

**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 2023**

**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

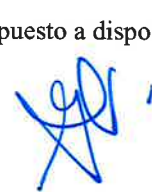
Número de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono: (507) 265-0310

Dirección del Emisor: Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60 Obarrio, PH Fortune Plaza, Piso 18, Corregimiento de Bella Vista 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 el cuarto trimestre del 2023 y su comparativo correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2022:

Flujo de efectivo	31-dic-23	31-dic-22
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	<b>283,695</b>	<b>362,571</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	<b>(83,571)</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	<b>22,412</b>	<b>(354,576)</b>
<b>Generación de caja del período</b>	<b>222,536</b>	<b>7,995</b>
<b>Efectivo al inicio del periodo</b>	<b>189,304</b>	<b>181,309</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>411,840</b>	<b>189,304</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 flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo para el cuarto trimestre del 2023 resulta en US\$562M (vs US\$336M en el mismo trimestre del 2022) principalmente por la disminución en la pérdida neta del periodo la cual presenta una mejoría de US\$201M comparativamente entre ambos trimestres (2023 vs 2022). La disminución en la pérdida es producto del aumento en las rentas y la disminución de gastos que son pagados actualmente por los Arrendatarios y no por El Emisor.

El Efectivo neto provisto por las actividades de operación al cierre del 2023 presenta una disminución de US\$236M comparativamente con el cierre del 2022 principalmente porque en el 2022 se recibieron US\$350M de derecho de llave. En adición a lo anterior, los alquileres por cobrar a futuro aumentan en US\$46M la nueva negociación en plazo y renta con uno de los locatarios. Las cuentas por pagar proveedores aumentan a US\$22M por mantenimientos y mejoras realizadas a la propiedad.

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

Durante este periodo El Emisor realizó mejoras a la edificación existente por el orden de US\$83K.

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

Al cierre del trimestre, El Emisor mantiene una Cuenta por Pagar con una compañía relacionada producto de las mejoras y mantenimientos realizadas. Este monto fue cancelado en enero 2024.

#### 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 N1-21 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 7 de octubre del 2022.

### C. Resultados de las Operaciones

#### ESTADO DE RESULTADO

(Cifras en US\$ dólares americanos)

	Trimestre Oct - Dic 2023	Diciembre 2023	Trimestre Oct - Dic 2022	Diciembre 2022
<b>INGRESOS</b>				
Arrendamiento	164,862	659,451	165,559	543,009
Derecho de llave	6,249	25,000	6,250	10,417
Otros Ingresos	328	19,246	284	879
<b>Total Ingresos</b>	<b>171,439</b>	<b>703,697</b>	<b>172,093</b>	<b>554,305</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos Generales y Administrativos	(59,328)	(151,615)	(86,297)	(207,017)
Depreciación	(115,173)	(460,686)	(115,172)	(460,687)
Gastos Financieros	(75,132)	(298,083)	(75,338)	(306,162)
Amortización de costos por la Emisión de Bonos	(4,611)	(21,253)	(4,614)	(21,253)
<b>Total Gastos</b>	<b>(254,244)</b>	<b>(931,637)</b>	<b>(281,421)</b>	<b>(995,119)</b>
<b>PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>(82,805)</b>	<b>(227,940)</b>	<b>(109,328)</b>	<b>(440,814)</b>
Impuesto sobre la renta:				
Diferido	(4,945)	(21,434)	(6,203)	(9,735)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>(87,750)</b>	<b>(249,374)</b>	<b>(115,531)</b>	<b>(450,549)</b>
GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	(2,111)	95,198	(28,696)	(110,162)
<b>EBITDA</b>	<b>113,062</b>	<b>555,884</b>	<b>86,476</b>	<b>350,525</b>

Los ingresos de El Emisor para el cuarto trimestre del 2023 se mantienen estables comparativamente con el mismo trimestre del año anterior en vista que los locales siguen estando arrendados a los mismos Arrendatarios.

Los gastos también se mantienen estables, toda vez que los gastos de mantenimiento, agua y electricidad de los locales, son cubiertos por los Arrendatarios.

#### **D. Análisis de perspectivas**

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 Emisor tiene como principal función garantizar el buen estado de los activos arrendados y permanecer atento a los requerimientos de los Arrendatarios para servirles oportunamente y garantizar su estadía en el bien arrendado.

## **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 diciembre de 2023**

(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 2023	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 2023 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 2023.

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 2024  
Panamá, República de Panamá

# Ritol Investments, Inc.

## Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Activos corrientes			
Efectivo	5, 17	411,840	189,304
Cuentas por cobrar, alquileres	6, 17	3,265	21,804
Alquiler por cobrar a futuro, porción corriente	13	27,073	21,657 ✓
Crédito fiscal de ITBMS		55,285	53,837 ✓
Gastos pagados por adelantado		16,070	3,919 ✓
Total de activos corrientes		<u>513,533</u>	<u>290,521</u> ✓
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	7	13,629,119	14,006,234
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	13	124,675	44,356 ✓
Total de activos no corrientes		<u>13,753,794</u>	<u>14,050,590</u> ✓
Total de activos		<u><b>14,267,327</b></u>	<u><b>14,341,111</b></u> ✓
<b>PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL</b>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	8,17	356	22,831
Cuentas por pagar relacionadas	9	25,230	-
Adelantos recibidos por alquileres		36,960	36,960
Intereses acumulados por pagar	10	150,267	817
Derecho de llave, porción corriente	14	25,000	25,000
Total de pasivos corrientes		<u>237,813</u>	<u>85,608</u> ✓
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	10, 17	9,758,480	9,740,027
Depósitos en garantía, alquileres	11	66,516	58,000
Cuentas por pagar accionistas	9	6,213,839	6,213,839
Derecho de llave, porción no corriente	14	289,583	314,583
Impuesto diferido	16	37,937	16,503
Total de pasivos no corrientes		<u>16,366,355</u>	<u>16,342,952</u> ✓
Total de pasivos		<u><b>16,604,168</b></u>	<u><b>16,428,560</b></u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Déficit acumulado		(2,346,823)	(2,097,449)
Impuesto Complementario		(18)	-
Total de deficiencia de capital		<u>(2,336,841)</u>	<u>(2,087,449)</u> ✓
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u><b>14,267,327</b></u>	<u><b>14,341,111</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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	IV Trimestre		Acumulado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ingresos</b>					
Arrendamientos	13	164,862	165,559	659,451	543,009 ✓
Derecho de llave	14	6,249	6,250	25,000	10,417 ✓
Otros ingresos		328	284	19,246	879 ✓
		<u>171,439</u>	<u>172,093</u>	<u>703,697</u>	<u>554,305 ✓</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos generales y administrativos	9, 15	59,328	86,297	151,615	207,017 ✓
Depreciación	7	115,173	115,172	460,686	460,687 ✓
Gastos financieros	10	75,132	75,338	298,083	306,162 ✓
Amortización de costos por emisión de bonos	10	4,611	4,614	21,253	21,253 ✓
Total de gastos		<u>254,244</u>	<u>281,421</u>	<u>931,637</u>	<u>995,119 ✓</u>
<b>Pérdida antes de impuesto sobre la renta</b>		<u>(82,805)</u>	<u>(109,328)</u>	<u>(227,940)</u>	<u>(440,814) ✓</u>
Impuesto sobre la renta diferido	16	<u>(4,945)</u>	<u>(6,203)</u>	<u>(21,434)</u>	<u>(9,735) ✓</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u><b>(87,750)</b></u>	<u><b>(115,531)</b></u>	<u><b>(249,374)</b></u>	<u><b>(450,549) ✓</b></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 2023  
(Cifras en Balboas)**

	<b>Acciones de Capital</b>	<b>Déficit Acumulado</b>	<b>Impuesto Complementario</b>	<b>Total de Deficiencia de Capital</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	(1,646,900)	-	(1,636,900)
Pérdida	-	(450,549)	-	(450,549)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10,000</b>	<b>(2,097,449)</b>	<b>-</b>	<b>(2,087,449)</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	(2,097,449)	-	(2,087,449)
Pérdida	-	(249,374)	-	(249,374)
Impuesto Complementario	-	-	(18)	(18)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>10,000</b>	<b>(2,346,823)</b>	<b>(18)</b>	<b>(2,336,841)</b>



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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Pérdida		(249,374)	(450,549) ✓
Depreciación	7	460,686	460,686
Amortización de bonos	10	21,253	21,253
Gastos financieros	10	298,083	306,162
Derecho de Llave	14	(25,000)	(10,417)
Intereses ganados		(860)	(879)
Impuesto diferido	16	21,434	9,735
<b>Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:</b>		<b>526,222</b>	<b>335,991</b> ✓
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Cuenta por cobrar clientes		18,539	(20,731)
Alquileres por cobrar a futuro		(85,735)	(38,940)
Gastos pagados por adelantado		(12,151)	267
Adelanto a proveedores		-	11
Tesoro Nacional ITBMS		(1,448)	18
Cuentas por pagar a proveedores		(22,475)	(737)
Depósito en garantía		-	92
Adelantos recibidos por alquileres		-	21,000
Depósitos en garantía		8,516	21,000
Ingreso diferido		-	350,000
<b>Efectivo provisto por las operaciones</b>		<b>431,468</b>	<b>667,971</b>
Intereses pagados	10	(148,633)	(306,279)
Intereses recibidos		860	879
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>283,695</b>	<b>362,571</b> ✓
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de edificios y mejoras	7	(83,571)	-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(83,571)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Bonos corporativos por pagar		(2,800)	(352,799)
Impuesto complementario		(18)	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas		25,230	(1,777)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado en) las actividades de financiamiento</b>		<b>22,412</b>	<b>(354,576)</b> ✓
<b>Aumento neto del efectivo</b>		<b>222,536</b>	<b>7,995</b>
Efectivo al inicio del año		189,304	181,309
Efectivo al final del año	5	<b>411,840</b>	<b>189,304</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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(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 las actividades inmobiliarias con bienes propios, inició operaciones en 2019.

Las oficinas administrativas, están ubicadas en Ave. Samuel Lewis y calle 60 Obarrio, PH Fortune Plaza, piso 18.

Los estados financieros intermedios, fueron aprobados por la Administración para su emisión el 31 de enero de 2024.

### 2. Base de preparación

Los estados financieros intermedios han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus interpretaciones, el marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

#### Base de medición

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 al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

#### 3. 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. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

##### 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.

##### Cuentas por cobrar, alquileres

Las cuentas por cobrar, alquileres son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de locales comerciales de acuerdo a contratos de alquiler, firmados entre las partes y están presentadas al costo.

##### *Provisión para pérdidas esperadas*

La NIIF 9 requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la "pérdida crediticia esperada" (PCE) lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un período de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

##### 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.

(Continúa)



# Ritol Investments, Inc.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

(Continuación)

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.

### Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar, pasivos por arrendamientos.

### Medición subsecuente de los pasivos financieros

*Documentos, préstamos y cuentas por pagar*

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

  
Continúa)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

(Continuación)

#### *Baja de pasivos financieros*

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

#### **Adelantos recibidos por alquileres**

Los adelantos recibidos por alquileres corresponden a los abonos realizados por los clientes, 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.

#### **Títulos de deudas emitidos**


Los títulos de deudas emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. La Compañía clasifica los bonos por pagar en pasivos financieros de acuerdo con 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.



(Continúa)



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

(Continuación)

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 nominativas sin valor nominal, 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, sobre el término de duración 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 al 31 de diciembre de 2023

(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 diferido 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 al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

### Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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.

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

#### 4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

**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 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo es funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

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



(Continúa)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

(Continuación)

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

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(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 2023:

- *NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).*
- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).*
- *NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).*

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

#### 5. Efectivo

	31/12/2023	31/12/2022
Global Bank Corporation	<u>411,840</u>	<u>189,304</u>

#### 6. Cuentas por cobrar, alquileres

La antigüedad de las cuentas por cobrar, alquileres se presenta de acuerdo con su fecha de facturación:

	31/12/2023	31/12/2022
Corriente, 1 a 30 días	2,050	1,109
De 31 a 60 días	-	783
De 61 a 90 días	-	19,001
A más de 91 días	<u>1,215</u>	<u>911</u>
	<u>3,265</u>	<u>21,804</u>

La Administración ha realizado su análisis de pérdidas crediticias esperadas y no considera necesario establecer una provisión, dado que sus cuentas por cobrar están amparadas bajo contratos de arrendamiento de locales y depósitos en garantía por alquileres.

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 7. Propiedad de inversión

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

	<u>31/12/2023</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	-	83,571	83,571
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,904,169</u>	<u>15,662,311</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al inicio del año	-	1,572,506	1,572,506
Adiciones	-	460,686	460,686
Al final del año	-	<u>2,033,192</u>	<u>2,033,192</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>11,870,977</u>	<u>13,629,119</u>
	<u>31/12/2022</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
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	-	460,687	460,687
Al final del año	-	<u>1,572,506</u>	<u>1,572,506</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>12,248,092</u>	<u>14,006,234</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 doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 8. Cuentas por pagar a proveedores

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar proveedores corresponden a B/.356 y al 31 diciembre de 2022 ascendía a B/.22,831. Estos saldos corresponden las cuentas por pagar de los proveedores de servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del periodo.

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

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

<b>Saldos</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Constructora DFR, S.A	<u>25,230</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,213,839</u>	<u>6,213,839</u>
<b>Transacciones:</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Gastos</b>		
Servicios administrativos	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>

#### *Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas*

Las ventas y compras de bienes y servicios entre partes relacionadas son efectuadas a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

#### 10. 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.

(Continúa)



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<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	<u>(400,000)</u>	<u>(400,000)</u>
Bonos corporativos	<u>9,800,000</u>	<u>9,800,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(41,520)</u>	<u>(59,973)</u>
	<u>9,758,480</u>	<u>9,740,027</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los intereses acumulados por pagar asciende a B/.150,267 (Al 31 de diciembre de 2022: B/.817). 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.
- 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. A la fecha de nuestra revisión, no hubo renovación de la calificador de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los intereses pagados de los bonos asciende a B/.148,633 (Al 31 de diciembre de 2022, ascienden a B/.306,279)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 11. Depósitos en garantía, alquileres

Al 31 de diciembre de 2023 los depósitos en garantía recibidos de clientes ascienden a B/.66,516 y al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a B/.58,000. Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

#### 12. Acciones de capital

El capital autorizado de la Compañía es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación, Quinientas (500) acciones comunes con un valor de B/.20.00 cada una.

#### 13. 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos por arrendamientos	<u>659,451</u>	<u>543,009</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:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Alquileres por cobrar a futuro	<u>151,748</u>	<u>66,013</u>

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

	<u>Total</u>
Dentro de un año	659,451
En el segundo año	476,091
Tercer año	476,091
Cuarto año	476,091
Quinto año	476,091
Sexto año en adelante	3,610,360
	<u><u>6,174,175</u></u>



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 14. Derecho de llave

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha reconocido ingreso por derecho de llave por el valor de B/.25,000 (al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a B/.10,417) y a su vez mantiene un pasivo por B/.314,583.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Derecho de llave, porción corriente	25,000	25,000
Derecho de llave, porción no corriente	289,583	314,583
Saldo al final del periodo	314,583	339,583

#### 15. Gastos generales y administrativos

A continuación, los gastos generales y administrativos, desagregados:

	31/12/2023	31/12/2022
Reparación y mantenimiento	57,414	17,933
Honorarios profesionales	30,050	17,875
Servicios administrativos	24,000	24,000
Inmuebles	13,516	13,516
Comisiones	13,500	121,532
Seguros	5,109	3,916
Impuestos municipales	3,802	3,238
Tarifa de Supervisión SMV	3,000	3,000
Otros	160	462
Atención al cliente	453	235
Tasa única	300	300
Cargos bancarios	125	90
Gastos legales	103	552
Útiles de oficina	71	-
Timbres y otros	12	16
Recargos	-	354
	151,615	207,019

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

#### 16. 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 2023.

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

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

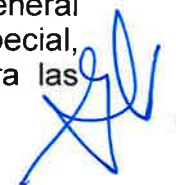
La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

- a) La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; este cálculo se 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 Compañía al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 de artículo No. 706 de Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.



(Continua)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

(Continuación)

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 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 período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

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

(Continua)

## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

La Compañía, no percibió renta gravable durante el año 2023 y 2022, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.37,937 (Al 31 de diciembre de 2022: B/.16,503), producto de los efectos del ingreso por arrendamiento diferido de la propiedad de inversión.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

	<u>Base</u>	<u>31/12/2023</u> Tasa de Impuesto	<u>Impuesto diferido</u>
<b><u>Impuesto sobre la renta diferido</u></b>			
<b><u>pasivo:</u></b>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>85,735</u>	25%	<u>21,434</u>

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

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b><u>Impuesto sobre la renta diferido:</u></b>		
Saldo al inicio del período	16,503	6,768
Ingreso por arrendamiento diferido pasivo	<u>21,434</u>	<u>9,735</u>
Saldo al final del período	<u>37,937</u>	<u>16,503</u>



## Ritol Investments, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 17. 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:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	411,840	411,840	189,304	189,304
Cuentas por cobrar, alquileres	3,265	3,265	21,804	21,804
<b>Total</b>	<b>415,105</b>	<b>415,105</b>	<b>211,108</b>	<b>211,108</b>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	356	356	22,831	22,831
Bonos por pagar al costo amortizado	9,758,480	10,178,462	9,740,027	10,160,009
<b>Total</b>	<b>9,758,836</b>	<b>10,178,462</b>	<b>9,762,858</b>	<b>10,160,009</b>

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.

#### 18. 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 al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

(Continuación)

#### 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, 15 de enero de 2024

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 2023, 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		151,004.93		
Hipotecas	229399	1	17,279,000.00	Avance	01-dic-20
Total			17,430,004.93		

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	033-001-000134192-00014 033-001-000134194-000011	Cía. Internacional de Seguros	06/dic./2024



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-23	Sep-23	Dic-23
Bienes Inmuebles	159%	159%	159%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**



Yuriko Uno  
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega  
VP de Fideicomisos

