

**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 2022

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, 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: Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60, P.H. Fortune Plaza, piso 18, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Nombre de la Persona de Contacto del Emisor: Gabriel Diez M / Patricia Lee

Dirección de correo electrónico del Emisor: gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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

ÍNDICE

PRIMERA PARTE

- I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**
- A. Historia y Desarrollo de El Emisor
 - B. Pacto Social y Estatutos de El 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. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
 - B. Persona controladora
 - C. 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 “El 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. 10,696 del 26 de mayo del 2021 y la Escritura Pública No. 12,056 del 29 de junio del 2022 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 Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60, P.H. Fortune Plaza, piso 18.

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 de El 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 (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal. Emitidas y en circulación, Quinientas (500) acciones comunes con un valor nominal de veinte dólares (US\$20.00) cada una.

Al 31 de diciembre de 2022:

- a. El Emisor ha emitido Quinientas (500) acciones comunes con un valor nominal de veinte dólares (US\$20.00) cada una.

C. Descripción del Negocio

Ritol Investments, Inc. desarrolla sus actividades en 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 Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60, P.H. Fortune Plaza, piso 18, Provincia de Panamá.

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\$14.06MM al 31 de diciembre de 2022 que abarca la Finca No. 229399 en donde

actualmente 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 estables en el mercado panameño.

El siguiente análisis se basa en los Estados Financieros Auditados comprendidos desde el 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.

Liquidez

Al cierre fiscal de diciembre 2022, El Emisor presenta activos totales por la suma de US\$14.3MM, un 2% menos de lo registrado en el 2021, producto de la depreciación de los activos; el efectivo en banco tuvo un aumento de US\$8M.

El índice de liquidez del Emisor al cierre del 31 de diciembre del 2022 es de 3.39 veces, producto del aumento en caja y la porción corriente de los alquileres por cobrar a futuro.

Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor provienen principalmente de la emisión de bonos aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la resolución SMV 111-21 del 26 de marzo de 2021 por la cual se autoriza la oferta de Bonos Corporativos a ser emitidos por Ritol Investments, Inc. hasta por un valor nominal de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00).

El Emisor no ha liquidado series adicionales a la Serie A del 9 de abril de 2021 por la suma de Diez Millones Doscientos Mil Dólares (US\$10,200,000.00), de la cual ha redimido voluntaria y parcialmente la suma de Cincuenta Mil Dólares (US\$50,000.00) el 10 de diciembre de 2021 y de Trescientos Cincuenta Mil Dólares (US\$350,000.00) el pasado 7 de octubre del 2022.

El patrimonio de El Emisor se mantiene en pérdida producto de la pérdida neta del 2021 por US\$570M, sin embargo, es importante notar que aún cuando El Emisor mantiene una pérdida neta para los últimos dos periodos, la misma es producto principalmente de la depreciación ya que mantiene un EBITDA positivo. ✓

Resultados de Operaciones

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

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
INGRESOS		
Arrendamiento	543,009	349,113
Derecho de llave	10,417	-
Otros Ingresos	879	5,321
Total Ingresos	554,305	354,434
GASTOS		
Gastos Generales y Administrativos	(207,017)	(104,883)
Depreciación	(460,687)	(460,687)
Gastos Financieros	(306,162)	(342,257)
Amortización de costos por emisión de bonos	(21,253)	(14,551)
Total Gastos	(995,119)	(922,378)
PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(440,814)	(567,944)
Impuesto sobre la renta: Diferido	(9,735)	(2,928)
UTILIDAD NETA	(450,549)	(570,872)
PERDIDA EN OPERACIÓN EBITDA	(131,309) 329,378	(209,496) 251,191

Los ingresos totales de El Emisor al cierre fiscal del año 2022 se presentan por US\$554M, un incremento de US\$194M, es decir un 56% más en comparación a lo registrado al cierre fiscal del 2021, este aumento se debe a la extensión del contrato de arrendamiento del local H51, en el cual se estableció además, el aumento del canon de arrendamiento en un 35% desde el mes de agosto del 2022, incrementos anuales del 3%, así como dos aumentos extraordinarios de 6% en julio del 2027 y 2032 respectivamente.

Al cierre de este periodo los gastos de El Emisor son por un monto total de US\$995K, es decir un 8% más de lo presentado en el 2021, incluyendo la depreciación. Los Gastos Generales y Administrativos se vieron incrementados en un 50% principalmente por los Gastos en Comisiones y Honorarios Profesionales producto de la extensión del contrato de arrendamiento del local H51. Por otro parte, los Gastos Financieros corresponden al pago de los intereses producto de la Emisión de bonos, que al cierre fiscal del 2022 fueron por un monto total de US\$306M.

Análisis de perspectivas

El principal enfoque de Ritol Investments, Inc. es ofrecer y garantizar a sus clientes la mejor atención, garantizando que los procesos sean llevados de la manera más efectiva y buscando siempre la entera satisfacción de todas 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 10 años de experiencia, lo que garantiza los ingresos a recibir por parte del mismo. Por otra parte, el segundo local está arrendado a un importante miembro dentro de la industria aseguradora panameña. Ambos arrendatarios cuentan con la estabilidad necesaria para mantenerse activos en el mercado.

Adicional, en el pasado mes de octubre El Emisor llegó a un acuerdo con el arrendatario del local H51 para extender por 14 años vigencia del contrato, lo que garantiza que El Emisor recibirá ingresos por arrendamientos durante este periodo.

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 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 17 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

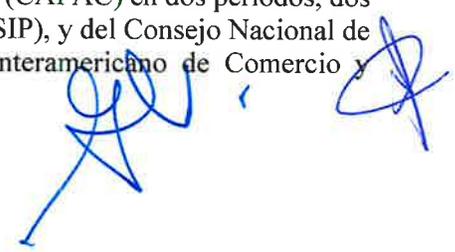
Gabriel Diez Polack

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 de El 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 de El 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 se rige 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	% 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	33%	1	33%
Otros empleados	0%	0	0%
Totales	33%	1	33%

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

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. **Composición Accionaria, 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 de El Emisor, al cierre del 31 de diciembre de 2022:

Las Empresas Howlis International, S.A. y Ezelmo, S.A. se mantienen como propietarias de El Emisor en un 65% y 35% respectivamente.

B. **Persona Controladora**

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

C. **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 de El 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 2022 El Emisor cuenta con los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados 31/12/2022	Auditados 31/12/2021
Cuentas por Pagar Corrientes – compañías relacionadas	0	1,777
Cuentas por pagar - accionista	6,213,839	6,213,839

B. **Transacciones con Directores y Ejecutivos**

Al 31 de diciembre de 2022, 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 a El Emisor respecto de la presentación de este informe 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 período 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 adquiera 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 anuentes 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 2022, El Emisor ha emitido la Serie A que se detalla a continuación:

	AUDITADO al 31 dic 2022	AUDITADO al 31 dic 2021
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 3%, 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	10,200,000
Redención Parcial Anticipada de la Serie A	<u>(400,000)</u>	<u>(50,000)</u>
	<u>9,800,000</u>	<u>10,150,000</u>
Costo de financiamiento de bonos	<u>(59,973)</u>	<u>(78,427)</u>
	<u>9,740,027</u>	<u>10,071,573</u>

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 suspensiva de los flujos provenientes de alquiler y/o venta de la finca dada en garantía, en caso de que ocurra un incumplimiento.
- 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 31 de enero de 2023.

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	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Ingresos Totales	554,305	354,434	183,360	64,200
Margen Operativo	(131,309)	(209,496)	(388,712)	(361,886)
Gastos Generales y Administrativos	207,017	104,883	136,160	211,712
Utilidad o Pérdida Neta	(450,549)	(570,872)	(728,132)	(365,716)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	(901)	(1,142)	(1,456)	(731)
Depreciación y Amortización	460,687	460,687	436,748	214,384
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
BALANCE GENERAL	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Activo Circulante	290,521	240,431	141,264	6,123,205
Activo No Circulante	14,050,590	14,494,086	14,943,060	14,415,097
Activos Totales	14,341,111	14,734,517	15,084,324	20,538,302
Pasivo Circulante	85,608	42,237	9,884,713	40,179
Deuda a Largo Plazo	9,740,027	10,071,573	-	-
Pasivos Totales	16,428,560	16,371,417	16,160,352	20,904,018
Capital Pagado	10,000	10,000	-	-
Utilidades o Perdidas Retenidas	(2,097,449)	(1,646,900)	(1,076,028)	(365,716)
Patrimonio Total	(2,087,449)	(1,636,900)	(1,076,028)	(365,716)
RAZONES FINANCIERAS:	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Total de Activos / Total de Pasivos	0.87	0.90	0.93	0.98
Total de Pasivos / Total de Activos	1.15	1.11	1.07	1.02
Pasivos Totales / Patrimonio	(7.87)	(10.00)	(15.02)	(57.16)
Deuda a Largo Plazo / Patrimonio	(4.67)	(6.15)	-	-
Capital de Trabajo	204,913	198,194	(9,743,449)	6,083,026
Razón Corriente = (AC/PC)	3.39	5.69	0.01	152.40
Utilidad (Pérdida) Neta / Activos Totales	(0.03)	(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 31 de enero de 2023 por EB Ratings, S.A.

SÉPTIMA PARTE
DECLARACIÓN JURADA

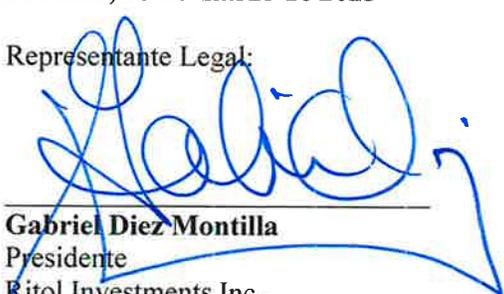
Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

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, 28 de marzo de 2023

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 2022

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

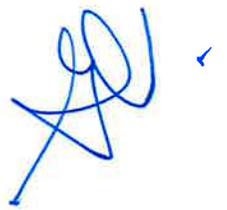
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

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 Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 25



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 2022, 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.

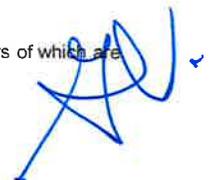
En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Ritol Investments, Inc. al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad 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.



Propiedades de inversión, neto

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Identificamos las propiedades de Nuestros procedimientos de auditoría inversión como un asunto clave de incluyeron la verificación mediante auditoría debido a la importancia del documentación soporte de esta propiedad de saldo en los estados financieros. La inversión, también revisamos los cálculos de propiedad de inversión representa el la depreciación de la propiedad de inversión 98% del total de los activos. registrada por la Compañía.

Responsabilidades de la Administración con relación a 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 de 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.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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 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.

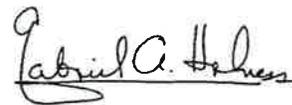
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

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 No.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.



17 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935



Ritol Investments, Inc.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo	5, 18	189,304	181,309
Cuentas por cobrar, alquileres	6, 18	21,804	1,073
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	14	21,657	-
Crédito fiscal de ITBMS		53,837	53,855
Gastos pagados por adelantado		3,919	4,183
Adelanto a proveedores		-	11
Total de activos corrientes		<u>290,521</u>	<u>240,431</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	7	14,006,234	14,466,921
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	14	44,356	27,073
Depósitos en garantía		-	92
Total de activos no corrientes		<u>14,050,590</u>	<u>14,494,086</u>
Total de activos		<u>14,341,111</u>	<u>14,734,517</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	8, 18	22,831	23,567
Cuentas por pagar compañías relacionadas	9	-	1,777
Adelantos recibidos por alquileres		36,960	15,960
Intereses acumulados por pagar		817	933
Derecho de llave, porción corriente	15	25,000	-
Total de pasivos corrientes		<u>85,608</u>	<u>42,237</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	11, 18	9,740,027	10,071,573
Depósitos en garantía, alquileres	12	58,000	37,000
Cuentas por pagar accionistas	9	6,213,839	6,213,839
Derecho de llave, porción no corriente	15	314,583	-
Impuesto diferido	17	16,503	6,768
Total de pasivos no corrientes		<u>16,342,952</u>	<u>16,329,180</u>
Total de pasivos		<u>16,428,560</u>	<u>16,371,417</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	13	10,000	10,000
Déficit		<u>(2,097,449)</u>	<u>(1,646,900)</u>
Total de deficiencia de capital		<u>(2,087,449)</u>	<u>(1,636,900)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>14,341,111</u>	<u>14,734,517</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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Arrendamientos	14	543,009	349,113
Derecho de llave	15	10,417	-
Otros ingresos		879	5,321
Total de ingresos		<u>554,305</u>	<u>354,434</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	9, 16	(207,017)	(104,883)
Depreciación	7	(460,687)	(460,687)
Gastos financieros	10, 11	(306,162)	(342,257)
Amortización de costos por emisión de bonos	11	(21,253)	(14,551)
Total de gastos		<u>(995,119)</u>	<u>(922,378)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(440,814)	(567,944)
Impuesto sobre la renta diferido	17	(9,735)	(2,928)
Pérdida neta		<u>(450,549)</u>	<u>(570,872)</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 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit</u>	<u>Total de deficiencia de capital</u>
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)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	(1,646,900)	(1,636,900)
Pérdida neta - 2022	-	(450,549)	(450,549)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	(2,097,449)	(2,087,449)

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



Ritol Investments, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(450,549)	(570,872)
Ajustes por:			
Depreciación	7	460,687	460,687
Gastos financieros	10, 11	306,162	342,257
Amortización de costos por emisión de bonos	11	21,253	14,551
Derecho de llave	15	(10,417)	-
Intereses ganados		(879)	(443)
Impuesto diferido	17	9,735	2,928
		<u>335,992</u>	<u>249,108</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, alquileres		(20,731)	(1,073)
Alquileres por cobrar a futuro		(38,940)	(11,713)
Crédito fiscal de ITBMS		18	3,814
Gastos pagados por adelantado		264	4,764
Adelanto a proveedores		11	(11)
Depósitos en garantía		92	-
Cuentas por pagar a proveedores		(736)	(4,622)
Adelantos recibidos por alquileres		21,000	(2,040)
Derecho de llave	15	350,000	-
Depósitos en garantía, alquileres		21,000	(10,960)
Efectivo generado de operaciones		<u>667,970</u>	<u>227,267</u>
Intereses pagados	11	(306,278)	(676,068)
Intereses recibidos		879	443
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>362,571</u>	<u>(448,358)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamo bancario por pagar	10	-	(9,503,780)
Bonos por pagar al costo amortizado	11	(352,799)	10,057,022
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(1,777)	1,777
Cuentas por pagar accionistas		-	(10,000)
Emisión de acciones	13	-	10,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(354,576)</u>	<u>555,019</u>
Aumento neto del efectivo		<u>7,995</u>	<u>106,661</u>
Efectivo al inicio del año		181,309	74,648
Efectivo al final del año	5	<u>189,304</u>	<u>181,309</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 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 17 de marzo de 2023.

2. Base de preparación

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

Base de medición

Los estados financieros 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 2022

(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 ganancias o pérdidas 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.

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

Efectivo

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

Cuentas por cobrar, alquileres

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Provisión para pérdidas esperadas

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

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

Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

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

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

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

Baja de pasivos financieros

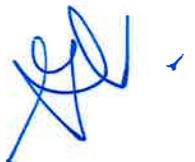
Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que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

Adelantos recibidos por alquileres

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

Depósitos de garantía recibidos de clientes

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Títulos de deudas emitidos

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

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

Costos diferidos por bonos

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

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

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

Acciones comunes

Las acciones comunes son acciones nominativas sin valor nominal, la Compañía clasifica las acciones comunes, como patrimonio.

Provisiones

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

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

Alquileres por cobrar futuros

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

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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

Impuesto diferido

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

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

Medición del valor razonable

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

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

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

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

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

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros 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 2023:

- *NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).*

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).*
- *NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).*

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

5. Efectivo

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

6. Cuentas por cobrar, alquileres

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

	2022	2021
Corriente, 1 a 30 días	1,109	1,073
De 31 a 60 días	783	-
De 61 a 90 días	19,001	-
A más de 91 días	911	-
	<u>21,804</u>	<u>1,073</u>

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

7. Propiedad de inversión

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

	<u>2022</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio y final del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	1,111,819	1,111,819
Adiciones	-	460,687	460,687
Al final del año	-	1,572,506	1,572,506
	<u>1,758,142</u>	<u>12,248,092</u>	<u>14,006,234</u>

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

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

Mediante Auto No.117219 del Juzgado Undécimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá del 6 de junio de 2019, se adjudica definitivamente a título de compra en Remate Público a Ritol Investments, Inc. por la suma de B/.14,621,200 las fincas 243365 y 229399.

Mediante Escritura Pública No.8,482 del 20 de agosto de 2019, se cancela la finca 243365 debido que se incorpora a la finca 229399.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

8. Cuentas por pagar a proveedores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar proveedores corresponden a B/.22,831 y B/.23,567 respectivamente. Estos saldos corresponden las cuentas por pagar de los proveedores de servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del periodo.

9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

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

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

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

10. Préstamo bancario por pagar

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

	2022	2021
Saldo inicial	-	9,503,780
Abono a préstamo	-	(9,503,780)
Saldo final	-	-

11. 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:

	2022	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	10,200,000
Menos: Redención parcial anticipada de Serie A	(400,000)	(50,000)
Bonos corporativos	9,800,000	10,150,000
Menos: Costo de financiamiento de bonos	(59,973)	(78,427)
	<u>9,740,027</u>	<u>10,071,573</u>



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los intereses por pagar asciende a B/.817. La Serie A de los bonos corporativos rotativos está garantizada por el fideicomiso de garantía y administración, con Global Financial Funds Corp. en calidad de fiduciario, el Fideicomiso de garantía contendrá los siguientes bienes y derechos:

- Primera hipoteca y anticresis sobre la finca 229399 propiedad de la Compañía, con un valor de mercado de B/.17,279,000.
- Póliza de Incendio por el 80% de valor de las mejoras de la finca dada en garantía.
- Cesión suspensiva de los flujos provenientes de alquiler y/o venta de la finca dada en garantía, en caso de que ocurra un incumplimiento.
- En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados de la Serie, al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante un Hecho de Importancia publicado en la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, indicando el monto de los bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.

Los bonos cuentan con una calificación de riesgo local de "BBB- (pa)" y Perspectiva Estable, otorgada por la calificadora de riesgo EB Ratings Corp., el 31 de enero de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los intereses pagados de los bonos asciende a B/.306,278 (2021: B/.225,167).

12. Depósitos en garantía, alquileres

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los depósitos en garantía recibidos de clientes ascendieron a B/.58,000 y B/.37,000 respectivamente. Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de locales.

13. Acciones de capital

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

14. Ingresos por actividades ordinarias

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de su propiedad de inversión. Los arrendamientos no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad a finalizar el contrato.

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

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

Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido en el estado de ganancias o pérdidas, un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, los cuales detallamos a continuación:

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

La Compañía espera reconocer los importes futuros provenientes de los contratos de arrendamiento:

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

15. Derecho de llave

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

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

	2022	2021
Derecho de llave, porción corriente	25,000	-
Derecho de llave, porción no corriente	314,583	-
Saldo al final del periodo	339,583	-

16. Gastos generales y administrativos

A continuación, los gastos generales y administrativos, desagregados:

	2022	2021
Comisiones	121,532	23,000
Honorarios profesionales	42,225	33,025
Reparación y mantenimiento	17,933	16,647
Impuestos	17,053	15,876
Otros	4,268	2,632
Seguros	3,916	4,828
Cargos bancarios	90	375
Seguridad y vigilancia	-	4,600
Aseo y limpieza	-	963
Electricidad y agua	-	2,937
	207,017	104,883

17. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsa valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

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

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

- a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

- b. Durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considera conveniente no distribuir el mínimo indicado.

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

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

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

	<u>Base</u>	<u>2022 Tasa de Impuesto</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido</u>			
<u>pasivo:</u>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>38,940</u>	25%	<u>9,735</u>
	<u>Base</u>	<u>2021 Tasa de Impuesto</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto sobre la renta diferido</u>			
<u>pasivo:</u>			
Ingreso por arrendamiento diferido	<u>11,713</u>	25%	<u>2,928</u>

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

18. 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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	189,304	189,304	181,309	181,309
Cuentas por cobrar, alquileres	21,804	21,804	1,073	1,073
Total	<u>211,108</u>	<u>211,108</u>	<u>182,382</u>	<u>182,382</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar a proveedores	22,831	22,831	23,567	23,567
Bonos por pagar al costo amortizado	9,740,027	9,076,609	10,071,573	9,032,992
Total	<u>9,762,858</u>	<u>9,099,609</u>	<u>10,095,140</u>	<u>9,056,559</u>

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

El valor razonable de los bonos por pagar al costo amortizado 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.

19. 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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

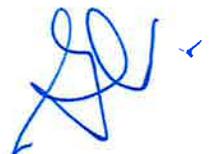
(Cifras en Balboas)

Los términos de los financiamientos 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 2022
"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del público en general"

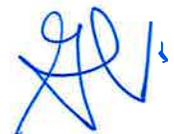


**FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-207-21)
RITOL INVESTMENTS, INC.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

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 2022, 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 y restricción de uso

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). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

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 (NIA), 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 (NIA), 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.

Otros requerimientos legales de información

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

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

06 de marzo de 2023
Panamá República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

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

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Activos	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes			
Depósitos en banco	4	<u>1,490</u>	<u>1,418</u>
Total de activos		<u>1,490</u>	<u>1,418</u>
Patrimonio			
Aportes del fideicomitente		1,350	1,350
Utilidad acumulada		<u>140</u>	<u>68</u>
Total de patrimonio		<u>1,490</u>	<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 2022
(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>72</u>	<u>68</u>
Total de ingresos	<u>72</u>	<u>68</u>
Utilidad	<u>72</u>	<u>68</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 2022
 (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
Aportes de patrimonio	656,279	-	656,279
Retiros de patrimonio	(656,279)	-	(656,279)
Utilidad	-	72	72
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,350	140	1,490

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 2022
(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad	72	68
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(72)	(68)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>72</u>	<u>68</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	72	68
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio	656,279	277,017
Retiros de patrimonio	<u>(656,279)</u>	<u>(275,667)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>1,350</u>
Aumento neto de efectivo	72	1,418
Efectivo al inicio del año	<u>1,418</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u><u>1,490</u></u>	<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 2022
(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 2022
(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/.17,280,490 (2021: B/.17,280,418) de los cuales la suma de B/.1,490 (2021: B/.1,418) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.17,279,000 (2021: 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 2022, la Cobertura de Garantía representa el 159%, 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 2022, 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 2022
(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 2022, 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 2022
(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 2022
(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 2022, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta de Concentración	<u>1,490</u>	<u>1,418</u>
	<u>1,490</u>	<u>1,418</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 2022
(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 2022, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bienes inmuebles	<u>17,279,000</u>	<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 2022, 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 2022
(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. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 06 de marzo de 2023.



Panamá, 13 de enero de 2023

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad. -

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

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **RITOL INVESMENT, INC.** para garantizar la suma de US\$10,200,000.00 de la Serie A de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US\$20,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.111-21 del 26 de marzo de 2021, certifica al 31 de diciembre de 2022, la siguiente información a saber:

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

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

II. Bienes Cedidos:

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

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

Tipo de Bienes Cedidos	Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
Pólizas de Incendio	033-001-000134192-000013 033-001-000134194-000010	Cía. Internacional de Seguros	06/dic./2023



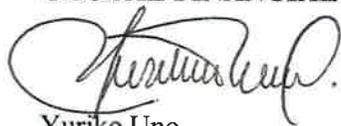
III. El Contrato de Fideicomiso establece Cobertura de Garantía Inmobiliaria, en la cual el valor de venta rápida del Bien Inmueble según avalúo no será menor al 110% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (o de las Series Subsiguientes) emitidos y en circulación. La cobertura que resulta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

Tipo de Garantía	jun-22	sep-22	dic-22
Bienes Inmuebles	153%	153%	159%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos



Emisor:

RITOL INVESTMENT, INC.

Sesión de Comité: 31 de enero de 2023

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

ernesto@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 1.53x el monto máximo 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 hasta US\$ 10,200,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de 5 años, con intereses pagaderos semestralmente (tasa anual de 3%) y pago del principal 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 2022, el emisor reflejó en sus estados financieros, activos totales por US\$ 14.8 millones, patrimonio neto negativo por US\$ 1.6 millones y pérdida del ejercicio por US\$ 12.1 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 los intereses son los flujos netos provenientes de los alquileres de los dos edificios que conforman la finca. Por su parte, la fuente de pago del principal serían las ventas de los mismos. En el caso que se vendan las fincas antes del vencimiento de los bonos, se amortizaría anticipadamente el saldo de





RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

capital de la emisión; sin embargo, si los inmuebles no se venden hasta la fecha de la redención del principal, los bonos tendrían un refinanciamiento. La estructura 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, a favor de los acreedores. 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 el agente Fiduciario del Fideicomiso a un 1.53x del 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 endeudamiento adicional.

El propósito del crédito es sustituir la deuda bancaria actual (con Global Bank Corporation), quien a su vez es el estructurador y será el nuevo acreedor de bonos en forma íntegra.

Análisis de Riesgos

Comportamiento y Perspectivas del Sector

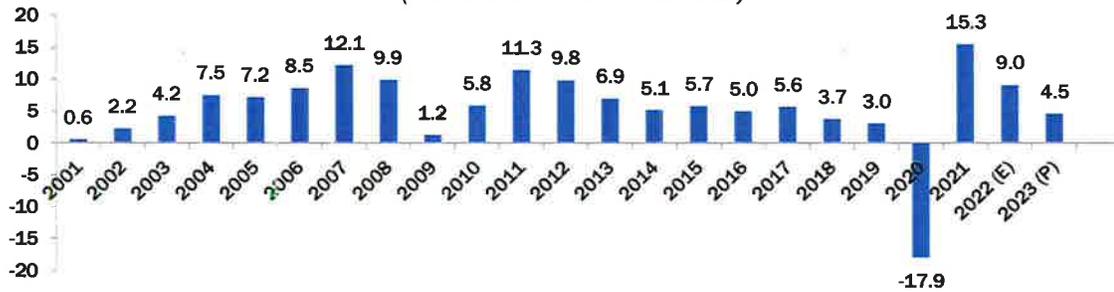
El sector inmobiliario, por su naturaleza, está estrechamente relacionado a la conducta del sector construcción y a su actividad económica. Durante las últimas décadas, estos sectores fueron parte clave e importante del crecimiento económico que experimentó Panamá, hasta la llegada de la pandemia, en que se vieron afectados considerablemente. En los últimos 10 años el sector construcción creció en un 21.3% en promedio, mientras que el sector inmobiliario, lo hizo a 5.12%.

Al 30 de septiembre del 2022, aunque ambos sectores muestran una recuperación gradual, todavía se mantienen en niveles inferiores a los de la situación previa a la pandemia. Al tercer trimestre del 2022, la producción acumulada real de la construcción totalizó unos \$3,742.1 millones y el sector inmobiliario unos \$2,598.3 millones; cifras que al cierre del año 2022 difícilmente superarán las del año 2019, en que fueron \$5,232.7 millones y \$4,126.8 millones, respectivamente.

El Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá luego de caer 17.9% en 2020, se recuperó en el 2021, creciendo 15.3% y en el periodo enero-septiembre del 2022 creció 11.0% respecto del año anterior. Por su parte, la construcción y el sector inmobiliario, después de haber caído en un 49.8% y 12.3%, se recuperaron en 2021, creciendo en 39.4% y 7.7% respectivamente.



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



Fuente: Datos del FMI, elaboración propia
(E) Cifras estimadas, MEF
(P) Cifras proyectadas, Banco Mundial

**Crecimiento del PIB, Construcción y Actividades inmobiliarias
(Variación % anual)**



Fuente: Contraloría General de la República

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 inicial por 5 años (renovable) que inició en el 2020 con fecha de vencimiento a fines de 2024 y que en 2022 se extendió hasta 2036. Por su parte, el edificio H51 se encuentra con un contrato de arrendamiento hasta 2036 con Boston School International (colegio privado de preprimaria, primaria, secundaria y bachillerato internacional), cabe destacar que su efectividad inició el 1ero de junio de 2021.

El flujo de los ingresos por arrendamiento se estimaba por US\$ 409,200 en el primer año, sin embargo, al 31 de diciembre del 2021, estos ingresos alcanzaron los US\$ 349,113 (14.7% por debajo de lo esperado). En 2022, el comportamiento de dichos ingresos mejoró, puesto que al primer semestre sumaron US\$ 234,890 que, de continuar con dicha tendencia, la empresa estará cerca de alcanzar la proyección inicial (en el momento de la emisión) de US\$ 468,250.

El flujo actual se prevee que crezca 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.

Los flujos, a partir del segundo año, podrán 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) pagaderos semestralmente.

El ratio de cobertura de intereses resulta en el rango de 1.36x a 1.55x a partir del segundo año, 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, a valor de venta rápida (noviembre de 2020). 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

De acuerdo con el escenario base, el saldo de capital de los bonos es US\$ 10.2 millones; sin embargo las proyecciones del flujo de caja cambian con las dos redenciones parciales que ha realizado el emisor. La primera, en diciembre 2021, por US\$ 50,000; y, la segunda, en octubre 2022 por US\$ 350,000, lo que reduce el saldo a capital a US\$ 9.8 millones que, a su vez, implica intereses anuales por US\$ 294,000, (en lugar de US\$ 306.000).

Con las redenciones parciales, el flujo de caja proyectado mejora y el ratio de cobertura de intereses mejora el segundo año, de 1.36x a 1.42x; el tercer año, de 1.42x a 1.48x; el cuarto año, de 1.48x a 1.54x; y el quinto año, de 1.55x a 1.61x.

ESCENARIO CON REDENCIÓN DE BONOS
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	349,113	469,776	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	295,929	416,592	434,040	452,658	473,310
Servicio de Deuda					
Intereses	306,000	294,000	294,000	294,000	294,000
Principal	-	-	-	-	9,878,577
Flujo de Financiamiento	306,000	294,000	294,000	294,000	10,172,577
Flujo de Caja Generado en el Periodo (Neto)	-10,071	122,592	140,040	158,658	-9,699,267
<i>cifras en US\$</i>					
Saldo de Capital al inicio del periodo	10,200,000	9,800,000	9,800,000	9,800,000	9,478,577
Amortización anticipada del Capital	0	0	0	-321,423	-179,310
Saldo de Capital al final del periodo	10,200,000	9,800,000	9,800,000	9,478,577	9,299,267
Ratio de cobertura de intereses	0.97	1.42	1.48	1.54	1.61
Ratio de cobertura de servicio de deuda	0.97	1.42	1.48	1.54	0.05

(*) Ingresos percibidos reales

(**) Proyección en base al primer semestre 2022





RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

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.

El sector inmobiliario sigue siendo uno de los más importantes de la economía panameña, ya que representó el 13% del PIB en 2021, este sector también ha mostrado recuperación, a través de diversos indicadores como el aumento del crédito hipotecario (+6.5% a noviembre 2022 con respecto al mismo período en 2021).

Por otro lado, la calificadora considera que una eventual terminación anticipada de alguno de los dos contratos de arrendamiento de Ritol Investments Inc., afectaría considerablemente su 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 estimaba 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 amortización anticipada que han originado los excedentes del flujo de caja neto disponible.

Por otro lado, de mantenerse los excedentes y próximas amortizaciones parciales, el saldo a capital, al final del quinto año, sería de US\$ 9.5 millones. En tal sentido, el riesgo de refinanciamiento del principal sería ligeramente menor, al tener la necesidad de refinanciar un monto inferior a los US\$ 10.2 millones originalmente emitidos, con garantías de respaldo que deberían haberse apreciado en su valor comercial durante los cinco años de la emisión.



ANEXO 1
Balance General
RITOL INVESTMENT, INC
(cifras en US\$)

	sep-22	ago-22	dic-21
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	642,532	217,409	181,309
Cuentas por cobrar - clientes	911	1,250	1,073
Alquileres por cobrar a futuro	32,428	32,025	11,713
Adelanto de proveedores	-	-	11
Gastos pagados por adelantado	1,659	2,212	4,182
Tesoro Nacional - ITBMS	51,185	51,879	53,855
	728,715	304,775	252,143
Activos No Corrientes			
Terreno	1,758,142	1,758,142	1,758,142
Mejoras a la propiedad	13,820,598	13,820,598	13,820,598
Amortización propiedad horizontal	(1,457,334)	(1,418,943)	(1,111,819)
Propiedad de Inversión	14,121,406	14,159,797	14,466,921
Depósito en garantía	92	92	92
Total de Activos No Corrientes	14,121,498	14,159,889	14,467,013
Total de activos	14,850,213	14,464,664	14,719,156
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar	542	1,642	5,332
Cuentas por pagar - Otras	18,548	18,548	3,811
Intereses por pagar	77,817	52,442	-
	96,907	72,632	9,143
Pasivos No Corrientes			
Bonos Corporativos por pagar	10,085,413	10,083,875	10,071,573
Depósitos en garantía de clientes	58,000	37,000	37,000
Depósitos recibidos de clientes	36,960	15,960	15,960
Cuentas por pagar - UDGPH	-	-	1,777
Cuentas por pagar - Accionista	6,213,839	6,213,839	6,213,839
Impuesto diferido	8,107	8,006	6,768
	16,402,319	16,358,680	16,346,917
Total de pasivos	16,499,226	16,431,312	16,356,060
DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Capital (500 Acciones comunes, B/.20 cada una)	10,000	10,000	10,000
(Déficit Acumulado) Utilidades Retenidas	(1,646,904)	(1,646,904)	(1,076,028)
(Pérdida) Utilidad del período	(12,109)	(329,744)	(570,876)
TOTAL DEFICIENCIA DE CAPITAL	(1,649,013)	(1,966,648)	(1,636,904)
Total de pasivos y deficiencia de capital	14,850,213	14,464,664	14,719,156



ANEXO 2
Estado de Ganancias o Pérdidas
RITOL INVESTMENT, INC
(cifras en US\$)

	sep-22	ago-22	dic-21
Ingresos			
Arrendamientos	352,335	313,187	349,113
Otros ingresos	350,000	-	4,877
Total de Ingresos	702,335	313,187	353,990
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos			
Estacionamiento	-	-	3
Electricidad	-	-	2,654
Agua	-	-	282
Servicio de Alcantarillado	-	-	91
Aseo	-	-	322
Útiles de oficina	-	-	90
Mantenimiento de local	13,577	10,046	16,647
Otras	370	370	328
Impuestos Municipales	2,557	2,330	1,253
Tasa única	300	300	300
Inmueble	13,516	13,516	14,311
Timbres	13	8	12
Recargo	239	239	523
Otros Impuestos	-	-	12
Seguros	2,937	2,611	4,828
Honorarios Profesionales	17,875	17,875	9,025
Vigilancia	-	-	4,600
Servicios Administrativos	18,000	16,000	24,000
Comisión en ventas	48,000	48,000	23,000
Depreciación y amortización	345,515	307,124	460,687
Bonos	16,640	15,102	14,551
Tarifa Supervisión SMV	3,000	3,000	-
Cargos Bancarios	35	35	375
Atencion a Clientes	100	-	-
Estructuración de Bonos	-	-	-
Limpieza	-	201	550
Gastos Legales	201	-	256
Gastos No deducibles	-	-	1,424
Total de gastos	482,875	436,757	580,124
Resultados de las actividades de operación	219,460	(123,570)	(226,134)
Costos de financiamiento:			
Intereses ganados	(595)	(514)	(443)
Intereses financieros	230,825	205,450	313,218
F.E.C.I.	-	-	29,039
Costos de financiamiento, neto	230,230	204,936	341,814
(Pérdida) Utilidad antes de ISR	(10,770)	(328,506)	(567,948)
Impuesto diferido	(1,339)	(1,238)	(2,928)
(Pérdida) Utilidad, neta	(12,109)	(329,744)	(570,876)



ANEXO 3

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

PAPEL NOTARIAL



23. 3. 23



B/. 8.00

ST

1560

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la Republica y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mi NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Publica Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula ocho- doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente **Gabriel Diez Montilla**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal ocho – trescientos 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 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 2022 al 31 de diciembre de 2022.-----

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

C.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representa razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad RITOL INVESTMENTS, INC., para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.-----

D.- Que los firmantes, Gabriel Diez Montilla, Karen Pitty e Hipólito González, son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa RITOL INVESTMENTS, INC., y han diseñado los mecanismo de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre RITOL INVESTMENTS, INC., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. ----

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

F.- Que han presentado en los Estados Financieros anuales sus conclusiones sobre la efectividad

de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. G.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Baker Tilly Panamá Audit, S.A., lo siguiente:
G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de RITOL INVESTMENTS, INC., para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

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

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

Y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales SIMION RODRÍGUEZ BONILLA, varón, cedulao nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ, varón, panameño, soltero, cedulao ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de ésta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto con todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaria, que doy fe



GABRIEL DIEZ MONTILLA

PRESIDENTE



KAREN PITY

SECRETARIO



HIPÓLITO GONZÁLEZ

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



SIMION RODRÍGUEZ BONILLA



ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ



NORMA MARLENIS VELASCO C., NOTARIA PÚBLICA DUODECIMA

