

**REPUBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

ACUERDO 18-00

(de 11 de octubre del 2000 modificado por los Acuerdos No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004 y No. 2-2007 de 5 de marzo de 2007)

ANEXO No. 1

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año Terminado el 31 de diciembre de 2021

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, EL ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003, EL ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004 Y EL ACUERDO NO. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007

Razón Social del Emisor:	Ritol Investments, Inc.
Valores Registrados:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos US\$20,000,000 Resolución SMV No. 111-2021 del 26 de marzo de 2021
Número de Teléfono y Fax del Emisor:	Teléfono: (507) 265-0310
Dirección del Emisor:	Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Nombre de la Persona de Contacto del Emisor: Dirección de correo electrónico del Emisor:	Gabriel Diez M / Patricia Lee 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.

ÍNDICE

PRIMERA PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

- A. Historia y Desarrollo del Emisor
- B. Pacto Social y Estatutos del Emisor
- C. Descripción del Negocio
- D. Estructura Organizativa
- E. Propiedades, Planta y Equipo.
- F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

- A. Liquidez
- B. Recursos de Capital
- C. Resultados de las Operaciones
- D. Análisis de perspectivas

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

- A. Identidad
 - a. Directores y Dignatarios
 - b. Principales Ejecutivos y Administradores
 - c. Asesores Legales Externos
 - d. Auditores
 - e. Asesores Financieros
- B. Compensación
- C. Prácticas de la Directiva
- D. Empleados
- E. Propiedad Accionaria

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
- C. Persona controladora
- D. Cambios en el control accionario

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

- A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
- B. Interés de Expertos y Asesores



- VI. **TRATAMIENTO FISCAL**
A. Ganancias provenientes de la enajenación de bonos
B. Intereses generados por los bonos
- VII. **ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**
A. Resumen de la estructura de capitalización
B. Información de mercado

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

TERCERA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

QUINTA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

SEXTA PARTE

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (ACTUALIZADO)

SÉPTIMA PARTE

DECLARACIÓN JURADA

OCTAVA PARTE

DIVULGACIÓN



PRIMERA PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. **Historia y Desarrollo de Ritol Investments Inc.**

Ritol Investments, Inc. (en adelante “Emisor”), es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 14,445 de 23 de noviembre de 2017 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público al Folio 155658276, modificado mediante la Escritura Pública No. 34,410 del 12 de diciembre del 2019 y su duración es perpetua.

El Emisor es una empresa constituida por empresarios panameños con más de 40 años en la industria de la construcción. Se dedica a las actividades inmobiliarias con bienes propios, iniciando sus operaciones en 2019. Actualmente es propietario de la finca No. 229399 con código de ubicación No. 8709 en donde se encuentran los locales H51 y H52, ambos arrendados.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Costa del Este, Ave. Roberto Motta, Edificio UDG.

B. **Pacto Social y Estatutos**

El Emisor fue constituido mediante Escritura Pública No. 14,445 de 23 de noviembre de 2017, otorgada ante la Notaría Décima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 155658276 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 27 de noviembre de 2017.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

Dentro del Pacto Social del Emisor se incluyen las siguientes características:

a. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos.

b. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

c. Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

d. Asambleas de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas será convocada por el Presidente o cualquiera de los directores o dignatarios de la sociedad.

e. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

f. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

g. Modificación de Capital

Su capital social autorizado es de diez mil dólares (US\$10,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en quinientas (500) acciones comunes de un valor nominal de veinte dólares (US\$20.00) cada una.

Durante este año fiscal, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones ni realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto a las acciones de otras compañías.

Al 31 de diciembre de 2021:

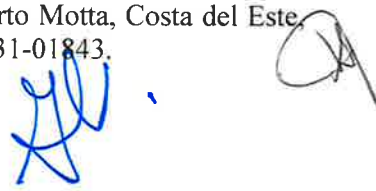
- a. No existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.
- b. El capital no ha sido pagado con bienes que no sean efectivo.
- c. No existen acciones distintas a las que representan al capital.

C. Descripción del Negocio

Ritol Investments, Inc. desarrolla el negocio de arrendamiento de bienes inmuebles de su propiedad, colocándolos a disposición de clientes que deseen ubicar la operación de su negocio en un espacio de primera calidad.

El Emisor es propietario de la Finca No. 229399 ubicada entre Avenida Vista Pacifico y el Boulevard Costa del Este, Sector de Costa del Este, Corregimiento de Juan Diaz, Distrito de Panamá, conformada por dos edificios separados para uso comercial. El primero de dichos edificios (H52) es de dos pisos, con sesenta y un (61) estacionamientos y garita de seguridad, conformado por 774.6 metros cuadrados de área cerrada y 369.25 metros cuadrados de área abierta. El segundo edificio (H51) es un edificio de tres pisos, con cuarenta y un (41) estacionamientos y garita de seguridad, corresponde a un espacio dentro de la finca 229399 no mayor a 5,322.18 metros cuadrados, desglosados de la siguiente manera: 2,039.66 metros cuadrados de área cerrada, 2,123.47 metros cuadrados de área abierta de exteriores, 125.05 metros cuadrados de área abierta de edificio y 1,034 metros cuadrados correspondientes al área colindante con el Lote H52. A la fecha, el Emisor cuenta con contratos de arrendamiento para ambos edificios.

La oficina principal del Emisor está localizada en Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG, Provincia de Panamá y apartado postal número 0831-01843.



Giro Normal de Negocios

El Emisor se dedica a las actividades inmobiliarias con bienes propios, iniciando sus operaciones en 2019. Actualmente es propietario de la finca No. 229399 con código de ubicación No. 8709 en donde se encuentran arrendados los Locales H51 y H52.

D. Estructura Organizativa

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

E. Propiedades, Planta y Equipo

El Emisor cuenta con propiedades, mobiliario, equipos y mejoras por la suma de US\$14.6MM al 01 de diciembre de 2021 que abarca la Finca No. 229399 en donde actualmente sobre el terreno están construidos dos edificios de oficinas de dos y tres niveles, ubicado entre Avenida Vista Pacifico y el Boulevard Costa del Este, Sector de Costa del Este, Corregimiento de Juan Diaz, Distrito de Panamá. El primero de dichos edificios es de dos pisos, con sesenta y un (61) estacionamientos y garita de seguridad, conformado por 774.6 metros cuadrados de área cerrada y 369.25 metros cuadrados de área abierta. El segundo edificio es un edificio de tres pisos, con cuarenta y un (41) estacionamientos y garita de seguridad, conformado en el nivel "cero" por 747.81 metros cuadrados de área cerrada y 2,669.97 metros cuadrados de área abierta.

F. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor se dedica a realizar actividades inmobiliarias con bienes propios, actualmente posee dos Locales comerciales en el área de Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, dentro de la finca No. 229399, donde mantiene dos contratos de arrendamientos con dos figuras muy estables en el mercado panameño.

El siguiente análisis se basa en los Estados Financieros Auditados comprendidos desde el 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021.

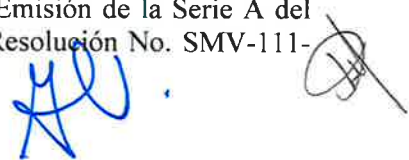
Liquidez

El Emisor al cierre del año fiscal del 2021, presenta activos totales por la suma de US\$14.7MM, un 2% menos de lo registrado en el 2020. El efectivo en banco tuvo un aumento de US\$106M debido al alquiler del Local H51 el cual inició en febrero del 2021.

El índice de liquidez del Emisor al cierre del 31 de diciembre del 2021 es de 5.69 veces.

Recursos de Capital

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, los pasivos corrientes presentan una disminución de US\$9.84 MM en comparación a lo presentado en el 2020, esto debido a que el préstamo bancario que mantenía el Emisor en el 2020, fue cancelado en el segundo trimestre de 2021. Por otra parte, los pasivos no corrientes registran monto de US\$16.3MM, lo que equivale a US\$10MM más de lo presentado en el cierre del año anterior, producto de la Emisión de la Serie A del Programa de Bonos Corporativos del Emisor, aprobada mediante Resolución No. SMV-111-



2021 de 26 de marzo de 2021.

El patrimonio del Emisor se mantiene en pérdida producto de la pérdida neta del 2020 por US\$570MM y la pérdida acumulada de años anteriores por US\$1.076MM.

Resultados de Operaciones

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

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
INGRESOS		
Arrendamiento	349,113	183,360
Otros Ingresos	5,321	-
Total Ingresos	354,434	183,360
GASTOS		
Gastos Generales y Administrativos	(104,883)	(136,160)
Depreciación	(460,687)	(436,748)
Gastos Financieros	(356,808)	(334,744)
Total Gastos	(922,378)	(907,652)
PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(567,944)	(724,292)
Impuesto sobre la renta:		
Diferido	(2,928)	(3,840)
UTILIDAD NETA	(570,872)	(728,132)
PÉRDIDA EN OPERACIÓN	(209,496)	(388,712)
EBITDA	251,191	48,036

Los ingresos totales del Emisor al cierre fiscal del año 2021 se vieron incrementados en un 93%, este periodo tienen un total de ingresos por US\$354M mientras que al cierre del año 2020 presentó US\$183M, el incremento se debe a la reactivación del sector inmobiliario y los ingresos por arrendamiento del Emisor que provienen de los Locales que actualmente mantiene arrendados, H51 y H52.

Al cierre de este periodo el total de gastos se da por US\$922K, solo un 2% más que el total de gastos presentados en el 2020, incluyendo la depreciación. Los Gastos Financieros corresponden a los intereses asociados a la emisión de bonos que tuvo el Emisor en marzo del 2021.

Para este periodo la pérdida neta se ve reducida en US\$157M en comparación al cierre del 2020, producto del arrendamiento del Local H51 que durante el 2020 no estuvo alquilado.

Análisis de perspectivas

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.

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

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

a. Directores y Dignatarios

La Junta Directiva del Emisor está integrada por las siguientes personas:

Gabriel Diez Montilla
Director y Presidente

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972

El Dr. Diez Montilla posee una Licenciatura en Ciencias Gerenciales con una especialización en Finanzas de Tulane University y además posee un Doctorado en Leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además tiene más de 16 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

Gabriel Diez Polack
Director y Vicepresidente

Nacionalidad: panameña

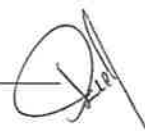
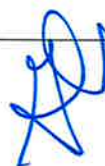
Fecha de nacimiento: 30 de julio de 1947

El Sr. Diez Polack es un destacado empresario que se desempeña en el sector de la construcción desde el año 1970 y en el sector inmobiliario desde 1988. Adicionalmente, ha sido presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) en dos periodos, dos veces presidente del Sindicato de Industriales de Panamá (SIP), y del Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), secretario del Consejo Interamericano de Comercio y Producción (CICYP) y Ministro de Vivienda.

Karen Pitty Grajales
Directora y Secretaria

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 06 de febrero de 1988.



La Sra. Pitty posee una Licenciatura en Administración de Empresas, con un Diplomado en Finanzas y una Licencia de Corredora de Bienes y Raíces.

Patricia Lee
Directora y Tesorera

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1985

La Sra. Lee es Ingeniera Civil graduada de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Empresas de Florida International University y una Maestría en Finanzas de Tulane University. Trabajó como ingeniera y administradora de proyectos en Grupo Lee Choy; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia. Actualmente es Gerente Financiera en Urban Development Group, S.A.

Jazmín Valencia
Directora y Subtesorera

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 6 de mayo de 1978

La Sra. Valencia mantiene una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas graduada de la Universidad Nacional de Panamá, posee un Postgrado en Derecho Público y una Maestría en Derecho Comercial de la Universidad de Ciencias y Tecnología.



b. Principales Ejecutivos

El Emisor no tiene empleados. Sin embargo, el Emisor ha celebrado un contrato con Urban Development Group, S.A. fechado 5 de diciembre de 2019 mediante el cual la última se compromete por cinco años a brindar, entre otros servicios, el servicio de administración y supervisión a los arrendatarios que alquilen locales comerciales ubicados en la finca propiedad del Emisor, negociar en nombre del Emisor los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento y sus respectivas renovaciones, así como llevar la contabilidad del Emisor. Entre el personal de Urban Development Group, S.A. que le presta servicios al Emisor en este sentido se encuentran los ejecutivos siguientes con sus respectivos puestos en dicha empresa:

Gabriel Diez Montilla
Gerente General

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972

El Dr. Diez Montilla posee una Licenciatura en Ciencias Gerenciales con una especialización en Finanzas de Tulane University y además posee un Doctorado en Leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además tiene más de 16 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.



Patricia Lee
Directora Financiera

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1985

La Sra. Lee es Ingeniera Civil graduada de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Empresas de Florida International University y una Maestría en Finanzas de Tulane University. Trabajó como ingeniera y administradora de proyectos en Grupo Lee Choy; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia. Actualmente es Gerente Financiera en Urban Development Group, S.A.

Conrado Fajardo
Director de Proyectos

Nacionalidad: panameña.
Fecha de Nacimiento: 16 de noviembre de 1973.

El Sr. Fajardo es Ingeniero Civil con más de 25 años de experiencia en la construcción. Trabajó en Ingeniería. R.M. por más de 10 años y lleva 8 años con desarrollos de proyectos inmobiliarios.

Hipólito González
Gerente Tributario y Control Financiero

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 5 de enero de 1976.

El Sr. González es Licenciado en Contabilidad por la Universidad de Panamá, certificado en Normas Internacionales de Información Financiera.

c. Asesores Legales

El Emisor cuenta con Asesores Legales Externos. Morgan & Morgan, con domicilio en Urbanización Costa del Este, Torre MMG, piso 25, Apartado Postal 0832-00232, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 265-7777 y Fax: 265-7700, actuó como Agente Estructurador. En esta capacidad ha asesorado en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, el Convenio de Agente de Pago, del Prospecto, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores. La persona de contacto es el Licenciado Aristides Anguizola, con Correo electrónico: aristides.anguizola@morimor.com.

d. Auditores

La firma de auditores, Baker Tilly Panamá, se encarga de la auditoría de los estados financieros del Emisor. La persona de contacto es el señor Jonathan Yanis, con correo electrónico: jyanis@bakertilly.com.pa

e. Asesores Financieros

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros.

f. Designación por Acuerdos o Entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva fueron designados por acuerdo de los accionistas. A la fecha, ningún Director, Dignatario Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o proveedores del Emisor.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

C. Prácticas de la Directiva

No existe un contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores, la relación la rige por lo establecido por lo establecido en la Junta de Accionistas.

Composición de la Junta Directiva

- a. Número de Directores del Emisor: CINCO (5) Directores principales.
- b. Número de Directores Independientes de la Administración **cinco (5) Directores no son empleados del Emisor.**
- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas **cuatro (4)**

Actualmente la Junta Directiva está conformada por las siguientes personas:

Nombre Dignatarios	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Gabriel Diez Montilla	Presidente	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Vicepresidente	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Patricia Lee	Tesorero	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Karen Pitty	Secretario	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Jazmín Valencia	Subtesorero	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A

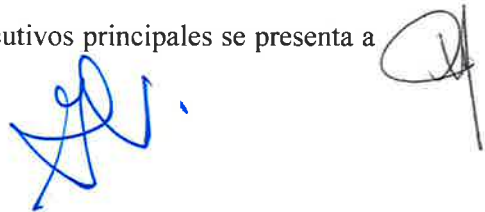
Nombre Directores	Cargo	En el cargo desde:	Renovado en:	Expira en:
Gabriel Diez Montilla	Director	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Gabriel Diez Polack	Director	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Patricia Lee	Director	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Karen Pitty	Director	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A
Jazmin Valencia	Director	12 de diciembre de 2019	Indefinido	N/A

D. Empleados

A la fecha, el Emisor no cuenta con empelados.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:



Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

No existe arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones, y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona que ejerce el control.

A continuación, se detalla la propiedad efectiva de la totalidad de acciones del Emisor, al cierre del 31 de diciembre de 2021

Identidad	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de acciones	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Howlis International, S.A.	65%	325	50%
Ezelmo, S.A.	35%	175	50%
Totales	100%	500	100%

B. Composición Accionaria

A continuación, se detalla tabla con relación a la composición accionaria del Emisor:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del número de Acciones	Numero de accionistas	% del número de accionistas
1-325	325	65%	1	50%
326-500	175	35%	1	50%
Total	500	100%	2	100%

C. Persona Controladora

Lo es el señor Gabriel Diez Montilla, accionista y directivo.

D. Cambios en el control Accionario

Al 31 de diciembre de 2021 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de Negocios o Contratos con Partes Relacionadas

Al cierre del periodo fiscal terminado el 31 de diciembre de 2021 el Emisor cuenta con los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados 31/12/2021	Auditados 31/12/2020
Cuentas por Pagar Corrientes – compañías relacionadas	1,777	0
Cuentas por pagar - accionista	6,213,839	6,223,839

B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor no mantiene transacciones con Directores y Ejecutivos.

C. Interés de Expertos y Asesores

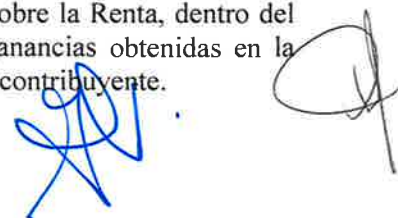
Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE BONOS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.



En caso de que un tenedor de Bonos adquiriera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

B. INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de cinco por ciento (5%) que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Esta Sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar auentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización Títulos de Deuda

El 20 de noviembre de 2020, la Junta de Accionistas y la Junta Directiva de la Compañía autorizó emitir en oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma de hasta US\$20,000,000, cuya vigencia es de hasta 10 años.

La oferta pública de los bonos fue registrada antes la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV 111-2021 del 26 de marzo de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor ha emitido la Serie A que se detalla a continuación:

	AUDITADO al 31 dic 2021	AUDITADO al 31 dic 2020
Serie A:		
Bonos Corporativos emitidos el 9 de abril de 2021 con vencimiento el 9 de abril de 2026 a una tasa fija de interés anual de 5.50%, pagadera semestralmente y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto de capital, lo que ocurra primero.	10,200,000	-
Redención Parcial Anticipada de la Serie A	<u>(50,000)</u>	<u> </u>
	<u>10,150,000</u>	<u> </u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(78,427)</u>	<u> </u>
	<u>10,071,573</u>	<u> </u>

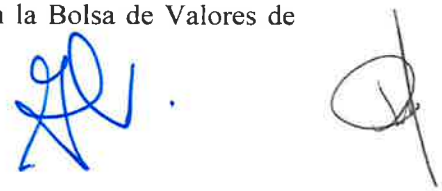
La Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativo está garantizada por el fideicomiso de garantía y administración con Global Financial Funds Corp., en calidad de fiduciario, el Fideicomiso está constituido, entre otros, de los siguientes bienes:

- a. Derecho hipotecario y anticréticos derivados del Contrato de Hipoteca, y cualquier producto obtenido de su ejecución, constituido sobre el bien inmueble.
- b. Cesión Irrevocable de flujo proveniente de las ventas y/o arrendamiento de dichos bienes.
- c. Cesión Irrevocable de los pagos de los seguros proveniente de las indemnizaciones de las pólizas de seguros de incendio de inmueble.

Los bonos cuentan con una calificación de riesgo local de BBB-(pa) con Perspectiva Estable otorgada por EB Ratings Corp. el 22 de diciembre de 2021.

B. Información de Mercado

Oferta Pública de Bonos Corporativos emitidos y en circulación autorizada mediante Resolución No. SMV 111-2021 del 26 de marzo de 2021, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Además se encuentra listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.



SEGUNDA PARTE
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Ingresos Totales	354,434	183,360	64,200
Margen Operativo	(209,496)	(388,712)	(361,886)
Gastos Generales y Administrativos	104,883	136,160	211,712
Utilidad o Pérdida Neta	(570,872)	(728,132)	(365,716)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	(1,142)	(1,456)	(731)
Depreciación y Amortización	460,687	436,748	214,384
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-	-	-
BALANCE GENERAL	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Activo Circulante	240,431	141,264	6,123,205
Activo No Circulante	14,494,086	14,943,060	14,415,097
Activos Totales	14,734,517	15,084,324	20,538,302
Pasivo Circulante	42,237	9,884,713	40,179
Deuda a Largo Plazo	10,071,573	-	-
Pasivos Totales	16,371,417	16,160,352	20,904,018
Capital Pagado	10,000	-	-
Utilidades o Perdidas Retenidas	(1,646,900)	(1,076,028)	(365,716)
Patrimonio Total	(1,636,900)	(1,076,028)	(365,716)
RAZONES FINANCIERAS:	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Total de Activos / Total de Pasivos	0.90	0.93	0.98
Total de Pasivos / Total de Activos	1.11	1.07	1.02
Pasivos Totales / Patrimonio	(10.00)	(15.02)	(57.16)
Deuda a Largo Plazo / Patrimonio	(6.15)	-	-
Capital de Trabajo	198,194	(9,743,449)	6,083,026
Razón Corriente = (AC/PC)	5.69	0.01	152.40
Utilidad (Pérdida) Neta / Activos Totales	(0.04)	(0.05)	(0.02)

El Emisor debe cumplir con las siguientes Obligaciones Financieras:

- a. Que los Bonos de la Serie A mantengan una Cobertura de Garantía Inmobiliaria de los Bienes Inmuebles sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación de un mínimo de ciento diez por ciento (110%) sobre el valor de venta rápida, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A.

TERCERA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

QUINTA PARTE
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL FIDEICOMISO

SEXTA PARTE
INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO, ACTUALIZADO

Se adjunta el Informe de Calificación de Riesgo actualizado emitido el 22 de diciembre de 2021 por EB Ratings, S.A.

SÉPTIMA PARTE
DECLARACIÓN JURADA


Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

OCTAVA PARTE
DIVULGACIÓN

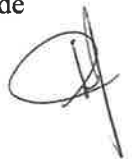
Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

Panamá, 30 de marzo de 2022

Representante Legal:



Gabriel Diez Montilla
Presidente
Ritol Investments Inc.



Ritol Investments, Inc.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final flourish, located in the bottom right corner of the page.

Ritol Investments, Inc.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS	
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	5 - 20



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
Ritol Investments, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ritol Investments, Inc. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Ritol Investments, Inc. al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.



Propiedad de inversión, neto

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Identificamos las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros. La propiedad de inversión representa el 98% del total de los activos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la verificación mediante documentación soporte de esta propiedad de inversión, también revisamos los cálculos de la depreciación de la propiedad de inversión registrada por la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



También proporcionamos a los responsables de la administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de la Compañía, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe del auditor independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado N°8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.



15 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá



Ritol Investments, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Activos corrientes			
Efectivo	4	181,309	74,648
Cuentas por cobrar, alquileres		1,073	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		58,038	66,616
Adelanto a proveedores		11	-
Total de activos corrientes		<u>240,431</u>	<u>141,264</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	5	14,466,921	14,927,608
Alquileres por cobrar a futuro	11	27,073	15,360
Depósitos en garantía		92	92
Total de activos no corrientes		<u>14,494,086</u>	<u>14,943,060</u>
Total de activos		<u>14,734,517</u>	<u>15,084,324</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos corrientes			
Préstamo bancario por pagar	7	-	9,503,780
Cuentas por pagar a proveedores		23,567	28,189
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	1,777	-
Adelantos recibidos por alquileres		15,960	18,000
Intereses acumulados por pagar	7, 8	933	334,744
Total de pasivos corrientes		<u>42,237</u>	<u>9,884,713</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	8	10,071,573	-
Depósitos en garantía, alquileres	9	37,000	47,960
Cuentas por pagar accionistas	6	6,213,839	6,223,839
Impuesto diferido	13	6,768	3,840
Total de pasivos no corrientes		<u>16,329,180</u>	<u>6,275,639</u>
Total de pasivos		<u>16,371,417</u>	<u>16,160,352</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	10	10,000	-
Déficit		(1,646,900)	(1,076,028)
Total de deficiencia de capital		<u>(1,636,900)</u>	<u>(1,076,028)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>14,734,517</u>	<u>15,084,324</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Arrendamientos	11	<u>349,113</u>	<u>183,360</u>
Otros ingresos		<u>5,321</u>	<u>-</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	6, 12	104,883	136,160
Depreciación	5	460,687	436,748
Gastos financieros	7, 8	<u>356,808</u>	<u>334,744</u>
Total de gastos		<u>922,378</u>	<u>907,652</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(567,944)	(724,292)
Impuesto sobre la renta diferido	13	<u>(2,928)</u>	<u>(3,840)</u>
Pérdida neta		<u>(570,872)</u>	<u>(728,132)</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	(347,896)	(347,896)
Pérdida neta - 2020	-	(728,132)	(728,132)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	(1,076,028)	(1,076,028)
Emisión de acciones	10,000	-	10,000
Pérdida neta - 2021	-	(570,872)	(570,872)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>10,000</u>	<u>(1,646,900)</u>	<u>(1,636,900)</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(570,872)	(728,132)
Ajustes por:			
Depreciación	5	460,687	436,748
Amortización de bonos	8	14,551	-
Gastos financieros	7	342,257	334,744
Impuesto diferido	13	2,928	3,840
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, alquileres		(1,073)	14,000
Alquileres por cobrar a futuro		(11,713)	(15,360)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		8,578	(55,240)
Adelanto a proveedores		(11)	118,572
Depósitos en garantía		-	1,037
Cuentas por pagar a proveedores		(4,622)	(775,910)
Adelantos recibidos por alquileres		(2,040)	18,000
Depósitos en garantía, alquileres		(10,960)	32,980
Efectivo generado de operaciones		227,710	(614,721)
Intereses pagados		(676,068)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(448,358)</u>	<u>(614,721)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	5	-	(957,540)
Construcción en proceso		-	7,153
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(950,387)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamo bancario por pagar	7	(9,503,780)	(5,117,420)
Bonos corporativos por pagar	8	10,057,022	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,777	-
Cuentas por pagar accionistas		(10,000)	763,919
Emisión de acciones	10	10,000	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>555,019</u>	<u>(4,353,501)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo			
Efectivo al inicio del año		74,648	5,993,257
Efectivo al final del año	4	<u>181,309</u>	<u>74,648</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de marzo de 2022.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Uso de estimaciones

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

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.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

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

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

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

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

Efectivo

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

Bonos por pagar

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

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

Costos diferidos por bonos

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

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Provisiones

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

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

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

Alquileres por cobrar futuros

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

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2021 o fechas posteriores.

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros 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.

4. Efectivo

	2021	2020
Global Bank Corporation	181,309	74,648



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

5. Propiedad de inversión

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

	<u>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
Adiciones	-	-	-
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,820,598</u>	<u>15,578,740</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	651,132	651,132
Adiciones	-	460,687	460,687
Al final del año	-	<u>1,111,819</u>	<u>1,111,819</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>12,708,779</u>	<u>14,466,921</u>
	<u>2020</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	1,758,142	12,863,058	14,621,200
Adiciones	-	957,540	957,540
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,820,598</u>	<u>15,578,740</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	214,384	214,384
Adiciones	-	436,748	436,748
Al final del año	-	<u>651,132</u>	<u>651,132</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>13,169,466</u>	<u>14,927,608</u>

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

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

6. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Saldos	2021	2020
Cuentas por pagar:		
UDG Financial Holding, S.A.	<u>1,777</u>	<u>-</u>
Cuentas por cobrar accionistas	<u>6,213,839</u>	<u>6,223,839</u>
Transacciones:		
Gastos		
Servicios administrativos	<u>24,000</u>	<u>26,000</u>

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

7. Préstamo bancario por pagar

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

Al 31 de diciembre de 2021, los intereses acumulados por pagar del préstamo puente con Global Bank Corporation, ascienden a B/.0 (2020: B/.334,744).

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

	2021	2020
Saldo inicial	9,503,780	14,621,200
Abono a préstamo	<u>(9,503,780)</u>	<u>(5,117,420)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>9,503,780</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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:

	2021
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
Redención parcial anticipada de Serie A	(50,000)
Bonos corporativos	<u>10,150,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(78,427)</u>
	<u><u>10,071,573</u></u>

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

- Póliza de Incendio por el 80% de valor de las mejoras de la finca dada en garantía.
- Cesión suspensiva de los flujos provenientes de alquiler y/o venta de la finca dada en garantía, en caso de que ocurra un incumplimiento.
- En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados de la Serie, al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante un Hecho de Importancia publicado en la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, indicando el monto de los bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.

Los bonos cuentan con una calificación de riesgo local de "BBB- (pa)" y Perspectiva Estable, otorgada por la calificadora de riesgo EB Ratings Corp., el 12 de diciembre de 2021.

9. Depósitos en garantía, alquileres

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

10. Acciones de capital

El capital autorizado de la Compañía es de 500 acciones comunes sin valor nominal, todas emitidas, pagadas y en circulación por un valor de B/.10,000.

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.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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

	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	<u>349,113</u>	<u>183,360</u>

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

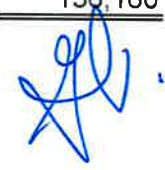
	Total
Dentro de un año	518,800
En el segundo año	289,600
Tercer año	289,600
Cuarto año	<u>120,667</u>
	<u>1,218,667</u>

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

	2021	2020
Alquileres por cobrar a futuro	<u>27,073</u>	<u>15,360</u>

12. Gastos generales y administrativos

	2021	2020
Honorarios profesionales	56,025	47,875
Reparación y mantenimiento	16,647	6,021
Impuestos	15,876	15,133
Seguros	4,828	9,669
Seguridad y vigilancia	4,600	24,651
Electricidad y agua	2,937	16,519
Otros	2,632	14,263
Aseo y limpieza	963	1,853
Cargos bancarios	375	176
	<u>104,883</u>	<u>136,160</u>



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

13. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

- a) La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- a) La renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

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

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene un pasivo por impuesto sobre la renta diferido por B/.6,768 (2020: B/.3,840), producto de los efectos del ingreso por arrendamiento diferido de la propiedad de inversión.

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

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

	<u>Base</u>	<u>2020 Tasa de Impuesto</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido pasivo:</u>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>15,360</u>	25%	<u>3,840</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido – pasivo:</u>		
Saldo al inicio del período	3,840	-
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>2,928</u>	<u>3,840</u>
Total impuesto sobre la renta diferido al final del año	<u>6,768</u>	<u>3,840</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	181,309	181,309	74,648	74,648
Cuentas por cobrar, alquileres	1,073	1,073	-	-
Total	<u>182,382</u>	<u>182,382</u>	<u>74,648</u>	<u>74,648</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	23,567	23,567	28,189	28,189
Préstamo bancario por pagar	-	-	9,503,780	9,503,780
Bonos por pagar al costo amortizado	10,071,573	10,071,573	-	-
Total	<u>10,095,140</u>	<u>10,095,140</u>	<u>9,531,969</u>	<u>9,531,969</u>

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de la tasa de interés

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

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



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-207-21) Ritol Investments, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-207-21) Ritol Investments, Inc. y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

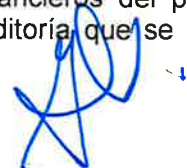
Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.



Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-207-21) Ritol Investments, Inc., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Uchima, Navaro & Amiello

17 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

Activos	<u>Notas</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes		
Depósitos en banco	4	<u>1,418</u>
Total de activos		<u>1,418</u>
Patrimonio		
Aportes del Fideicomitente		1,350
Utilidad acumulada		<u>68</u>
Total de patrimonio		<u>1,418</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>
Ingresos:	
Intereses ganados	<u>68</u>
Total de ingresos	<u>68</u>
Utilidad	<u><u>68</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidad acumulada	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	-	-
Aportes de patrimonio	277,017	-	277,017
Retiros de patrimonio	(275,667)	-	(275,667)
Utilidad	-	68	68
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,350	68	1,418



Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:	
Utilidad	68
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo de las actividades de operación:	
Intereses ganados	(68)
Efectivo generado de operaciones:	
Intereses cobrados	<u>68</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	68
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Aportes de patrimonio	277,017
Retiros de patrimonio	<u>(275,667)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>1,350</u>
Aumento neto de efectivo	1,418
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u><u>1,418</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Ritol Investments, Inc., (como los "Fideicomitentes") y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp. (GTIA-207-21), mediante Contrato Privado de fecha 31 de marzo de 2021, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos de la Serie A por la suma de B/.10,200,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.111-21 del 26 de marzo de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Ritol Investments, Inc., a ofrecer Bonos Corporativos en múltiples Series por un valor nominal de hasta B/.20,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, del programa Rotativo de Bonos Corporativos de Ritol Investments, Inc., y una vez satisfechas las obligaciones garantizadas el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No. 4).
- Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad de Ritol Investments Inc. (Ver Nota No.5).
- Cesión irrevocable, condicional o suspensiva, 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 del Bien Inmueble, cuyos flujos se ceden condicional o suspensivamente a favor del Fideicomiso de Garantía mediante Contrato de Cesión y los cuales se depositaran en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

- Cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble que cubra el 80% del valor de reposición, según avalúos realizados sobre el Bien Inmueble, cedidas o endosadas a favor de Global Financial Funds Corp.

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.17,280,418 de los cuales la suma de B/.1,418 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.17,279,000 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso cubre los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2021, la Cobertura de Garantía representa el 153%, la cual resulta de dividir el valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente Global Financial Funds Corp. (GTIA-207-21) se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-207-21) Ritol Investments, Inc., al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1 Activos financieros - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca y anticresis. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado de los informes de avalúos.

3.5. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>
Cuenta de Concentración	<u>1,418</u>
	<u><u>1,418</u></u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorros en Global Bank Corporation, de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de Concentración: Los fondos producto de los Flujos Propios Aportados, los fondos producto de los pagos de seguro, los Flujos Cedidos Condicionalmente en caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, y cualesquiera que deriven de los demás Derechos Cedidos.

Las cuentas de ahorro generan intereses de 1%.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/.10,500,000 bajo la Escritura Pública No.3,299 de fecha 20 de abril de 2021 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.17,279,000 según informes de los Avaluadores Avance, con fecha de 01 de diciembre de 2020.

El valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados no será menor al 110% del monto emitido y en circulación de Serie A.

Al 31 de diciembre de 2021, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>
Bienes inmuebles	<u>17,279,000</u>

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 17 de marzo de 2022.



Panamá, 14 de Enero de 2022

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **RITOL INVESMENT, INC.** para garantizar la suma de US\$10,200,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$20,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.111-21 del 26 de marzo de 2021, certifica al 31 de Diciembre de 2021, la siguiente información a saber:

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

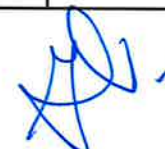
Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha
Cuenta de Ahorros	50-304-00214-4		1,418.46		
Hipotecas	229399	1	17,279,000.00	Avance	01-dic-20
Total			17,280,418.46		

II. Bienes Cedidos:

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

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

Tipo de Bienes Cedidos	Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
Pólizas de Incendio	033-001-000134192-000009 033-001-000134194-000006	Cía. Internacional de Seguros	06/dic./2022



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

Tipo de Garantía	jun-21	sep-21	dic-21
Bienes Inmuebles	152%	152%	153%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos





RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

Emisor:

RITOL INVESTMENT, INC.

Sesión de Comité: 22 de diciembre de 2021

Instrumento: Bonos Corporativos

Calificación otorgada: BBB- (pa)

(calificación local en Panamá)

Significado de la calificación:

“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”

Perspectiva: Estable

Historia de la calificación: BBB- (pa) otorgada el 12 de diciembre de 2020 (calificación inicial)

Analista: Ernesto Bazán

ernestobazan.com

Aspectos favorables en la evaluación

- Suficiencia, aunque moderada, de pagar intereses en el escenario base (alquiler de los dos edificios).
- Fideicomiso de garantía (flujos y activos) con cobertura de garantía tangible por 1.65x el monto de la emisión, a valor de venta rápida.
- Cancelación anticipada obligatoria con excedentes de posible venta de edificios y/o flujo de caja libre.

Aspectos desfavorables en la evaluación

- Alta concentración (dos clientes y dos inmuebles) para la generación de su flujo de ingresos.
- Alto nivel de incertidumbre en el sector inmobiliario (por crisis económica) con nivel de desocupación presionado al alza.
- Precios inmobiliarios presionados a la baja.

Descripción de la estructura

Ritol Investment, Inc. es el emisor de la Serie A de un Programa de Bonos Corporativos por US\$ 10,200,000. Los bonos fueron emitidos en abril 2020 a un plazo de 5 años, con una tasa de interés anual de 3%, con intereses pagaderos semestralmente en fechas 30 de junio y 30 de diciembre. El pago del principal es al vencimiento. Como colateral de la emisión se ha constituido un fideicomiso de administración y garantía que tendrá los derechos sobre la hipoteca de una finca (conformada por dos edificios) y por los flujos de ingresos (presentes y futuros) que genere dicha finca por alquiler o venta de sus edificios. La finca se encuentra ubicada en Costa del Este, una de las zonas de mayor valoración inmobiliaria en Ciudad de Panamá, tanto a nivel residencial como a nivel comercial.

Al 30 de septiembre de 2021, el emisor reflejó en sus estados financieros, activos totales por US\$ 15.0 millones, patrimonio neto negativo por US\$ 1.5 millones y pérdida del ejercicio por US\$ 454.9 miles. Sin embargo, para fines del análisis de la capacidad de pago de los bonos por parte del emisor, dichas cifras resultan poco relevantes debido a que no serán la fuente de pago primaria de los instrumentos a ser emitidos.



La fuente de pago de principal e intereses serán los flujos netos provenientes de los alquileres de los dos edificios que conforman la finca, o de las ventas de los mismos. En este último escenario, se amortizaría anticipadamente el saldo de capital correspondiente a los bonos emitidos. La emisión también cuenta con el endoso de las pólizas de seguro contra Incendio, por el valor del 80% del valor de las mejoras a la finca. En el caso de los flujos futuros, ellos se encuentran bajo cesión suspensiva al fideicomiso de administración y garantía, es decir, dicha cesión se perfeccionaría en el caso que el emisor incurra en un evento de incumplimiento.

Durante el periodo de vigencia de la emisión, el valor de venta rápida de las propiedades deberá representar por lo menos el 110% del saldo de capital de la emisión. A la fecha de elaboración del presente informe, el valor de las propiedades correspondía según avalúo actualizado a US\$ 17.3 millones a valor de venta rápida, representando 1.7x el monto de la Serie A del Programa de Bonos Corporativos (US\$ 10.2 millones).

El íntegro del flujo de caja libre proveniente de los ingresos por ventas o alquileres serán destinados en forma obligatoria a una cuenta de redención anticipada. Para determinar el flujo de caja libre, deberá deducirse los costos, gastos de administración y operación, capex (inversiones), así como una cuenta de reserva para el emisor por el equivalente a gastos operativos y financieros de tres meses.

Como parte de la estructura de financiamiento, el emisor se obliga a cumplir condiciones habituales (covenants), destacando principalmente:

- 1) Mantener una relación de al menos 1.1x entre el valor del inmueble en garantía (a valor de venta rápida) versus el saldo de capital de la deuda.
- 2) No otorgar garantías (negative pledge), ni avales a terceros, ni a partes relacionadas.
- 3) No reducir capital ni proveer fondos a parte relacionadas (excepto en transacciones normales de negocios).
- 4) No incurrir en edeudamiento adicional.

Los fondos resultantes de la emisión fueron destinados a cancelar la deuda bancaria que el emisor mantenía con Global Bank Corporation, quien a su vez es el estructurador y es el acreedor de bonos en forma íntegra.

Análisis de Riesgos

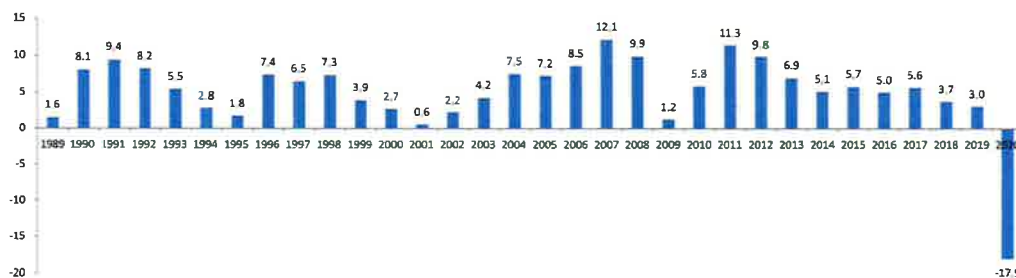
Comportamiento y Perspectivas del Sector

El sector inmobiliario está estrechamente relacionado al comportamiento del sector construcción y a la actividad económica. Durante los últimos 15 años ambos sectores fueron importantes impulsores del crecimiento económico de Panamá. Luego de la pandemia que se presentó en el 2020, ambos sectores se vieron fuertemente afectados por el confinamiento, así como por la reducción de la demanda y las expectativas empresariales, que optaron por reducir su capacidad operativa y en algunos casos proceder a la terminación anticipada de contratos de arrendamientos de locales comerciales.

El PIB de Panamá cayó 17.9% en 2020. El PIB del sector construcción habría caído en aproximadamente US\$ 6,782.3 millones, lo que representa una disminución del 51.7% del PIB sectorial. En el caso del sector inmobiliario, la caída en el PIB sería US\$ 1,729.8 millones, lo que representa una disminución del 15.3% del PIB sectorial. Debido al fuerte impacto en la caída de ambos sectores y la incidencia en las expectativas de los agentes económicos, el dinamismo del sector inmobiliario no resulta alentador, por lo menos para los próximos tres años.



Crecimiento de la Economía de Panamá
(Variación % en PIB real)



Fuente: Datos del FMI, elaboración propia

Durante el año 2020, los sectores construcción e inmobiliario representaron 12.3% y 13.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos venían mostrando un descenso en su crecimiento, en consonancia con la fase del ciclo económico que atravesaba el país.

Crecimiento del PIB de Panamá por sectores

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Comercio	7.10%	1.60%	9.90%	13.90%	8.10%	2.60%	1.10%	3.20%	4.00%	3.60%	3.50%	1.60%	-19.4%
Construcción	31.20%	4.60%	7.20%	19.20%	29.30%	26.70%	13.20%	12.70%	8.10%	8.30%	3.20%	0.50%	-51.9%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	15.50%	8.20%	14.50%	13.40%	10.90%	2.30%	1.90%	2.90%	1.80%	11.40%	6.60%	6.90%	-6.2%
Actividades inmobiliarias	3.50%	-2.40%	5.50%	6.40%	13.00%	5.40%	6.00%	5.10%	2.80%	2.50%	2.10%	0.10%	-15.5%
Intermediación Financiera	14.10%	2.90%	5.60%	9.40%	10.90%	8.20%	4.00%	7.50%	7.30%	4.50%	3.20%	3.10%	-1.5%
Otros sectores (% restante)													
TOTAL	9.86%	1.24%	5.83%	11.31%	9.78%	6.90%	5.07%	5.73%	4.95%	5.60%	3.69%	3.01%	-17.9%

Fuente: Contraloría General de la República / Cálculos y estimaciones propios

Capacidad de Pago del Emisor

La fuente principal de ingresos para el repago de los bonos proviene del alquiler de los dos edificios que conforman la finca. El primero de ellos (denominado H52) es un edificio de dos pisos, con 61 estacionamientos y garita de seguridad, conformado por 774.6 m² de área cerrada y 369.25 m² de área abierta. El segundo edificio (H51) es un edificio de tres pisos, con 41 estacionamientos y garita de seguridad, conformado en el nivel "cero" por 747.81 m² de área cerrada y 2,669.97 m² de área abierta; en el nivel "uno" por 800.86 m² de área cerrada y 99.75 m² de área abierta; nivel "dos" por 373.97 m² de área cerrada y 311.97 m² de área abierta.

El primero de los edificios (H52) se encuentra arrendado a la compañía de seguros Acerta, en un contrato por 5 años (renovable) que inició en el 2020 y vence a fines de 2024. Por su parte, el edificio H51 se

encuentra con contrato de arrendamiento por cinco años, con Boston School, S.A. (colegio privado de preprimaria y secundaria), que inició su efectividad el 1ero de junio de 2021.

El flujo actual representa ingresos anuales para el periodo de emisión, que inician en US\$ 409,200, provenientes del alquiler de los edificios (el segundo edificio recibiría ingresos a partir de junio 2021), con la expectativa de que crezcan gradualmente en los próximos años, hasta llegar a US\$ 526,494 en el quinto año. Por su parte, los impuestos y gastos de administración y operación totalizan US\$ 53,184 anuales. Como resultado de lo anterior, resulta un flujo de caja operativo neto de US\$ 356,016 para el primer año y se mantendría creciente durante los cinco años del periodo de emisión, estimándose en US\$ 473,310 para el quinto año. Dichos flujos podrían cubrir los gastos financieros (US\$ 306,000 anuales), calculados para un monto de emisión de US\$ 10.2 millones a la tasa de interés pactada (3% anual).

Con los supuestos previos, el ratio de cobertura de intereses resulta en el rango de 1.16x a 1.55x, creciendo gradualmente año a año, reflejando una moderada capacidad de pago en sus cuotas de intereses.

Con relación al pago del principal, este será bajo la modalidad "bullet", es decir, al vencimiento. La fuente de pago será fundamentalmente la finca que garantiza la emisión, valorizada en US\$ 17.3 millones en noviembre de 2020, a valor de venta rápida. La estructura contempla la posibilidad de una amortización anticipada si las propiedades se venden antes del vencimiento de los bonos.

El flujo de caja resulta superavitario bajo el escenario base, en caso se alquilen ambos edificios. Con los excedentes se amortizaría anualmente el capital, reduciendo el riesgo de refinanciamiento al final de los cinco años.

Proyección de la Generación de Flujo de Caja de la Estructura						
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
Flujo de Ingresos Operativos						
Alquileres	409,200	468,250	487,224	505,842	526,494	
Flujo de Egresos Operativos						
Impuestos	14,563	14,563	14,563	14,563	14,563	
Gastos Administrativos y Operativos	38,621	38,621	38,621	38,621	38,621	
Flujo de Ingresos y Gastos Operativos	356,016	415,066	434,040	452,658	473,310	
Servicio de Deuda						
Intereses	306,000	306,000	306,000	306,000	306,000	
Principal	-	-	-	-	9,856,016	
Flujo de Financiamiento	306,000	306,000	306,000	306,000	10,162,016	
Flujo de Caja Generado en el Periodo (Neto)	50,016	109,066	128,040	146,658	-9,688,706	
<i>Cifras en US\$</i>						
Saldo de Capital al inicio del periodo	10,200,000	10,200,000	10,200,000	10,200,000	9,856,016	
Amortización anticipada del Capital	0	0	0	-343,984	-167,310	
Saldo de Capital al final del periodo	10,200,000	10,200,000	10,200,000	9,856,016	9,688,706	
Ratio de cobertura de Intereses	1.16	1.36	1.42	1.48	1.55	
Ratio de cobertura de servicio de deuda	1.16	1.36	1.42	1.48	0.05	

Cifras en US\$

Evaluación

Como resultado del análisis, la capacidad de pago de los bonos –a través de las fuentes primarias establecidas en los términos y condiciones de la emisión– está supeditada a que ambos edificios sean alquilados y a que se vendan antes del vencimiento de los bonos con la finalidad de cancelar el principal de la deuda.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

En opinión de la calificadora, la tendencia de desaceleración que venía mostrando el sector inmobiliario y las consecuencias que ha dejado la crisis originada por la pandemia, le añaden incertidumbre al escenario descrito en el párrafo anterior, al presentarse la posibilidad de que los arrendadores renegocien las condiciones actuales o eventualmente reemplacen el arrendamiento actual por otro inmueble, bajo condiciones económicas más favorables. La eventual terminación anticipada de uno de los dos contratos de arrendamiento afectaría considerablemente la capacidad de cumplir los términos y condiciones de la emisión, lo que muy probablemente generaría una reducción en la calificación otorgada.

Con relación al principal, se estima que bajo el escenario base, al final del quinto año, el saldo de capital sea US\$ 9,856,016, inferior a los US\$ 10,200,000 (monto de la emisión) debido a la reducción del mismo por la amortización anticipada que han originado los excedentes del flujo de caja neto disponible. En tal sentido, el riesgo de refinanciamiento del principal sería ligeramente menor, al tener la necesidad de refinanciar un monto inferior, con garantías de respaldo que deberían haberse apreciado en su valor comercial durante los cinco años de la emisión.



ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

Emisor	Instrumento	Calificación(*)	Significado de la Calificación	Perspectiva (**)
Ritol Investment, Inc.	Serie A del Programa de Bonos Corporativos por hasta US\$ 10,200,000	BBB- (pa)	“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”	Estable(***)

(*) La nomenclatura (pa) se usa para indicar que trata de una calificación emitida en Panamá, comparable únicamente con otras calificaciones de emisores locales con la misma nomenclatura (pa). Los signos + y - se emplean para indicar menor o mayor riesgo dentro de la categoría, respectivamente.

(**) Se refiere a la perspectiva de la calificación.

(***) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.

DISCLAIMER

La calificación de riesgo es una opinión basada en un análisis independiente sobre la capacidad de pago del emisor, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los documentos de emisión y no representa una recomendación de comprar, vender o invertir en instrumentos representativos de deuda vinculados a los títulos o valores calificados. EB RATINGS no realiza auditoría ni asesoría a los emisores de deuda que califica. EB RATINGS no audita la información que recibe de parte del emisor, la misma que viene en forma de declaración de veracidad por parte del mismo. EB RATINGS no es responsable por las decisiones que pudieran tomar inversionistas sobre los instrumentos que resultan como producto de la emisión, por lo que sus opiniones no son vinculantes sino referenciales para las decisiones que toman los agentes económicos bajo su propia responsabilidad.

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN JURADA NOTARIAL-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los veinticuatro (24) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante mi Licenciado Erick Antonio Barciela Chambers., Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal ochocientos once - seiscientos noventa y cuatro (8-711-694), compareció personalmente Gabriel Diez Montilla, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ochotrescientos noventa y ocho - ochocientos trece (8-398-813), Presidente y Representante Legal, Karen Pitty, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho - ochocientos doce - dos mil ciento sesenta y siete (8-812-2167), Secretario, Hipólito González, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal ocho - quinientos cinco - ciento noventa y siete (8-505-197), Gerente Tributario y de Control Financiero de la sociedad RITOL INVESTMENTS, INC., inscrita en el Registro Público a Folio: ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cincuenta y ocho mil doscientos setenta y seis (155658276), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre RITOL INVESTMENTS, INC., y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente: -A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021.-----

B.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que

1 deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno 1 de mil
2 novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban
3 ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichos informes
4 no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a
5 las que fueran hechas.-----

6 C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera
7 otra información financiera incluida en los mismos, representa
8 razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y
9 los resultados de las operaciones de la sociedad RITOL INVESTMENTS,
10 INC., para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2021 al 31
11 de diciembre de 2021.-D.- Que los firmantes, Gabriel Diez Montilla,
12 Karen Pitty e Hipólito González, son responsables del
13 establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la
14 empresa RITOL INVESTMENTS, INC., y han diseñado los mecanismo de
15 control interno que garanticen que toda la información de
16 importancia sobre RITOL INVESTMENTS, INC., sean hechas de su
17 conocimiento particularmente durante el periodo en el que los
18 reportes han sido preparados. -----

19 E.- Que han evaluado la efectividad de los controles internos de
20 la sociedad RITOL INVESTMENTS, INC., dentro de los noventa (90)
21 días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales.-----

22 F.- Que han presentado en los Estados Financieros anuales sus
23 conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con
24 base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

25 G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de
26 Baker Tilly Panamá Audit, S.A., lo siguiente: -----

27 G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco
28 de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar
29 negativamente la capacidad de RITOL INVESTMENTS, INC., para
30 registrar, procesar y reportar información financiera e indicando

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ


1 a los auditores cualquier debilidad existente en los controles
2 internos. -----

3 G.2. Cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la
4 administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo
5 de ejecución de controles internos de RITOL INVESTMENTS, INC. ---

6 H.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores
7 externos, la existencia o no de cambios significativos de los
8 controles internos de RITOL INVESTMENTS, INC., o cualesquiera otros
9 factores que puedan afectar en forma importante tales controles
10 con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la
11 formulación de acciones correctivas, con respecto a deficiencias o
12 debilidades dentro de la empresa. -----

13 Y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales
14 Ashley Polett Vergara Ortiz, mujer, panameña, cedulado ocho-
15 novecientos treinta y uno - quinientos ocho (8-931-508) y Selideth
16 Emelina De León Carrasco, Mujer, panameña, cedulado seis-cincuenta
17 y nueve -ciento cuarenta y siete (6-59-147), ambas mayores de edad,
18 panameñas y vecinas de ésta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles
19 para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su
20 aprobación y para constancia lo firman junto con todos los testigos
21 antes mencionados, ante mí, el Notario, que doy fe -----

23
24
25
26 
27 GABRIEL DIEZ MONTILLA
PRESIDENTE

26 
KAREN PITY
SECRETARIO

H. González

-----HIPÓLITO GONZÁLEZ-----

-----GERENTE TRIBUTARIO Y CONTROL FINANCIERO-----

Ashley P. Vergara Ortiz

-----ASHLEY P. VERGARA ORTIZ-----

Selideth E. de León Vergara

-----SELIDETH E. DE LEÓN VERGARA-----

Erick Antonio Barciela Chambers

-----ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS-----

-----NOTARIO PÚBLICO EJECUTIVO-----

