

concretar las ventas o arrendamientos de la mayoría o totalidad de las unidades inmobiliarias restantes (ya construidas) ni las futuras (por construir).

Riesgo de Generación de Ingresos por Concentración de Arrendatarios

El riesgo por concentración de generación de ingresos por parte de un solo arrendatario o un número pequeño de los mismos, Ritol Investments, Inc. puede verse afectada por: (i) el incumplimiento de contrato, (ii) necesidad de procesos legales; y (iii) posible desocupación en arriendo por parte de tercero por periodos prolongados de tiempo, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad de pago de Ritol Investments, Inc.

Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interino de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

III. Del Entorno:

Riesgo País

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en

Panamá. Dado los efectos que ha tenido la pandemia (COVID-19) en desarrollo, el producto interno bruto (PIB) de Panamá se ha contraído en un 17.9%. Además, otros efectos como la alta pérdida de empleos, cierres de empresas y hasta reducciones en la calificación de varios bancos importantes de la plaza, podrían tener un efecto negativo en cuanto a dichas condiciones políticas y económicas.

Riesgo de cambios en la regulación:

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor, o que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

Riesgo por factores políticos o fiscales:

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor, ni tampoco, que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

Riesgo de inflación:

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.



IV. De la Industria:

Riesgo de mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, y (ii) cambios en la oferta y demanda de espacios residenciales y locales comerciales similares, (iii) acciones de los gobiernos ante sus economías.

Dicha industria inmobiliaria en la República de Panamá, en los últimos años ha estado caracterizado por la sobreoferta, lo que ha resultado en la caída de los valores de alquiler por metro cuadrado y el aumento paulatino de la desocupación de locales y mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados. Esta situación, producto de la desaceleración de la economía en los últimos años aunada a la pandemia que se encuentra en desarrollo (COVID 19), hace el mercado inmobiliario, de momento, riesgoso para las empresas cuya principal actividad comercial se centra en esta industria; como es el caso del Emisor.

Corridas bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde opera el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.



Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos Corporativos deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos Corporativos.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el interesado debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estimen necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación con la posible inversión en los Bonos Corporativos.

La inversión en los Bonos Corporativos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Bonos Corporativos y en este Prospecto Informativo.

Los principales factores de riesgo que podrían afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión incluyen los siguientes:

A. DE LA OFERTA

1. Programa

a. Riesgo de fuente de repago

Los fondos para repagar los Bonos provendrán de flujos resultantes de dichas actividades. El flujo proveniente de arrendamientos que realiza el Emisor podría verse afectado dado que la industria de alquileres de locales comerciales en la República de Panamá, en los últimos años ha estado caracterizado por la sobreoferta, lo que ha resultado en la caída de los valores de alquiler por metro cuadrado y el aumento paulatino de la desocupación de locales y mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados. Esta situación, producto de la desaceleración de la economía en los últimos años aunada a la pandemia que se encuentra en desarrollo (COVID 19), hace posible que en el futuro inmediato la capacidad de pago de los inquilinos que ocupan los bienes inmuebles dados en garantía se vea afectada.

Por lo tanto, una baja ocupación de los locales arrendados y/o del canon de arrendamiento respectivo, podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Además, los cánones de arrendamiento y contratos de arrendamiento que constituirán la fuente de repago de los Bonos de Series Garantizadas podrían no estar cedidos en garantía a favor del Fiduciario, por lo que pudieran ser perseguidos por los demás acreedores del Emisor, poniendo en riesgo el repago de los Bonos.

b. Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos recaudados por la Emisión serán utilizados para cancelar la Facilidad Crediticia que el Emisor mantiene con Global Bank Corporation, otorgada el 30 de enero de 2020, con un plazo de vencimiento de 15 meses, cuyo saldo al 08 de marzo de 2021 es la suma de US\$9,920,890.34, así como para el pago de obligaciones futuras y capital de trabajo del Emisor o afiliadas.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de fondos producto de la emisión y venta de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

c. Riesgo de Prelación

Aquella(s) Serie(s) de los Bonos que sean garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichas Series constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. El Emisor podrá emitir Series No Garantizadas las cuales, no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en el caso de las Series Garantizadas, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de proceso concursal de reorganización o liquidación, cuyos procesos concursales están regulados por la Ley 12 de 19 de mayo de 2016. En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no

tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

d. Riesgo por Ausencia de un Fondo de Amortización

El repago de capital de los Bonos no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital bajo los Bonos. Debe también tenerse presente que puede ser, o no, que se establezca un cronograma de amortización de capital para ciertas Series de Bonos que el Emisor emita bajo el presente Programa Rotativo.

e. Vencimiento Anticipado

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias que constituirán un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, respecto de cada una de las Series del Programa, las cuales en el caso que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido una o más Series del Programa, tal y como se describe en la Sección III.A.r de este Prospecto Informativo.

f. Riesgo de liquidez de mercado secundario

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de demanda en el mercado secundario y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

g. Modificaciones de Términos y Condiciones, Cambios y/o Dispensas

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que respaldan la Emisión con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados a esta Emisión, conforme se establece en la Sección III.A.m de este Prospecto Informativo, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados y tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión y/o en la documentación que ampara esta

Emisión, cumpliendo con lo establecido en la Sección III.A.m de este Prospecto Informativo y en el Acuerdo SMV 4-2003 de 11 de abril de 2003.

h. Riesgo de Tasa de Interés

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series de que se trate podrá ser fija, variable o una combinación de dichas a opción del Emisor. Por lo tanto, en el caso de ser fija, y que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

Para los Bonos de tasa variable, existe el riesgo que la rentabilidad de dichos Bonos disminuya producto de variaciones en las tasas de intereses del mercado. Adicionalmente, existe el riesgo de que en el futuro la Tasa LIBOR deje de ser accesible de manera pública y se tenga que utilizar una Tasa de Referencia Alternativa cuyo comportamiento puede ser diferente al comportamiento de la Tasa LIBOR.

i. Riesgo de Período de Vigencia del Programa Rotativo

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido; el cual no podrá ser mayor a diez (10) años.

j. Riesgo de Partes Relacionadas

Los fondos netos recaudados por la Emisión serán utilizados para cancelar la Facilidad Crediticia, otorgada el 30 de enero de 2020, con un plazo de vencimiento de 15 meses, que el Emisor mantiene con Global Bank Corporation, cuyo saldo al 08 de marzo de 2021 es la suma de US\$9,920,890.34 y capital de trabajo del Emisor o afiliadas.

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, y Global Financial Funds Corp., en caso de ser fiduciario de los fideicomisos de garantía de cada una de las Series Garantizadas que se emitan a futuro, forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

k. Responsabilidad Limitada



El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación ya realizada.

l. Riesgo de Liquidez

El índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes del Emisor al 30 de septiembre de 2020 es de 4.9 veces). La falta de liquidez del Emisor puede afectar el pago de las obligaciones bajo el Programa.

m. Riesgo de redención anticipada de las Series

Frente a condiciones de disminución en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo anticipadamente alguna de las Series, sujeto en todo caso al derecho de redención anticipada y penalidad por redención - de haberla que se haya establecido en el suplemento al Prospecto Informativo para cada Serie de que se trate. Además, en el caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención.

n. Riesgo por Obligaciones de Hacer y No Hacer

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No hacer descritas en las Sección III.A.n y Sección III.A.o, respectivamente, de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

El Emisor podrá notificar cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer adicional que sea requerida o conveniente para cada Serie mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

o. Riesgo por condiciones financieras

Los términos y condiciones de los Bonos podrán estar sujetos a obligaciones financieras conforme a lo previsto en la Sección III.A.p de este Prospecto Informativo, que podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor.

2. Series

a. **Riesgo de determinación de términos y condiciones de las Series**

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series del Programa de Bonos que se emitan, sean o no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie de que se trate.

b. **Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de Garantía por parte del Emisor**

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías.

Sin perjuicio del hecho que, como se señala en el presente Prospecto Informativo, al momento en que se registra la Emisión, la misma no es garantizada, respecto a la posibilidad de que se emitan Series Garantizadas, queda entendido que una o más de las Series Garantizadas estarán garantizadas por un contrato de fideicomiso individual y el detalle de los bienes y derechos de cada fideicomiso, así como el plazo para el otorgamiento de cada fideicomiso y para la formalización de las garantías que correspondan, avalúos y demás documentos que se requieran para la constitución de la garantía de una o más Series Garantizadas, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada uno de los contratos de fideicomisos individuales que garantizan una o más de las Series Garantizadas serán remitidos por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores. Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización, el Emisor podrá ofertar la(s) Serie(s) Garantizada(s) respectiva(s). La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, como fue modificado por el Acuerdo No. 3-2017 de 5 de abril de 2017; el Acuerdo No. 5-2017 de 8 de agosto de 2017; el Acuerdo No. 9-2017 de 27 de diciembre de 2017; el Acuerdo No. 12-2020 de 21 de septiembre de 2020; el Acuerdo No. 13-2020 de 7 de octubre de 2020; y el Acuerdo No. 15-2020 de 9 de diciembre de 2020 (el "Texto Único No. 2-2010"), Sección Garantías.

c. **Riesgo por ausencia de Garantía para las Series No Garantizadas**



Toda vez que las Series No Garantizadas no estarán garantizadas, existe el riesgo de falta de pago en caso de incumplimiento del Emisor.

B. DEL EMISOR

a. Riesgo de Razones Financieras: Apalancamiento de deuda, ROE y ROA

El nivel de apalancamiento total (pasivo/patrimonio) del Emisor es de -18.0 veces al 30 de septiembre de 2020 en comparación con -58.7 veces al 30 de diciembre de 2019. De colocarse el 100% de la Emisión, la relación pasivos totales/patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2020 es de -29.8 veces.

En términos de rentabilidad, al 30 de septiembre de 2020, el Emisor mantiene índice de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) de -60.1% y un índice de rentabilidad sobre activos (ROA) de 0.9%.

Al 30 de septiembre de 2020, la razón de deuda/patrimonio del Emisor era de -10.7x

b. Riesgo operacional

Los ingresos del Emisor provienen en su mayoría por arrendamiento de su bien inmueble, y que, como se puede ver en los Estados Financieros adjuntos a este prospecto informativo, no son superiores a los gastos del Emisor.

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento de propiedades inmobiliarias de propiedad del Emisor. Dichas actividades han sido afectadas por la sobreoferta en el mercado inmobiliario, así como la desaceleración de la economía en los últimos años aunada a la pandemia que se encuentra en desarrollo (COVID 19).

En virtud de lo anterior, si bien pueden existir contratos de arrendamientos ya firmados en relación con dichas propiedades inmobiliarias, no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de arrendamientos ni de concretar las ventas o arrendamientos de la mayoría o totalidad de las unidades inmobiliarias restantes (ya construidas) ni las futuras (por construir).

c. Riesgo de Generación de Ingresos por Concentración de Arrendatarios

El riesgo por concentración de generación de ingresos por parte de un solo arrendatario o un número pequeño de los mismos, Ritol Investments, Inc. puede verse afectada por: (i) el incumplimiento de contrato, (ii) necesidad de procesos legales; y (iii) posible desocupación en arriendo por parte de tercero por periodos

prolongados de tiempo, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad de pago de Ritol Investments, Inc.

d. Riesgo de tasa de interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés.

En caso de darse incrementos de las tasas de interés internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Si dicho incremento en el costo de fondos no puede ser reflejado en las tasas cobradas a los clientes por presiones de mercado y competencia, los márgenes de utilidad del Emisor podrían verse afectados.

Los Bonos de las Series podrían tener una tasa fija o una tasa variable. En caso de que el Emisor, en efecto, llegase a emitir Series que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichas Series, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

e. Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

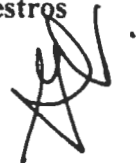
El Emisor no ha adoptado a lo interino de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

f. Riesgo de crédito operativo

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento de propiedades inmobiliarias de propiedad del Emisor. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de la deuda.

No obstante, lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

g. Riesgos por exposición de activos físicos a Desastres Naturales o Siniestros



Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles que pudiesen servir de garantía a la presente emisión.

Un desastre natural, incluyendo sin limitación epidemias y/o pandemias (y emergencias nacionales decretadas por el gobierno), podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de propiedad del Emisor o causar la interrupción de la venta y/o arrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de comprar y/o arrendar los bienes inmuebles otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, condición financiera y resultados operativos del Emisor, y, por consiguiente, afectando la capacidad de pago del Emisor.

h. Riesgo de valores disponibles para la venta. Detalle de valores registrados y en circulación

El Emisor no mantiene valores registrados ni en circulación.

i. Riesgo fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

j. Riesgo de Reducción Patrimonial

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

k. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

l. Riesgo de competencia



Existe la posibilidad de que el mercado en el que compete el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda para el arrendamiento de inmuebles comerciales, y como consecuencia los cánones de arrendamiento que perciba el Emisor, como propietario de tales bienes inmuebles, lo cual podría afectar adversamente la capacidad de pago de la presente Emisión.

C. DEL ENTORNO

a. Riesgo País

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá. Dado los efectos que ha tenido la pandemia (COVID-19) en desarrollo, el producto interno bruto (PIB) de Panamá se ha contraído en un 17.9%. Además, otros efectos como la alta pérdida de empleos, cierres de empresas y hasta reducciones en la calificación de varios bancos importantes de la plaza, podrían tener un efecto negativo en cuanto a dichas condiciones políticas y económicas.

b. Políticas macroeconómicas

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del País y pueden ser clasificadas de la siguiente manera: (i) política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera; (ii) política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado para buscar una estabilidad en el valor de la moneda mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada por ende el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América; (iii) políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

c. Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor, o que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden

dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

d. Riesgo de política o régimen fiscal

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor, ni tampoco, que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

e. Riesgo cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (i) se usa el dólar como moneda circulante; (ii) el Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (iii) los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (iv) hay una gran cantidad de bancos internacionales; (v) no hay banco central.

f. Riesgo de inflación

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

g. Riesgo jurisdiccional

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor.

h. Condiciones Políticas

La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras del gobierno panameño, el cual ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia sobre varios aspectos que afectan el sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados con el aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, entre otros. Las acciones que pueda tomar el gobierno panameño están fuera del alcance del Emisor y podrían afectar adversamente la condición financiera del Emisor.

D. DE LA INDUSTRIA

a. Riesgo de mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, y (ii) cambios en la oferta y demanda de espacios residenciales y locales comerciales similares, (iii) acciones de los gobiernos ante sus economías.

Dicha industria inmobiliaria en la República de Panamá, en los últimos años ha estado caracterizado por la sobreoferta, lo que ha resultado en la caída de los valores de alquiler por metro cuadrado y el aumento paulatino de la desocupación de locales y mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados. Esta situación, producto de la desaceleración de la economía en los últimos años aunada a la pandemia que se encuentra en desarrollo (COVID 19), hace el mercado inmobiliario, de momento, riesgoso para las empresas cuya principal actividad comercial se centra en esta industria; como es el caso del Emisor.

b. Condiciones de competencia

Existen otros proyectos que compiten con los proyectos y desarrollos inmobiliarios parte de la actividad comercial del Emisor. Las disponibilidades de estos y otros desarrollos inmobiliarios de locales comerciales en el futuro podrían causar que el volumen de arrendamiento de los bienes que puedan ser, en relación con alguna Serie, otorgados en garantía ya sea por el Emisor, se reduzca en la medida en que uno o más potenciales compradores opten por arrendar inmuebles en otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de inmuebles de oficinas y de locales comerciales podría resultar en la negociación de contratos de arrendamiento en términos menos favorables para el Emisor.

Al igual que otras industrias de la economía, el sector inmobiliario en sus diferentes renglones no ha escapado de las afectaciones económicas que está dejando a su paso la pandemia del nuevo coronavirus en Panamá.

Parte de los ingresos del Emisor proviene del arrendamiento de su bien inmueble. El flujo proveniente de arrendamientos que realiza el Emisor podría verse afectado por la disminución en el poder adquisitivo de los futuros arrendatarios.

El Emisor espera grandes retos y oportunidades una vez pase la pandemia del Covid-19. El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, por ende, está sujeto a los riesgos inherentes al mercado financiero y entorno económico panameño en general.

c. Corridas bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

d. Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: (i) cambios en el marco fiscal, (ii) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

e. Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde opera el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A continuación, se presentan los detalles de la oferta y los términos y condiciones de la Emisión.

A. DETALLES DE LA OFERTA

La Junta de Accionistas y la Junta Directiva del Emisor, como consta en el Acta de Reunión Conjunta de Accionistas y Junta Directiva de RITOL INVESTMENTS INC. celebrada el veinte (20) de noviembre de dos mil veinte (2020), autorizó la Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de RITOL INVESTMENTS INC., por una suma de hasta Veinte Millones de Dólares (US\$ 20,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los Bonos emitidos y en circulación no podrán exceder la suma antes indicada en un solo momento, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Programa Rotativo de los Bonos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido que no excederá de diez (10) años, por lo que el presente programa cuenta con un periodo de disponibilidad de plazo determinado.

Los Bonos tendrán un valor nominal total de hasta Veinte Millones Dólares (US\$ 20,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$ 1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.

Los Bonos Corporativos serán en tantas series como determine el Emisor, las cuales podrán estar o no garantizadas.

Para todas las series de Bonos que se emitan (cada una, una “Serie”), sean o no garantizadas, cuyos términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo, la serie, si

