76,371	97,149	76,371	97,149
Total de gastos		<u>241,738</u>	<u>275,803</u>	<u>241,738</u>	<u>275,803</u>
<b>Pérdida antes de impuesto sobre la renta</b>		<u>(124,136)</u>	<u>(229,963)</u>	<u>(124,136)</u>	<u>(229,963)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	13	(561)	(435)	(561)	(435)
<b>Pérdida neta</b>		<u>(124,697)</u>	<u>(230,398)</u>	<u>(124,697)</u>	<u>(230,398)</u>

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

## Ritol Investments, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	(1,076,028)	(1,076,028)
Pérdida neta – 2021	-	<u>(230,398)</u>	<u>(230,398)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2021	-	<u>(1,306,426)</u>	<u>(1,306,426)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	(1,646,900)	(1,636,900)
Pérdida neta – 2022	-	<u>(124,697)</u>	<u>(124,697)</u>
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b><u>10,000</u></b>	<b><u>(1,771,597)</u></b>	<b><u>(1,761,597)</u></b>

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

## Ritol Investments, Inc.

### Estado de Flujo de Efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

p(Cifras en Balboas)

	Notas	31/3/2022	31/3/2021
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Pérdida neta		(124,697)	(230,398)
Ajustes por:			
Depreciación	5	115,171	115,172
Amortización de bonos	8	6,151	-
Gastos financieros	8	76,371	97,149
Intereses ganados		(157)	-
Impuesto diferido	13	561	435
<b>Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:</b>		<b>73,400</b>	<b>(17,642)</b>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, alquileres		(3,483)	-
Alquileres por cobrar a futuro		(2,244)	3,138
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(796)	(356)
Adelanto a proveedores		-	(105)
Tesoro Nacional ITBMS		201	-
Cuentas por pagar a proveedores		(1,508)	(3,538)
Adelantos recibidos por alquileres		-	(18,000)
Depósitos en garantía, alquileres		-	28,000
Efectivo provisto por (utilizado en) en las operaciones		65,570	(8,503)
Intereses recibidos		157	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		65,727	(8,503)
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	-	(1,135)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(1,135)
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Bonos corporativos por pagar	8	(1,539)	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	(1,777)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(3,316)	-
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo</b>		62,411	(9,638)
Efectivo al inicio del año		181,309	74,648
Efectivo al final del año	4	<b>243,720</b>	<b>65,010</b>

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

# Ritol Investments, Inc.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(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.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por la Administración para su emisión el 12 de mayo de 2022.

### 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.



# Ritol Investments, Inc.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

### 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 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.



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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.

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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 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 ganancias o pérdidas.

#### Bonos por pagar

La Compañía clasifica los bonos por pagar en pasivos financieros de acuerdo a los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, menos los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

#### Costos diferidos por bonos

Los costos de la transacción relacionados a la emisión de bonos son integrados como parte de la tasa efectiva de interés de dicho financiamiento.

Estos costos incluyen cargos pagados en concepto de la estructuración de los bonos, comisiones e inscripción de escrituras.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo de la vigencia de los bonos.

## **Ritol Investments, Inc.**

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

**Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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 Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(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 que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.**

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 2021 o fechas posteriores.

- *Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones de renta relativas a Covid-19*

El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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 adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros intermedios de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

#### Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en periodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- *NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez)*
- *NIIF 3 – Combinaciones de negocios.*
- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*
- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso)*

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

#### 4. Efectivo

	31/3/2022	31/12/2021
Global Bank Corporation	243,720	181,309

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 5. Propiedad de inversión

El detalle de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2022, se presenta a continuación:

	<u>31/3/2022</u>		
	<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	-	1,111,819	1,111,819
Adiciones	-	115,171	115,171
Al final del año	-	<u>1,226,990</u>	<u>1,226,990</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>12,593,608</u>	<u>14,351,750</u>
	<u>31/12/2021</u>		
	<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
Adiciones	-	460,687	460,687
Al final del año	-	<u>1,111,819</u>	<u>1,111,819</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>12,708,779</u>	<u>14,466,921</u>

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

Mediante Auto No.117219 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 Investment, 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.

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 6. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

<b>Saldos</b>	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
UDG Financial Holdings, S.A.	-	1,777
Cuentas por pagar accionistas	6,213,839	6,213,839
<b>Transacciones:</b>		
<b>Gastos</b>		
Servicios administrativos	6,000	4,000

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

#### 7. Préstamo bancario por pagar

	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<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.	-	-

Al 31 de marzo de 2022, los intereses acumulados por pagar del préstamo puente con Global Bank Corporation, ascienden a B/.0 (2021: B/.0).

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

	<b>31/3/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Saldo inicial	-	9,503,780
Abono a préstamo	-	(9,503,780)
Saldo final	-	-

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

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

Al 30 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 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 No. 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:

	31/3/2022	31/12/2021
<b>Serie A:</b>		
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%, pagadero semestral y capital pagadero al vencimiento o la fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero. Los bonos vencen en un plazo de 5 años a partir de la fecha de su oferta.	10,200,000	10,200,000
Redención parcial anticipada de Serie A	(50,000)	(50,000)
Bonos corporativos	10,150,000	10,150,000
Costo de financiamiento de bonos	(73,813)	(78,427)
	<u>10,076,187</u>	<u>10,071,573</u>

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de los intereses por pagar ascienden a B/.77,304

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 de garantía contendrá los siguientes bienes y derechos:

Primera hipoteca y anticresis sobre la finca 229399 propiedad de la Compañía, con un valor de mercado de B/.17,279,000.(Continúa)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### (Continuación)

- Póliza de Incendio por el 80% de 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.
- En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados de la Serie, al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante un Hecho de Importancia publicado en la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, indicando el monto de los bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.

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 12 de diciembre de 2021.

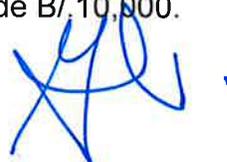
Al 31 de marzo de 2022, no hay intereses pagados de los bonos, debido a que son pagados semestralmente.

#### 9. Depósitos en garantía, alquileres

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.37,000 y B/.37,000 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 autorizado de la Compañía es de 500 acciones comunes sin valor nominal, todas emitidas, pagadas y en circulación por un valor de B/.10,000.



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(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:

	<u>31/3/2022</u>	<u>31/3/2021</u>
Ingresos por arrendamientos	<u>117,445</u>	<u>45,840</u>

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

	<b>Total</b>
Dentro de un año	518,800
En el segundo año	289,600
Tercer año	289,600
Cuarto año	120,667
	<u>1,218,667</u>

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

	<u>31/3/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Alquileres por cobrar a futuro	<u>29,318</u>	<u>27,073</u>



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 12. Gastos generales y administrativos

	31/3/2022	31/3/2021
Comisiones	23,000	23,000
Honorarios profesionales	10,250	6,275
Servicios administrativos	6,000	4,000
Bonos	4,613	16,208
Reparación y mantenimiento	3,828	2,987
Seguridad y vigilancia	-	4,600
Impuestos municipales	946	451
Tasa únicap	300	300
Timbres y otros	3	4
Seguros	979	1,647
Electricidad y agua	-	3,122
Otros	249	220
Aseo y limpieza	-	550
Gastos legales	3	50
Cargos bancarios	25	68
	<u>50,196</u>	<u>63,482</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 2021.

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%.

(Continúa)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### (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.
- a) 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:

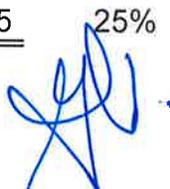
- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta determine que incurrirá en pérdida.
- a) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto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

La Compañía no percibió renta gravable durante el año 2021 y 2020, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado.

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.7,329 (2021: B/.6,768), producto de los efectos del ingreso por arrendamiento diferido de la propiedad de inversión.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

	<u>31/3/2022</u>	
	Tasa de	Impuesto
	Base	diferido
<b><u>Impuesto sobre la renta diferido</u></b>		
<b><u>pasivo:</u></b>		
Ingreso por arrendamiento diferido	2,245	561



# Ritol Investments, Inc.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

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

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

	<u>31/3/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b><u>Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:</u></b>		
Saldo al inicio del período	6,768	3,840
Ingreso por arrendamiento diferido	561	2,928
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<u>7,329</u>	<u>6,768</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>31/3/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable (Nivel 3)</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable (Nivel 3)</u>
<b>Activos:</b>				
Efectivo	243,720	243,720	181,309	181,309
Cuentas por cobrar, alquileres	29,318	29,318	27,073	27,073
Total	<u>273,038</u>	<u>273,038</u>	<u>208,382</u>	<u>208,382</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	22,056	22,056	23,567	23,567
Bonos por pagar al costo amortizado	10,076,187	10,076,187	10,071,573	10,071,573
Total	<u>10,098,243</u>	<u>10,098,243</u>	<u>10,095,140</u>	<u>10,095,140</u>

(Continúa)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### (Continuación)

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

El valor razonable de los bonos por pagar y 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.

#### 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, 25 de abril de 2022

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 31 de Marzo de 2022, 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 Mercado	Avaladora	Fecha
Cuenta de Ahorros	50-304-00214-4		1,423.09		
Hipotecas	229399	1	17,279,000.00	Avance	01-dic-20
Total			17,280,423.09		

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	033-001-000134192-000009 033-001-000134194-000006	Cía. Internacional de Seguros	06/dic./2022

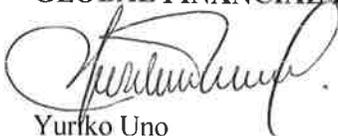
III. El Contrato de Fideicomiso establece Cobertura de Garantía Inmobiliaria, en la cual el valor de venta rápida del Bien Inmueble según avalúo no será menor al 110% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (o de las Series Subsiguientes) emitidos y en circulación. La cobertura que resulta 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	sep-21	dic-21	mar-22
Bienes Inmuebles	152%	153%	153%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos