

**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 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, 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 de El 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 de El Emisor:	Teléfono: (507) 265-0310
Dirección de El 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 de El Emisor: Dirección de correo electrónico de El Emisor:	Gabriel Diez M / Patricia Lee gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

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

ÍNDICE

PRIMERA PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

- A. Historia y Desarrollo de El Emisor
- B. Capital Accionario
- C. Pacto Social y Estatutos de El Emisor
- D. Descripción del Negocio
- E. Estructura Organizativa
- F. Propiedades, Planta y Equipo
- G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias
- H. Información sobre Tendencias

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

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

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

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

- A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
- B. Transacciones con Directores y Ejecutivos
- C. 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

CUARTA PARTE (No Aplica)

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL GARANTE O FIADORES

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. Capital Accionario

El Capital Social es de DIEZ MIL (10,000) acciones comunes únicamente nominativas sin valor nominal. Cada acción tendrá derecho a un voto. El capital social podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas únicamente de forma nominativas. Se prohíbe la emisión de acciones al portador. La emisión de acciones deberá ser aprobada por resolución de la Junta Directiva. La responsabilidad de cada accionista será limitada a la suma, si la hubiere, que se adeudare por concepto de sus acciones.

A la fecha, se han emitido QUINIENTAS (500) acciones, quedando QUINIENTAS (500) acciones por emitir. A la fecha no existen compromisos de aumento de capital. No hay acuerdos de suscripción preferentes

Al 31 de diciembre de 2023 el capital pagado es de DIEZ MIL DÓLARES (US\$10,000).

C. Pacto Social y Estatutos

El Emisor fue constituido mediante Escritura Pública No. 14,445 de 23 de noviembre de 2017, otorgada ante la Notaria 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 de El 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 de El 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.

Al 31 de diciembre de 2023:

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

D. 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 de El 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.

E. Estructura Organizativa

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

F. Propiedades, Planta y Equipo

El Emisor cuenta con propiedades, mobiliario, equipos y mejoras por la suma de US\$13.6MM al 31 de diciembre de 2023 que abarca la Finca No. 229399 en donde actualmente están construidos dos edificios 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.

G. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

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

H. Información sobre Tendencias

El PIB de Panamá creció un 7,5% en 2023, marcando el tercer año consecutivo en que el crecimiento económico supera las expectativas. Este logro es particularmente notable dada la reducción en el número de buques que transitan por el Canal de Panamá debido a una reciente sequía, lo que no ha mermado significativamente los ingresos de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP).

La tasa de desempleo, que había alcanzado el 18½% en 2020 en el punto álgido de la crisis sanitaria, se ha reducido significativamente al 7,4% en agosto de 2023, casi volviendo a los niveles pre-pandemia. Además, la inflación se ha mantenido bajo control, disminuyendo de 2,9% en 2022 a 1,5% en 2023, y se espera que permanezca baja en el futuro previsible.

Estas cifras son reflejo de la sólida recuperación económica de Panamá y su estabilidad en comparación con otras economías de la región.

La economía de Panamá crecerá un 4,6% en 2024 y un 5,3% en 2025, según las proyecciones del Banco Mundial, lo que indica una economía en camino hacia un crecimiento sostenible y equilibrado

El FMI prevé un crecimiento del PIB del 4% a mediano plazo, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2% del PIB, lo que indica una economía en camino hacia un crecimiento sostenible y equilibrado.

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 2023 al 31 de diciembre de 2023:

A. Liquidez

Al cierre fiscal de diciembre 2023, El Emisor presenta activos totales por la suma de US\$14.2MM, un 0.36% menos de lo registrado en el 2022, producto de la depreciación de los activos; el efectivo en banco tuvo un aumento de US\$222M.

El índice de liquidez de El Emisor al cierre del 31 de diciembre del 2023 es de 2.13 veces, principalmente por la porción corriente de los intereses por pagar.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital de El 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 las pérdidas acumuladas principalmente generadas por la depreciación. Sin embargo, El Emisor ha mantenido un EBITDA positivo de forma constante, desde el 2020.

C. Resultados de Operaciones

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
INGRESOS		
Arrendamiento	659,451	543,009
Derecho de llave	25,000	10,417
Otros Ingresos	19,246	879
Total Ingresos	703,697	554,305
GASTOS		
Gastos Generales y Administrativos	(128,038)	(207,017)
Depreciación	(460,687)	(460,687)
Gastos Financieros	(298,083)	(306,162)
Amortización de costos por emisión de bonos	(21,253)	(21,253)
Total Gastos	(908,061)	(995,119)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(204,364)	(440,814)
Impuesto sobre la renta:		
Diferido	(21,434)	(9,735)
UTILIDAD NETA	(225,798)	(450,549)
GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	97,657	(131,309)
EBITDA	558,344	329,378

Los ingresos totales de El Emisor al cierre fiscal del año 2023 se presentan por US\$703M, un incremento de US\$149M, es decir un 26% más en comparación a lo registrado al cierre fiscal del 2022. 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 2022 y 2023 respectivamente.

Al cierre de este periodo los gastos de El Emisor son por un monto total de US\$908K, es decir un 8% menos de lo presentado en el 2022, incluyendo la depreciación. Los Gastos Generales y Administrativos se vieron disminuidos en un 38% principalmente por los gastos de consumo de agua, energía y mantenimiento que son asumidos por el arrendatario del local H51. Por otra parte, los gastos financieros corresponden a los intereses generados producto de la Emisión de Bonos, que al cierre fiscal del 2023 fueron por un monto total de US\$298M.

D. 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, el primer local perteneciendo al sector educativo, 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.

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

A. Identidad

a. Directores y Dignatarios

La Junta Directiva de El 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 25 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 el servicio de administración y supervisión a los arrendatarios que alquilen los locales comerciales ubicados en la finca propiedad de El Emisor, negociar en nombre de El 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 25 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 30 años de experiencia en la construcción. Trabajó en Ingeniería. R.M. por más de 10 años y lleva 18 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 de El 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

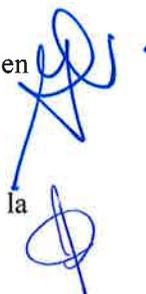
Los miembros de la Junta Directiva fueron designados por acuerdo de los accionistas. A la fecha, ningún Director, Dignatario Ejecutivo o empleado de El Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores de El Emisor.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de El 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 de El Emisor: CINCO (5) Directores principales.
b. Número de Directores Independientes de la Administración **cinco (3) Directores**
c. Número de Directores Independientes de los Accionistas **cuatro (4) Directores**

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. 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 2023:

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

B. Presentación Tabular de la Composición Accionaria de El Emisor:

Grupo de Acciones	% del número de Acciones	Numero de accionistas	% del número de accionistas
1-325	3.25%	1	65%
326-500	1.75%	1	35%
Total	5.00%	2	100%

C. Persona Controladora

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

D. Cambios en el control Accionario

Al 31 de diciembre de 2023 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 2023 El Emisor cuenta con los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados 31/12/2023	Auditados 31/12/2022
Cuentas por Pagar Corrientes – compañías relacionadas	25,231	0
Cuentas por pagar - accionista	6,213,839	6,213,839

La cuenta por pagar a compañía relacionada es generada por la compra de materiales para mejoras al local H51 las cuales fueron pagadas a inicio del periodo 2024.

B. Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2023, 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 de El 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 de El 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 2023, El Emisor ha emitido la Serie A que se detalla a continuación:

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

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 26 de marzo de 2024.

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	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Ingresos Totales	703,697	554,305	354,434	183,360
Margen Operativo	97,657	(131,309)	(209,496)	(388,712)
Gastos Generales y Administrativos	128,038	207,017	104,883	136,160
Utilidad o Pérdida Neta	(225,798)	(450,549)	(570,872)	(728,132)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	(452)	(901)	(1,142)	(1,456)
Depreciación y Amortización	460,687	460,687	460,687	436,748
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
BALANCE GENERAL	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Activo Circulante	508,114	290,521	240,431	141,264
Activo No Circulante	13,782,790	14,050,590	14,494,086	14,943,060
Activos Totales	14,290,904	14,341,111	14,734,517	15,084,324
Pasivo Circulante	237,814	85,608	42,237	9,884,713
Deuda a Largo Plazo	9,758,480	9,740,027	10,071,573	-
Pasivos Totales	16,604,169	16,428,560	16,371,417	16,160,352
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	-
Utilidades o Perdidas Retenidas	(2,323,247)	(2,097,449)	(1,646,900)	(1,076,028)
Patrimonio Total	(2,313,265)	(2,087,449)	(1,636,900)	(1,076,028)
RAZONES FINANCIERAS:	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Total de Activos / Total de Pasivos	0.86	0.87	0.90	0.93
Total de Pasivos / Total de Activos	1.16	1.15	1.11	1.07
Pasivos Totales / Patrimonio	(7.18)	(7.87)	(10.00)	(15.02)
Deuda a Largo Plazo / Patrimonio	(4.22)	(4.67)	(6.15)	-
Capital de Trabajo	270,300	204,913	198,194	(9,743,449)
Razón Corriente = (AC/PC)	2.14	3.39	5.69	0.01
Utilidad (Pérdida) Neta / Activos Totales	(0.02)	(0.03)	(0.04)	(0.05)

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 emitido por un evaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A.

TERCERA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

CUARTA PARTE (No Aplica)

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ANUALES DEL GARANTE O FIADORES

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 26 de marzo de 2024 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, 26 de marzo de 2024

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 2023

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



Ritol Investments, Inc.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I – V
--	--------------

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 - 26

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 2023, 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 materiales.

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 2023 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.

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

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 inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros. La propiedad de inversión representa el 96% del total de los activos.

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

Responsabilidades de la Administración 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 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.

Babes Tilly

15 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Gabriel A. Holness

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

[Handwritten signature]

Ritol Investments, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	5, 17	411,840	189,304
Cuentas por cobrar, alquileres	6, 17	3,265	21,804
Alquileres por cobrar a futuro, porción corriente	13	21,657	21,657
Crédito fiscal de ITBMS		55,285	53,837
Gastos pagados por adelantado		16,067	3,919
Total de activos corrientes		<u>508,114</u>	<u>290,521</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	7	13,652,699	14,006,234
Alquileres por cobrar a futuro, porción no corriente	13	<u>130,091</u>	<u>44,356</u>
Total de activos no corrientes		<u>13,782,790</u>	<u>14,050,590</u>
Total de activos		<u>14,290,904</u>	<u>14,341,111</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	8, 17	356	22,831
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	25,231	-
Adelantos recibidos por alquileres		36,960	36,960
Intereses acumulados por pagar	10	150,267	817
Derecho de llave, porción corriente	14	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>
Total de pasivos corrientes		<u>237,814</u>	<u>85,608</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar al costo amortizado	10, 17	9,758,480	9,740,027
Depósitos en garantía, alquileres	11	66,516	58,000
Cuentas por pagar accionistas	9	6,213,839	6,213,839
Derecho de llave, porción no corriente	14	289,583	314,583
Impuesto diferido	16	<u>37,937</u>	<u>16,503</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>16,366,355</u>	<u>16,342,952</u>
Total de pasivos		<u>16,604,169</u>	<u>16,428,560</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Déficit		(2,323,247)	(2,097,449)
Impuesto complementario		(18)	-
Total de deficiencia de capital		<u>(2,313,265)</u>	<u>(2,087,449)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>14,290,904</u>	<u>14,341,111</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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Arrendamientos	13	659,451	543,009
Derecho de llave	14	25,000	10,417
Otros ingresos		19,246	879
Total de ingresos		<u>703,697</u>	<u>554,305</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	9, 15	(128,038)	(207,017)
Depreciación	7	(460,687)	(460,687)
Gastos financieros	10	(298,083)	(306,162)
Amortización de costos por emisión de bonos	10	(21,253)	(21,253)
Total de gastos		<u>(908,061)</u>	<u>(995,119)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(204,364)	(440,814)
Impuesto sobre la renta diferido	16	(21,434)	(9,735)
Pérdida neta		<u>(225,798)</u>	<u>(450,549)</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 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Déficit	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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)
Pérdida neta - 2023	-	(225,798)	-	(225,798)
Impuesto complementario	-	-	(18)	(18)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	10,000	(2,323,247)	(18)	(2,313,265)

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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(225,798)	(450,549)
Ajustes por:			
Depreciación	7	460,687	460,687
Gastos financieros	10	298,083	306,162
Amortización de costos por emisión de bonos	10	21,253	21,253
Derecho de llave	14	(25,000)	(10,417)
Intereses ganados		(860)	(879)
Impuesto diferido	16	21,434	9,735
		<u>549,799</u>	<u>335,992</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, alquileres		18,539	(20,731)
Alquileres por cobrar a futuro		(85,735)	(38,940)
Crédito fiscal de ITBMS		(1,448)	18
Alquileres por cobrar a futuro		(12,148)	264
Adelanto a proveedores		-	11
Depósitos en garantía		-	92
Cuentas por pagar a proveedores		(22,475)	(736)
Adelantos recibidos por alquileres		-	21,000
Derecho de llave	14	-	350,000
Depósitos en garantía, alquileres		8,516	21,000
Efectivo generado de operaciones		<u>455,048</u>	<u>667,970</u>
Intereses pagados	10	(148,633)	(306,278)
Intereses recibidos		860	879
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>307,275</u>	<u>362,571</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Aumento en propiedades de inversión	7	(107,152)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(107,152)</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Bonos por pagar al costo amortizado		(2,800)	(352,799)
Cuentas por pagar partes relacionadas		25,231	(1,777)
Impuesto complementario pagado		(18)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>22,413</u>	<u>(354,576)</u>
Aumento neto del efectivo		222,536	7,995
Efectivo al inicio del año		189,304	181,309
Efectivo al final del año	5	<u>411,840</u>	<u>189,304</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 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

La oficina de la Compañía, se encuentra ubicada en Ave. Samuel Lewis y calle 60 Obarrio, P.H. Fortune Plaza, piso 18. La Compañía no mantiene empleados, la unidad de negocio del proyecto en desarrollo es ejercida por personal ejecutivo de las compañías relacionadas.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de marzo de 2024. Dichos estados financieros serán presentado a la Junta Directiva.

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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 materiales

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.



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Cuentas por cobrar, alquileres

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

Provisión para pérdidas esperadas

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

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

Propiedades de inversión

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

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

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

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

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

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

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

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

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Depósitos de garantía recibidos de clientes

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

Títulos de deudas emitidos

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

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

Costos diferidos por bonos

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

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

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Provisiones

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

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por arrendamientos

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

Alquileres por cobrar futuros

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

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Impuesto diferido

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

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

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

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

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación

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

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

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

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

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



Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero 2023

La Compañía han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

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 Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF S1 – Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad.
- NIIF S2 – Información a Revelar relacionada con el Clima.

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Efectivo

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

6. Cuentas por cobrar, alquileres

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Corriente, 1 a 30 días	2,051	1,109
De 31 a 60 días	-	783
De 61 a 90 días	-	19,001
A más de 91 días	1,214	911
	<u>3,265</u>	<u>21,804</u>

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

7. Propiedad de inversión

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

	<u>2023</u>		
	Terreno	Edificio	Total
Costo			
Al inicio del año	1,758,142	13,820,598	15,578,740
Adiciones	-	107,152	107,152
Al final del año	<u>1,758,142</u>	<u>13,927,750</u>	<u>15,685,892</u>
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	-	1,572,506	1,572,506
Adiciones	-	460,687	460,687
Al final del año	<u>-</u>	<u>2,033,193</u>	<u>2,033,193</u>
	<u>1,758,142</u>	<u>11,894,557</u>	<u>13,652,699</u>

(Continúa)

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2022		
	Terreno	Edificio	Total
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
	1,758,142	12,248,092	14,006,234

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

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

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

8. Cuentas por pagar a proveedores

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2023	2022
Cuentas por pagar:		
Constructora DFR, S.A.	<u>25,231</u>	<u> </u>
Cuentas por cobrar accionistas	<u>6,213,839</u>	<u>6,213,839</u>
Transacciones:		
Gastos		
Servicios administrativos	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

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

10. Bonos por pagar al costo amortizado

Al 30 de noviembre de 2020, la Junta de Accionistas y la Junta Directiva de Ritol Investments, Inc. autorizó emitir en oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma hasta B/.20,000,000, cuya vigencia no podrá ser mayor a 10 años.

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Serie A:		
Bonos corporativos rotativos emitidos el 9 de abril de 2021 por B/.10,200,000, con vencimiento en la fecha en que se cumpla el quinto año de aniversario contado a partir de la fecha de liquidación. Tasa de interés fija anual de 3.00%, pagadero semestral y capital pagadero al vencimiento o la fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.	10,200,000	10,200,000
Redención parcial anticipada de Serie A	<u>(400,000)</u>	<u>(400,000)</u>
Bonos corporativos	<u>9,800,000</u>	<u>9,800,000</u>
Menos: costo de financiamiento de bonos	<u>(41,520)</u>	<u>(59,973)</u>
	<u>9,758,480</u>	<u>9,740,027</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los intereses por pagar asciende a B/.150,267. 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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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. A la fecha de la emisión del informe, no hubo renovación de la calificación de riesgo.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los intereses pagados de los bonos asciende a B/.148,633 (2022: B/.306,278).

11. Depósitos en garantía, alquileres

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

12. Acciones de capital

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

13 Ingresos por actividades ordinarias

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

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

	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	<u>659,451</u>	<u>543,009</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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:

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

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

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

14. Derecho de llave

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha reconocido ingreso por derecho de llave por el valor de B/.25,000 (2022: B/.10,417), y a su vez mantiene un pasivo por B/.314,583 (2022: B/.339,583).

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

	2023	2022
Derecho de llave, porción corriente	25,000	25,000
Derecho de llave, porción no corriente	<u>289,583</u>	<u>314,583</u>
Saldo al final del período	<u>314,583</u>	<u>339,583</u>

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Honorarios profesionales	54,050	42,225
Reparación y mantenimiento	33,634	17,933
Impuestos	17,618	17,053
Comisiones	13,500	121,532
Seguros	5,109	3,916
Otros	4,002	4,268
Cargos bancarios	125	90
	<u>128,038</u>	<u>207,017</u>

16. Impuesto sobre la renta diferido

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

A continuación, mostramos el respectivo detalle:

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

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

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

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

17. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	411,840	411,840	189,304	189,304
Cuentas por cobrar, alquileres	3,265	3,265	21,804	21,804
Total	<u>415,105</u>	<u>415,105</u>	<u>211,108</u>	<u>211,108</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar a proveedores	356	356	22,831	22,831
Bonos por pagar al costo amortizado	9,758,480	10,178,106	9,740,027	9,076,609
Total	<u>9,758,836</u>	<u>10,178,462</u>	<u>9,762,858</u>	<u>9,099,440</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.

18. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de la tasa de interés

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

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

Ritol Investments, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de liquidez

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

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

**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 2023
"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 2023

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 - 13



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 2023, 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.

Uchima, Navarro & Amiello

Luis Oscar Navarro

26 de marzo de 2024
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 2023
(Cifras en balboas)

Activos	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes			
Depósitos en banco	4	<u>151,005</u>	<u>1,490</u>
Total de activos		<u>151,005</u>	<u>1,490</u>
Patrimonio			
Aportes del fideicomitente		150,801	1,350
Utilidad acumulada		<u>204</u>	<u>140</u>
Total de patrimonio		<u>151,005</u>	<u>1,490</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 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>64</u>	<u>72</u>
Total de ingresos	<u>64</u>	<u>72</u>
Utilidad	<u>64</u>	<u>72</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 2023
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Utilidad acumulada	Total de patrimonio
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
Aportes de patrimonio	298,084	-	298,084
Retiros de patrimonio	(148,633)	-	(148,633)
Utilidad	-	64	64
Saldo al 31 de diciembre de 2023	150,801	204	151,005

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 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad	64	72
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(64)	(72)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>64</u>	<u>72</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	64	72
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio	298,084	656,279
Retiros de patrimonio	<u>(148,633)</u>	<u>(656,279)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>149,451</u>	<u>-</u>
Aumento neto de efectivo	149,515	72
Efectivo al inicio del año	<u>1,490</u>	<u>1,418</u>
Efectivo al final del año	<u><u>151,005</u></u>	<u><u>1,490</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 2023
(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.
- 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.

**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 2023
(Cifras en balboas)

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/.17,430,005 (2022: B/.17,280,490) de los cuales la suma de B/.151,005 (2022: B/.1,490) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.17,279,000 (2022: 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 2023, la Cobertura de Garantía representa el 159% (2022: 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 2023, 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.

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.

**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 2023
(Cifras en balboas)

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 2023 y 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.

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.

**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 2023
(Cifras en balboas)

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.

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 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Concentración	<u>151,005</u>	<u>1,490</u>
	<u>151,005</u>	<u>1,490</u>

**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 2023
(Cifras en balboas)

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%.

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 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</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 2023 y 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 2023
(Cifras en balboas)

7. Marco regulatorio

La Ley No.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 No.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 No.1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 26 de marzo de 2024.



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 capital de la emisión; sin embargo, si los inmuebles no se venden hasta la fecha de la redención del principal, los bonos tendrían un probable 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 1.59x del monto en circulación de la Serie A del Programa de Bonos Corporativos (US\$ 9.8 millones).

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

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

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

El propósito de la emisión fue es sustituir su deuda bancaria (con Global Bank Corporation), quien a su vez fue el estructurador y pasó a ser el acreedor inicial de bonos.

Análisis de Riesgos

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 inicial 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.

Debido a que el contrato con uno de los dos clientes de la estructura inició a mediados del 2021, los ingresos anuales durante dicho año se vieron afectados y el flujo requirió de emplear saldos de caja y financiamientos especiales para cubrir la brecha inicial, lo cual el emisor logró sin inconvenientes.

El saldo emitido de bonos fue inicialmente 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 los US\$ 306,000 iniciales).

A partir del año 2022, el emisor ha logrado coberturas positivas y suficiencia para cubrir sus obligaciones financieras y operativas. Con un enfoque prospectivo, esta situación fue considerada por la calificadora de riesgo en la calificación inicial. Se estima además que debido a su generación positiva de excedentes, en el 2024 y 2025 se estarían realizando dos nuevas redenciones parciales por aproximadamente US\$ 184 miles y US\$ 247 miles, respectivamente.

El flujo de alquileres en 2023 fue de US\$ 659,451 que permitió al emisor mostrar un ratio de cobertura de intereses de 1.65x actual. Se prevee que los ingresos crezcan gradualmente en los próximos años, hasta llegar a US\$ 692,424 y US\$ 727,045 en 2024 y 2025, respectivamente. Ello le permitiría que el índice de cobertura de intereses se eleve aún más, a 1.74x y 1,83x en los dos últimos años de la emisión (2024 y 2025).

Con relación al pago del principal, este será bajo la modalidad "bullet", es decir, al vencimiento. La fuente de pago sería fundamentalmente la finca que garantiza la emisión, valorizada en US\$ 17.3 millones, a valor de venta rápida (diciembre de 2020). La estructura contempla la posibilidad de una amortización anticipada si las propiedades se venden antes del vencimiento de los bonos. Es evidente que la estructura presenta un riesgo de refinanciamiento y que probablemente el principal sea amortizado con una nueva emisión de bonos.

Proyección de la Generación de Flujo de Caja de la Estructura					
	2021	2022	2023	2024	2025
Flujo de Ingresos Operativos					
Alquileres	349,113	543,009	659,451	692,424	727,045
Flujo de Egresos Operativos					
Impuestos	14,563	14,563	14,563	14,563	14,563
Gastos Administrativos y Operativos	104,887	207,017	151,615	159,196	167,156
Flujo de Ingresos y Gastos Operativos	229,663	321,429	493,273	518,665	545,327
Servicio de Deuda					
Intereses	356,808	306,162	298,083	298,083	298,083
Principal	-	-	-	-	9,680,750
Flujo de Financiamiento	356,808	306,162	298,083	298,083	9,978,833
Flujo de Caja Generado en el Periodo (Neto)	-127,145	15,267	195,190	220,582	-9,433,506
<i>cifras en US\$</i>					
Saldo de Capital al Inicio del periodo	9,865,580	9,865,580	9,865,580	9,865,580	9,680,750
Amortización anticipada del Capital	0	0	0	-184,831	-247,244
Saldo de Capital al final del periodo	9,865,580	9,865,580	9,865,580	9,680,750	9,433,506
Ratio de cobertura de intereses	0.64	1.05	1.65	1.74	1.83
Ratio de cobertura de servicio de deuda	0.64	1.05	1.65	1.74	0.05

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



RATINGS

**Calificadora
de Riesgo**

INFORME DE CALIFICACIÓN

alquilados y a que se vendan antes del vencimiento de los bonos con la finalidad de cancelar el principal de la deuda.

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\$ 9,433,506, inferior a los US\$ 10,200,000 (monto inicial de la emisión) debido a la amortización anticipada que han originado los excedentes del flujo de caja neto disponible. En tal sentido, el riesgo de refinanciamiento del principal sería ligeramente menor, al tener la necesidad de refinanciar un monto inferior al originalmente emitido, con garantías de respaldo que deberían haberse apreciado en su valor comercial durante los cinco años de la emisión.



ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

Ciudad de Panamá, 26 de marzo de 2024

Señor:
Gabriel Diez Montilla
Apoderado
RITOL INVESTMENT, INC.

Estimado señor Diez,

Por medio de la presente comunicación hacemos de su conocimiento que el Comité de Calificación de EB RATINGS, en sesión realizada el día de hoy, decidió ratificar la siguiente calificación:

Emisor	Instrumento	Calificación(*)	Significado de la Calificación	Perspectiva (**)
RITOL INVESTMENT, INC.	Serie A del Programa de Bonos Corporativos por 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.

Cordialmente,



Ernesto Bazán
Presidente





NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la Republica y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de **marzo** del año dos mil veinticuatro (2024), ante mi **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Público 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 PITTU**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho - ochocientos doce - dos mil ciento sesenta y siete (8-812-2167), Secretario, **HIPÓLITO GONZÁLEZ**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal ocho - quinientos cinco - ciento noventa y siete (8-505-197), Gerente Tributario y de Control Financiero de la sociedad **RITOL INVESTMENTS, INC.**, inscrita en el Registro Público a Folio: ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cincuenta y ocho mil doscientos setenta y seis (155658276), personas a quien conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo sostenido entre **RITOL INVESTMENTS, INC.**, y la Superintendencia del Mercado de Valores, de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al periodo comprendido del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

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**

1 **INVESTMENTS, INC.**, para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos
2 mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés
3 (2023).-----

4 D.- Que los firmantes, **GABRIEL DIEZ MONTILLA, KAREN PITY** e **HIPÓLITO GONZÁLEZ**, son
5 responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la
6 empresa **RITOL INVESTMENTS, INC.**, y han diseñado los mecanismos de control interno
7 que garanticen que toda la información de importancia sobre **RITOL INVESTMENTS, INC.**,
8 sean hechas de su conocimiento particularmente durante el periodo en el que los
9 reportes han sido preparados.-----

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

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

16 G.-Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **BAKER TILLY PANAMÁ**
17 **AUDIT, S.A.**, lo siguiente: -----

18 G.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y
19 operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad
20 de **RITOL INVESTMENTS, INC.**, para registrar, procesar y reportar información
21 financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles
22 internos. -----

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

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



1 empresa. -----
 2 Y leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales **SIMION RODRÍGUEZ**
 3 **BONILLA**, varón, panameño, cedulao nueve- ciento setenta y cuatro - doscientos (9-
 4 174-200) y **ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ**, varón, panameño, cedulao ocho-cuatrocientos
 5 ochenta y seis - seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños y
 6 vecinos de ésta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, lo
 7 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman junto
 8 con todos los testigos antes mencionados, ante mí, la Notaria, que doy fe -----
 9

10
 11 
 12
 13 **GABRIEL DIEZ MONTILLA**
 14 PRESIDENTE



11 
 12
 13 **KAREN PITY**
 14 SECRETARIO



15
 16
 17 
 18 **HIPOLITO GONZALEZ**



19 GERENTE TRIBUTARIO Y CONTROL FINANCIERO

20
 21
 22
 23 **SIMION RODRÍGUEZ BONILLA**
 24 TESTIGO

22 
 23 **ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ**
 24 TESTIGO

25
 26
 27 
 28
 29 **NORMA MARLENIS VELASCO C.**



30 NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ