

**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 ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre 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 doce meses del 2022 y su comparativo correspondiente al cierre del 31 de diciembre del 2021.

Flujo de efectivo	31-dic-22	31-dic-21
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	362,571	(448,358)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	(354,576)	555,019
Generación de caja del período	7,995	106,661
Efectivo al inicio del período	181,309	74,648
Efectivo al final del período	189,304	181,309

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\$116.2M, es decir, que durante a los doce meses del 2022, El Emisor recibió un total de US\$463M en concepto de alquileres.

El flujo neto de efectivo de las actividades de operación para este trimestre se presenta en positivo por US\$362M, principalmente por los US\$350M recibidos en el mes de septiembre del arrendatario del Local H51, en concepto del Derecho de Llave por la extensión del arrendamiento para el Local H52 hasta el 2036. Además se recibieron US\$42M por el depósito de garantía y el adelanto de renta.

Por otra parte como resultado de esta operación los alquileres por cobrar a futuro para este periodo se presentan por US\$38M, mientras que las cuentas por cobrar alquileres tuvieron un aumento de US\$20M en comparación al mismo periodo del año anterior.

Para el cuarto trimestre del 2022 no se mantiene variación en los gastos e impuestos acumulados por pagar.

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.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

Al cierre del cuarto trimestre del 2022 el flujo de efectivo de las actividades de financiamiento de El Emisor es de US\$354M, principalmente por el pago de los intereses de los bonos por US\$353M, correspondiente a la cuota del segundo semestre del 2022.

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 y de Trescientos Cincuenta Mil Dólares (US\$350,000.00) el pasado 7 de octubre del 2022.

C. Resultados de las Operaciones

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

	Trimestre Oct - Dic 2022	Diciembre 2022	Trimestre Oct - Dic 2021	Diciembre 2021
INGRESOS				
Arrendamiento	165,559	543,009	117,445	349,113
Derecho de llave	6,250	10,417	-	-
Otros Ingresos	284	879	341	5,321
Total Ingresos	172,093	554,305	117,786	354,434
GASTOS				
Gastos Generales y Administrativos	(90,911)	(228,271)	(11,613)	(104,883)
Depreciación	(115,172)	(460,686)	(115,172)	(460,687)
Gastos Financieros	(75,338)	(306,162)	(82,813)	(356,808)
Total Gastos	(281,421)	(995,119)	(209,598)	(922,378)
PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(109,328)	(440,814)	(91,812)	(567,944)
Impuesto sobre la renta: Diferido	(6,203)	(9,735)	(2,928)	(2,928)
UTILIDAD NETA	(115,531)	(450,549)	(94,740)	(570,872)
PERDIDA EN OPERACIÓN	(33,252)	(131,309)	(8,698)	(209,497)
EBITDA	81,920	329,377	106,474	251,190

Al cierre de este trimestre, El Emisor presenta ingresos por US\$172M, lo que representa un incremento del 41% en concepto de arrendamiento vs lo registrado en el mismo periodo del 2021.

Los ingresos de El Emisor provienen del arrendamiento operativo de su propiedad (locales H51 y H52).

Además, por medio de la adenda No. 1 al contrato de arrendamiento del Local H51, el plazo para el alquiler fue extendido por 14 años, es decir, hasta el 2036 por lo que El Emisor espera recibir mayores ingresos en concepto de arrendamiento.

Por otra parte, los gastos registraron un aumento del 34% entre ambos periodos, como resultado de los gastos generales y administrativos, principalmente en concepto de comisiones por alquiler (US\$73.5M), adicional a los gastos propios de la operación de la compañía como honorarios, gastos asociados a la emisión de bonos (US\$21M), y los pagos de las tarifas de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Si bien la pérdida registrada al cierre de este trimestre fue de US\$115M, superior en un 21% a la registrada en el cuarto trimestre del 2021, la estabilidad de los ingresos por alquileres así como el Derecho de llave pagado, han permitido que El Emisor tenga una pérdida acumulada de US\$450M al finalizar los doce meses, una disminución de US\$120M vs su comparativo del año anterior.

D. Análisis de perspectivas

Durante los doce meses del 2022, la reactivación de los diferentes sectores de la economía panameña ha permitido que las actividades comerciales se vayan restituyendo.

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 10 años de experiencia, lo que garantiza los ingresos a recibir por parte del mismo. 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) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com)

FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

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

Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 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 diciembre 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 - 24



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 diciembre de 2022 y el estado de ganancias y pérdidas, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los doce meses terminados al 31 de diciembre 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

31 de enero de 2023
Panamá, República de Panamá

Ritol Investments, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Activos corrientes			
Efectivo	4,15	189,304	181,309
Cuentas por cobrar, alquileres	15	21,804	1,073
Alquiler por cobrar a futuro, porción corriente	11	15,373	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		57,753	58,038
Adelanto a proveedores		-	11
Total de activos corrientes		<u>284,234</u>	<u>240,431</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	5	14,006,235	14,466,921
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	11	50,640	27,073
Depósito en garantía		-	92
Total de activos no corrientes		<u>14,056,875</u>	<u>14,494,086</u>
Total de activos		<u>14,341,109</u>	<u>14,734,517</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	15	22,830	23,567
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	-	1,777
Adelantos recibidos por alquileres		36,960	15,960
Intereses acumulados por pagar	8	816	933
Derecho de llave, porción corriente	12	25,000	-
Total de pasivos corrientes		<u>85,606</u>	<u>42,237</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	8, 15	9,740,027	10,071,573
Depósitos en garantía, alquileres	9	58,000	37,000
Cuentas por pagar accionistas	6	6,213,839	6,213,839
Derecho de llave, porción no corriente	12	314,583	-
Impuesto diferido	14	16,503	6,768
Total de pasivos no corrientes		<u>16,342,952</u>	<u>16,329,180</u>
Total de pasivos		<u>16,428,558</u>	<u>16,371,417</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	10	10,000	10,000
Déficit acumulado		(2,097,449)	(1,646,900)
Total de deficiencia de capital		<u>(2,087,449)</u>	<u>(1,636,900)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>14,341,109</u>	<u>14,734,517</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	IV Trimestre		Acumulado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos					
Arrendamientos	11	165,559	117,445	543,009	349,113
Derecho de llave	12	6,250	-	10,417	-
Otros ingresos		284	341	879	5,321
		<u>172,093</u>	<u>117,786</u>	<u>554,305</u>	<u>354,434</u>
Gastos					
Gastos generales y administrativos	6, 13	90,911	11,613	228,271	104,883
Depreciación	5	115,172	115,172	460,686	460,687
Gastos financieros	7, 8	75,338	82,813	306,162	356,808
Total de gastos		<u>281,421</u>	<u>209,598</u>	<u>995,119</u>	<u>922,378</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		<u>(109,328)</u>	<u>(91,812)</u>	<u>(440,814)</u>	<u>(567,944)</u>
Impuesto sobre la renta diferido	14	<u>(6,203)</u>	<u>(2,928)</u>	<u>(9,735)</u>	<u>(2,928)</u>
Pérdida neta		<u><u>(115,531)</u></u>	<u><u>(94,740)</u></u>	<u><u>(450,549)</u></u>	<u><u>(570,872)</u></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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de Capital</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	(1,076,028)	(1,076,028)
Emisión de acciones	10,000	-	10,000
Pérdida neta – 2021	<u>-</u>	<u>(570,872)</u>	<u>(570,872)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	(1,646,900)	(1,636,900)
Pérdida neta – 2022	<u>-</u>	<u>(450,549)</u>	<u>(450,549)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>10,000</u>	<u>(2,097,449)</u>	<u>(2,087,449)</u>



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



Ritol Investments, Inc.

Estado de Flujo de Efectivo

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(450,549)	(570,872)
Ajustes por:			
Depreciación	5	460,686	460,687
Amortización de bonos	8	21,253	14,551
Gastos financieros	8	306,162	342,257
Derecho de llave	12	(10,417)	-
Intereses ganados		(879)	-
Impuesto diferido	14	9,735	2,928
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:		335,991	249,551
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, alquileres		(20,731)	(1,073)
Alquileres por cobrar a futuro		(38,940)	(11,713)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		267	4,764
Adelanto a proveedores		11	(11)
Tesoro Nacional ITBMS		18	3,814
Cuentas por pagar a proveedores		(737)	(4,622)
Depósito en garantía		92	-
Adelantos recibidos por alquileres		21,000	(2,040)
Depósitos en garantía, alquileres		21,000	(10,960)
Derecho de llave	12	350,000	-
Efectivo provisto en las operaciones		667,971	227,710
Intereses pagados	8	(306,279)	(676,068)
Intereses recibidos		879	-
Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación		<u>362,571</u>	<u>(448,358)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamo bancario por pagar	7	-	(9,503,780)
Bonos corporativos por pagar	8	(352,799)	10,057,022
Cuentas por pagar compañía relacionada	6	(1,777)	1,777
Capital social pagado		-	10,000
Cuentas por pagar accionistas		-	(10,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(354,576)</u>	<u>555,019</u>
Aumento neto del efectivo		7,995	106,661
Efectivo al inicio del año		181,309	74,648
Efectivo al final del año	4	<u>189,304</u>	<u>181,309</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 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 fueron aprobados por la Administración para su emisión el 31 de enero de 2023.

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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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.

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos de arrendamiento, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones o uso en la producción o suministros de bienes o servicios para propósitos administrativos.

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

(Continúa)

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

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.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

Títulos de deuda emitidos

Los títulos de deuda emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener liquidez. 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.

Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a los abonos realizados por estos, para el pago adelantado de arrendamiento.

Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos de garantía recibidos de clientes corresponden a los depósitos entregados por estos, por la suscripción de contrato de arrendamiento de locales.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

Acciones comunes

Las acciones comunes son acciones con valor nominal y derecho de voto, la compañía clasifica las acciones comunes, como patrimonio.

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

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.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Arrendamientos

Política aplicable a partir del 1 de agosto de 2022

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de agosto de 2022 o después.

(i) Como arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, la Compañía ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente la Compañía al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.



(Continúa)

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos de la Compañía. Por lo general, la Compañía usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía está razonablemente segura de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que la Compañía tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación de la Compañía del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.


(Continúa)

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

(ii) Como arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo. Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que la Compañía aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como "ingresos por alquiler".

Generalmente, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no diferían de la NIIF 16.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

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.

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 períodos 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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Global Bank Corporation	189,304	181,309

5. Propiedad de inversión

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

	<u>31/12/2022</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Al final del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	1,111,819	1,111,819
Adiciones	-	460,686	460,686
Al final del año	-	1,572,505	1,572,505
	1,758,142	12,248,093	14,006,235
	<u>31/12/2021</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Al final del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	651,132	651,132
Adiciones	-	460,687	460,687
Al final del año	-	1,111,819	1,111,819
	1,758,142	12,708,779	14,466,921

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 doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

6. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones entre compañías relacionadas, se presenta a continuación:

Saldos	31/12/2022	31/12/2021
Cuentas por pagar:		
UDG Financial Holdings, S.A.	<u>-</u>	<u>1,777</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,213,839</u>	<u>6,213,839</u>
Transacciones:		
Gastos		
Servicios administrativos	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>

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

7. Préstamo bancario por pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Global Bank Corporation		
Préstamo comercial a una tasa de interés anual de 3% más FECl, con vencimiento en febrero de 2021, desembolsos parciales a requerimiento de la Compañía, pago de capital al vencimiento.	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Serie A:		
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	(400,000)	(50,000)
Bonos corporativos	<u>9,800,000</u>	<u>10,150,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(59,973)</u>	<u>(78,427)</u>
	<u>9,740,027</u>	<u>10,071,573</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los intereses por pagar asciende a B/.816. 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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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 calificador de riesgo EB Ratings Corp., el 31 de enero de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los intereses pagados de los bonos asciende a B/.306,279 (2021: B/.225,167).

9. Depósitos en garantía, alquileres

Al 31 de diciembre de 2022 los depósitos en garantía recibidos de clientes ascienden a B/.58,000 y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a B/.37,000. 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 es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal.

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.

(Continúa)



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por arrendamientos	<u>543,009</u>	<u>349,113</u>

Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como establece la NIIF16, la compañía ha reconocido en el estado de ganancia y pérdidas, un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, los cuales detallamos a continuación:

	31/12/2022	31/12/2021
Alquileres por cobrar a futuro	<u>66,013</u>	<u>27,073</u>

La compañía espera reconocer los importes futuros provenientes de los contratos de arrendamiento.

	Total
Dentro de un año	662,237
En el segundo año	662,237
Tercer año	478,877
Cuarto año	478,877
Quinto año	478,877
Sexto año en adelante	4,110,363
	<u>6,871,468</u>

12. Derecho de llave

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha reconocido ingreso por derecho de llave por el valor de B/.10,417 y a su vez mantiene un pasivo por B/.339,583

A continuación, los ingresos provenientes como derecho de llave pendientes por reconocer:

	31/12/2022	31/12/2021
Derecho de llave, porción corriente	25,000	-
Derecho de llave, porción no corriente	314,583	-
Saldo al final del periodo	<u>339,583</u>	<u>-</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

13. Gastos generales y administrativos

A continuación, los gastos generales y administrativos, desagregados:

	31/12/2022	31/12/2021
Comisiones	121,532	23,000
Honorarios profesionales	17,875	9,025
Inmueble	13,516	14,323
Servicios administrativos	24,000	24,000
Bonos	21,253	-
Reparación y mantenimiento	17,933	16,647
Tarifa Supervisión SMV	3,000	-
Seguros	3,916	4,828
Impuestos municipales	3,237	1,253
Otros	463	1,752
Tasa única	300	300
Recargos	353	523
Gastos legales	552	256
Atención al cliente	235	-
Cargos bancarios	90	375
Timbres y otros	16	12
Útiles de oficina	-	90
Aseo y limpieza	-	550
Electricidad y agua	-	3,349
Seguridad y vigilancia	-	4,600
	<u>228,271</u>	<u>104,883</u>

14. 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 2022.

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 doce meses terminados el 31 de diciembre 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.
- 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%.

Mediante Resolución No.203-0443 del 14 de octubre de 2022 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 de artículo No. 706 de Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsa valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá

(Continúa)



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo No.699 de este Código.

El Decreto ejecutivo 170 de 1993, establece que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del periodo fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

- a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.
- b. Durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considera conveniente no distribuir el mínimo indicado.

La Compañía no percibió renta gravable durante el año 2022 y 2021, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/. 16,503 (2021: B/. 6,768), producto de los efectos del ingreso por arrendamiento diferido de la propiedad de inversión.

(Continúa)



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

	<u>Base</u>	<u>31/12/2022</u> <u>Tasa de</u> <u>Impuesto</u>	<u>Impuesto</u> <u>diferido</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido</u> <u>pasivo:</u>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>38,940</u>	25%	<u>9,735</u>

	<u>Base</u>	<u>31/12/2021</u> <u>Tasa de</u> <u>Impuesto</u>	<u>Impuesto</u> <u>diferido</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido</u> <u>pasivo:</u>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>11,713</u>	25%	<u>2,928</u>

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido:</u>		
Saldo al inicio del período	6,768	3,840
Ingreso por arrendamiento diferido pasivo	<u>9,735</u>	<u>2,928</u>
Saldo al final del período	<u>16,503</u>	<u>6,768</u>

15. 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:



(Continúa)

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	189,304	189,304	181,309	181,309
Cuentas por cobrar, alquileres	21,804	21,804	1,073	1,073
Total	211,108	211,108	182,382	182,382
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	22,830	22,830	23,567	23,567
Bonos por pagar al costo amortizado	9,740,027	9,740,027	10,071,573	10,071,573
Total	9,762,857	9,762,857	10,095,140	10,095,140

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.

16. 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.

(Continúa)

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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, 13 de enero de 2023

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 diciembre de 2022, la siguiente información a saber:

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

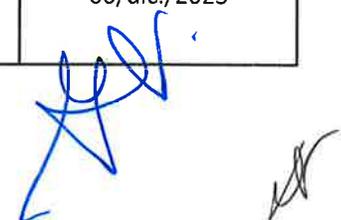
Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha
Cuenta de Ahorros	50-304-00214-4		1,490.90		
Hipotecas	229399	1	17,279,000.00	Avance	01-dic-20
Total			17,280,490.90		

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	033-001-000134192-000013 033-001-000134194-000010	Cía. Internacional de Seguros	06/dic./2023



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-22	sep-22	dic-22
Bienes Inmuebles	153%	153%	159%

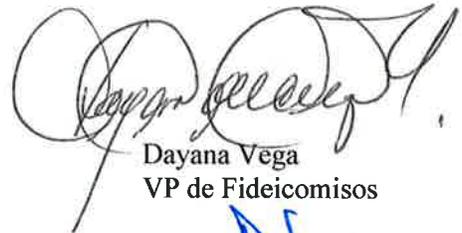
Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

