

**FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Año terminado al 31 de Diciembre de 2011**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Real Estate Investment Thrust, Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Emisión de Bonos Corporativos en dos series (Serie Senior y Serie Subordinada) registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá

Emisión total hasta por Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta.

Serie Senior: Hasta US\$45,000,000.00  
Serie Subordinada: Hasta US\$15,000,000.00

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: 279-8570; 263-7590

DIRECCION DEL EMISOR: Centro Comercial Bal Harbour  
Piso 1, oficina 43 A  
Vía Italia, Punta Paitilla

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [bal43c@ventas.net](mailto:bal43c@ventas.net)

**I PARTE**

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante**

La sociedad panameña REAL ESTATE INVESTMENT THRUST INC. fue constituida el 14 de octubre del 2010. El capital social del Emisor es de US\$10,000.00, dividido en 100 acciones de un valor nominal de US\$100.00 cada una.

Las acciones podrán ser expedidas en forma nominativa o al portador y los certificados de acciones llevarán la firma de cualesquiera dos dignatarios. El registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la Junta Directiva del Emisor, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá.

La duración de la sociedad es perpetua, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en Reunión de Accionistas por el voto de la mitad más una de las acciones emitidas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas Piso 1, oficina 43 A, Centro Comercial Bal Harbour, Vía Italia, Punta Patilla, Panamá, Rep. de Panamá.

**B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

El Pacto Social de Real Estate Investment Thrust Inc. está contenido en la Escritura Pública No.19,687 de 14 de octubre de 2010 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá

*R*

*my*

debidamente inscrita a la Ficha 715545, Documento 1862328 del Registro Público desde el 15 de octubre del 2010.

El objeto principal de la sociedad es el de dedicarse en cualquier país o territorio a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, negociar, dar o tomar dinero en préstamo abrir y manejar cuentas bancarias, dar o tomar comisión, hipotecar, preñar, dar en arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión, o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querrelada ante ningún tribunal local o extranjero.

C. Descripción del Negocio

A la fecha la empresa se dedica al negocio de extender facilidades de crédito a diversas empresas. Los fondos producto de la Emisión fueron utilizados para este propósito.

La empresa podrá, a su sola discreción cambiar su giro de negocio a cualquiera de las líneas de negocio que se contemplan en su Pacto Social.

D. Estructura organizativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

La empresa no cuenta con propiedades, mobiliario o equipo significativos a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

La empresa no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

**Tendencias macroeconómicas**

Según datos publicados por "Panama Economy Insight", Enero del 2011 y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), Marzo del 2012:

	2009	2010	2011
Crecimiento real (%)	3.1	7.1	10.6
Tasa de inflación (%)	2.4	4.0	5.9
Tasa de desempleo (%)	6.6	6.5	5.5

La economía de Panamá creció 8.4% en el tercer trimestre de 2010 de acuerdo a datos del Producto Interno Bruto (PIB) publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo, cerrando el año 2011 con un crecimiento del 10.6%.

Este crecimiento es explicado por la dinámica sostenida de los sectores asociados a lo interno de la economía, unida a una reactivación parcial observada en la economía internacional, que influyeron en los comportamientos de las actividades económicas nacionales. Esto ocurrió en momentos en que la ampliación del Canal de Panamá por 5,250 millones de dólares presenta un avance del 32%. A esto debe añadirse que la construcción de la primera línea del Metro en la ciudad de Panamá por un monto de 1,446 millones de dólares ya inició en 2011. En el sector eléctrico hay proyectada inversiones por 4,377 millones de dólares en los próximos seis años, de acuerdo a un informe divulgado recientemente por la Autoridad de los Servicios Públicos (ASEP). La expansión de la inversión hotelera en el periodo 2010-2012 ha sido estimada por la

Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) en 2,387 millones de dólares. El gobierno tiene planeado realizar inversiones públicas por un monto de 13,600 millones de dólares en el periodo 2010-2014. Es decir, la economía de Panamá está creciendo con fuerza propia, sin que todavía hayan entrado de lleno los grandes proyectos de inversión. El crecimiento acumulado de los tres primeros trimestres fue de 7%. La fortaleza de la economía panameña se palpa en el ambiente empresarial y las buenas expectativas de empleo, de hecho anunciadas recientemente por Manpower.

Este crecimiento de 10.6% que se ha estimado para el cierre de 2011, conllevó a un descenso de un punto porcentual de la tasa de desempleo. La fuerza de trabajo del país, medida a través de la población económicamente activa, estará creciendo durante el periodo 2011-2014 a una tasa promedio anual de 3.3%.

La inflación aumentó a 5.9% en 2011.

#### **Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales**

A pesar de que el Emisor no cuenta con bienes propios de importancia, su desempeño depende en gran medida en el desempeño de sus principales deudores, los cuales a su vez se dedican principalmente al negocio de alquileres de locales comerciales. A continuación presentamos un breve resumen del sector y sus tendencias para propósitos exclusivamente informativos.

Según datos publicados por "Panama Economy Insight", Enero del 2011 y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), Marzo del 2012:

Sector Económico	2009	2010	2011
Construcción (%)	4.5	5.3	18.2
Actividades Inmobiliarias (%)	4.5	6.9	9.6

El valor agregado bruto anual de la construcción presentó un incremento conjunto del 18.2%, compuesto por la producción de mercado de obras de construcción (que aumentó en 18.5%) y por la construcción para uso final propio (que creció en 11.4%).

La dinámica del sector es el resultado de la ejecución de inversiones públicas y privadas principalmente en obras de ingeniería civil y proyectos no residenciales, que comprenden, entre otros, la construcción del metro, grandes proyectos hidroeléctricos, inversiones realizadas en la ampliación del Canal de Panamá, ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen, el saneamiento de la bahía, la segunda etapa de la cinta costera, la expansión de puertos y la ampliación y rehabilitación de infraestructuras viales que lleva adelante el gobierno.

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido varios cambios en la última década. El cambio más importante ha sido el establecimiento de centros comerciales cerrados (Malls), los cuales han atraído negocios que típicamente se establecían en Avenida Central, Vía España y en el Área Bancaria. Entre los centros comerciales cerrados más importantes de la Ciudad de Panamá están: MultiCentro (Punta Paitilla), MultiPlaza (Punta Pacífica), Albrook Mall (Albrook), y MetroMall (Vía Tocumen). Adicionalmente, en los años recientes se ha proliferado los centros comerciales abiertos a través de la Ciudad de Panamá. Estos centros comerciales abiertos son por lo general bastante más pequeños que un Mall y típicamente se encuentran cerca de sus mercados metas.

A la fecha, no hay una clara indicación que la oferta adicional de espacio comercial tendrá un efecto negativo en las rentas esperadas.

## **II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A. Liquidez**

La Empresa cuenta con liquidez producto de la colocación exitosa del 100% de la emisión de bonos autorizada en dos (2) series; al cierre de diciembre de 2011, el 18.19% de los

activos se encontraban disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

**B. Recursos de Capital**

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2011 reflejaba un valor de US\$78,741, conformado por acciones con valor nominal de US\$10,000 y utilidades no distribuidas por valor de US\$68,741. Los pasivos totalizan US\$61,088,857, conformados por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en dos (2) series por valor de US\$60,000,000 e intereses acumulados por pagar al cierre del trimestre por valor de US\$800,625 principalmente.

**C. Resultados de las Operaciones**

Al 31 de diciembre 2011 los ingresos totalizan US\$4,290,325, producto de intereses y comisiones generadas por préstamos efectuados, mismos que se han generado en el segundo, tercero y cuarto trimestre del presente año. Los gastos asociados para el mismo período totalizan US\$4,234,525, a los cuales se adicionan otros ingresos y gastos bancarios para un resultado neto del período de US\$68,741, mismo que representa un 1.60% sobre ingresos.

**D. Análisis de perspectivas**

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiéndole facilidades a empresas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor. De ser conveniente, el Emisor podrá a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

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

**A. Identidad**

**1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

**Directores**

La Junta Directiva de la empresa está compuesta por las siguientes personas:

**Michael S. Bettsack Mueller**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre 1941

Domicilio Comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad Panamá

El Sr. Bettsack es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Durante su trayectoria en el campo económico ha sido Presidente de la Junta de Economistas de Panamá, miembro del Consejo de Asesores del Ministro de Planificación y Desarrollo Económico de la República de Panamá, Director de la Cámara de Comercio, Industria y Agricultura de Panamá, Presidente de la Confederación Judía de Panamá, miembro fundador del Consejo de Directores de la Universidad Tecnológica de Monterey, capítulo Panamá, Miembro del Consejo de la Junta de Asesores del diario "La Prensa" y "La Estrella de Panamá", así como profesor de la Universidad de Panamá. En materia comercial, entre otras, es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; ha sido fundador de diversas empresas de tiendas "duty free" con operación en Panamá y Latinoamérica; su trayectoria en la banca panameña le llevó a ser Director Fundador de Credicorp Bank, y actualmente miembro de la Junta Directiva de HSBC Bank (Panamá). Adicionalmente ostenta el cargo de Presidente de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack es graduado de London School of Economics, Londres, Inglaterra, donde obtuvo su Licenciatura en Economía, así como de Wharton School of Finance, Universidad de




Pennsylvania, Pennsylvania, EEUU, donde obtuvo su título en Ciencias Económicas con énfasis en Banca y Finanzas.

**Daniel W. Bettsack Maduro**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 13 de septiembre 1967

Domicilio Comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad Panamá

El Sr. Bettsack es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Ha sido director de la Cámara de Comercio de Panamá, Tesorero de la Asociación de Software de Panamá, Tesorero y Vicepresidente del consejo del Instituto Albert Einstein, así como asesor del Sr. Juan Carlos Navarro, Alcalde de la ciudad de Panamá. Como parte de su trayectoria profesional es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; adicionalmente es fundador de la primera súper tienda de tecnología digital en Panamá (Multimax); es fundador y Presidente de Multitek Pacífico, S.A., empresa líder en la solución de necesidades de la más alta tecnología a nivel nacional, con operaciones en Latinoamérica en países tales como El Salvador, Honduras, Colombia, Chile, entre otros. Adicionalmente ostenta el cargo de Tesorero de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack es graduado de University of Pennsylvania, Pennsylvania, EEUU donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería de Sistemas, así como de ULACIT, Panamá graduándose Summa Cum Laude del programa de Maestría en Finanzas.

**Abraham I. Bettsack Harrouche**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 18 de diciembre 1964

Domicilio Comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad Panamá

El Sr. Bettsack es un profesional con más de 20 años de experiencia en el área de la tecnología con amplios conocimientos en comunicaciones, tecnología, fotografía digital y audio, así como vasta experiencia en adquisiciones, fusiones e integraciones de macro empresas, además de contar con experiencia laboral en compañías Multinacionales. Es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Como parte de su trayectoria profesional es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; ha sido Gerente General de Alianza Viva, empresa dedicada a brindar soluciones de Internet en Panamá, así como Gerente General de PSINet Multinational. Es fundador y Presidente de la primera súper tienda de tecnología digital en Panamá (Multimax), con operaciones en los principales centros comerciales del país. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack es graduado de Georgia Institute of Technology, Atlanta, Georgia, USA donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Industrial, así como de ULACIT, Panamá, graduándose del programa de Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas.

2- Empleados de importancia y asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere.

3- Asesores Legales

La empresa ha designado como su asesor legal externo a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en la Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Obarrio, Edificio Omega, Piso 6, Oficina 6B, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6669 Fax: +507 301 6600.

Los Asesores Legales confirman que la empresa es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta




emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

#### 4- Auditores.

En cumplimiento del Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de octubre de 2002 de la Comisión Nacional de Valores, Real Estate Investment Thrust, Inc. procedió a comunicar la denominación como Auditores Externos de la Firma AE De La Cruz & Villanueva, CPA (Contadores Públicos Autorizados), representada por la licenciada Carmen Olivia Villanueva Morales, con licencia de idoneidad número 4426 en sustitución de la Firma Integral Management & Consulting, Inc. (IMC); representada por el señor Juan L. Williams A., con licencia de idoneidad número 1055.

Dicha sustitución obedece a la rotación de auditores externos que mantiene la empresa como política interna; rotación esta que fue comunicada a la firma IMC. Esta sustitución cuenta con el aval de la Junta Directiva.

El dictamen de los auditores externos (IMC) fechado el 30 de diciembre del 2010, sobre los estados financieros de Real Estate Investment Thrust, Inc. al 30 de noviembre del 2010, expreso una opinión limpia y sin salvedades. Durante el tiempo que IMC fungió como auditores externos, no se dieron desacuerdos en asuntos relacionados con principios o prácticas contables, revelaciones en los estados financieros o en los enfoques para desarrollar los procedimientos de auditoría. Dicho cambio cuenta con la anuencia y beneplácito de la firma Integral Management & Consulting, Inc. (IMC); representada por el señor Juan L. Williams A., con licencia de idoneidad número 1055, quien firmó nota enviada a la Comisión Nacional de Valores, en señal de aceptación.

AE De La Cruz & Villanueva, CPA – Contadores Públicos Autorizados con domicilio en Ave. Panamericana, Plaza Víctor, Local No. 12, Vista Alegre, República de Panamá; Apartado Postal 1015-440 Panamá, República de Panamá; Telefax (507) 344-4851 presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. La socia encargada es el Lic. Carmen O. Villanueva de De La Cruz, con Correo electrónico: [covi.delacruz@gmail.com](mailto:covi.delacruz@gmail.com) y la Auditora Senior encargada es la Lic. Yanni Chimara De La Cruz, con Correo electrónico: [yannidelacruz@gmail.com](mailto:yannidelacruz@gmail.com)

#### 5- Designación por acuerdos o entendimientos

No aplica.

#### B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la empresa, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la empresa hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

#### C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta Directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios de la empresa serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La sociedad podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine. Adicionalmente, cualquier dignatario podrá desempeñar más de un puesto. El Presidente o el Secretario o el Tesorero ejercerán individualmente la representación legal de la empresa. Las vacantes que ocurrieren en la Junta Directiva serán llenadas por el voto de la mayoría de los directores en ejercicio. Las reuniones de directores podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar, y cualquier director podrá estar representado y votar por apoderado en cualquiera de las reuniones.

Los negocios de la empresa serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva. Con sujeción a lo dispuesto en la ley y a lo que estipula el certificado de constitución, la Junta Directiva tendrá el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad y a tal efecto podrá: i. Representar a la sociedad en todas sus negociaciones con terceros por medio de su Presidente o quien haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la sociedad, judicial o extrajudicialmente; ii. Nombrar funcionarios, gerentes o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá con en cualquier otro país, territorio o lugar; iii. Enajenar, ceder, traspasar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la sociedad, así como otorgar fianzas o garantías.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde el establecimiento de la empresa.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

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

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

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.

Real Estate Investment Thrust, Inc. es una compañía registrada en la República de Panamá.

La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	100	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Real Estate Investment Thrust Inc. es 100% propiedad de Compañía de Comunicaciones S.A., sociedad restablecida según las leyes de la República de Panamá en la ficha 441912 documento 542534 del 20 de octubre del 2003. Desde su fundación la empresa no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo al Pacto Social de la empresa, todas las acciones tendrán los mismo derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

R



## B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Real Estate Investment Thrust Inc. de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 - 10	100	100%	1
11 - 20			
21 - 30			
31 - 40			
41 - 50			
51 - 60			
61 - 70			
71 - 80			
81 - 90			
91 - 100			
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>

## C. Cambios en el control accionario

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la empresa.

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A la fecha, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

**Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos**

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

**Intereses generados por los Bonos**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En vista de que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra



de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

#### Información adicional

La oferta pública de que trata este Informe y los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores.

Esta Emisión de Bonos ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., una bolsa de valores debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para operar en la República de Panamá.

## VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

No aplica.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A continuación se presenta un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de Diciembre de 2011; por ser el primer año de la emisión no se cuenta con cifras para comparar.

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2011	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2010	No Aplica	No Aplica
Ventas o Ingresos Totales	4,290,325	n/a		
Margen Operativo	55,800	n/a		
Gastos Generales y Administrativos	159,543	n/a		
Utilidad o Pérdida Neta	68,741	n/a		
Acciones emitidas y en circulación	100	100		
Utilidad o Pérdida por Acción	687.41	n/a		
Depreciación y Amortización	n/a	n/a		
Utilidades o pérdidas no recurrentes	n/a	n/a		

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2011	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2010	No Aplica	No Aplica
Activo Circulante	25,485,611	10,000		
Activos Totales	61,167,598	10,000		
Pasivo Circulante	1,088,857	0		
Deuda a Largo Plazo	60,000,000	0		
Acciones Preferidas	0	0		
Capital Pagado	10,000	10,000		
Utilidades Retenidas	68,741	0		
Patrimonio Total	78,741	10,000		
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	687.41	n/a		
Deuda Total/Patrimonio	775.82	n/a		
Capital de Trabajo	24,396,753	10,000		
Razón Corriente	23.41	n/a		
* Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.02	n/a		

\* Utilidad Operativa antes de Intereses x Bonos

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto Estados Financieros Auditados por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO <sup>1</sup>

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor está en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo más amplias.

El Pacto Social del Emisor y sus modificaciones, así como también las buenas prácticas del Emisor, contienen reglas y prácticas de Gobierno Corporativo tales como:

- La supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los directores, dignatarios y accionistas tienen derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas prácticas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
- El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
- La adopción de Código de Ética.
- La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
- Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
- Composición de la Junta Directiva: la Junta Directiva está compuesta por 3 directores, los cuales no son considerados directores independientes de la administración ni de los Accionistas.

<sup>1</sup> Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003



- Accionistas: los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, toda vez que no es una oferta pública de acciones.
- Comités: a pesar de la existencia de buenas prácticas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social y sus modificaciones no contienen reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoría, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos claves, o su denominación equivalente, y Comité de Cumplimiento.

**V PARTE<sup>2</sup>**  
**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica.

**VI PARTE**  
**DIVULGACIÓN**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

El informe fue divulgado el 29 de Marzo de 2012.



**Michael Bettsack M.**  
Representante Legal



---

<sup>2</sup> Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004



# **Real Estate Investment Thrust, Inc.**

**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

## **Informe de los Auditores Independientes**

**Estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre 2011

*AE De La Cruz & Villanueva, CPA*

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

**Informe de los Auditores Independientes**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
<b>Estados financieros</b>	
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 18

# **AE DE LA CRUZ & VILLANUEVA, CPA**

Contadores Públicos Autorizados

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores

Accionistas y Junta Directiva

Real Estate Investment Thrust, Inc.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Real Estate Investment Thrust, Inc. (la Compañía) los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera que éstos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración de la entidad, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Real Estate Investment Thrust, Inc. al 31 de diciembre de 2011, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Carmen O. Villanueva M.  
CPA 4426

26 de marzo de 2012  
Panamá, República de Panamá



## Real Estate Investment Thrust, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

### Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2011

(En Balboas)

Activos	Notas	2011	2010
Activos corrientes:			
Efectivo en banco	5 B/.	11,136,667	B/. 8,958
Cuentas por cobrar - otras	6	11,428,296	-
Intereses y comisiones por cobrar	7	2,920,648	-
Gastos pagados por anticipado		-	1,042
Total Activos corrientes		<u>25,485,611</u>	<u>10,000</u>
Otros Activos:			
Préstamos por cobrar	8	<u>35,681,987</u>	-
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 61,167,598</u>	<u>B/. 10,000</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	9 B/.	750	B/. -
Impuestos por pagar	10	287,482	-
Intereses por pagar	11	800,625	-
Total Pasivos corrientes		<u>1,088,857</u>	-
Pasivos no corrientes:			
Bonos	12	<u>60,000,000</u>	-
Total Pasivos no corrientes		<u>60,000,000</u>	-
<b>Total de pasivos</b>		<u>61,088,857</u>	-
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	13	10,000	10,000
Utilidad acumulada		68,741	-
Total de patrimonio		<u>78,741</u>	<u>10,000</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 61,167,598</u>	<u>B/. 10,000</u>

Las notas en las páginas 7 a la 18 son parte integral de los estados financieros.



## Real Estate Investment Thrust, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

### Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre 2011

(En Balboas)

	Notas	2011	2010
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por Intereses y Comisiones	2.11 B/.	4,290,325	B/. -
<b>Total Ingresos</b>		<u>4,290,325</u>	<u>-</u>
<b>Gastos:</b>	2.12		
Gastos por intereses		3,150,000	-
Honorarios		158,054	-
Otros Gastos		1,489	-
Gastos por comisiones		924,982	-
<b>Total Gastos</b>		<u>4,234,525</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad en Operaciones</b>		55,800	-
Otros Ingresos		64,442	-
Gastos Bancarios		<u>(1,412)</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad antes de ISR</b>		118,830	-
Provisión Impuesto sobre la Renta	15	<u>(50,090)</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u><u>B/. 68,741</u></u>	<u><u>B/. -</u></u>

Las notas en las páginas 7 a la 18 son parte integral de los estados financieros.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Al 31 de diciembre de 2011**

(En Balboas)

	Notas	Capital en acciones	Resultado acumulado	Total
Emisión de acciones	13 B/.	10,000 B/.	- B/.	10,000
Utilidad (Pérdida) neta		-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>		10,000	-	10,000
Utilidad neta		-	68,741	68,741
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<u>B/.</u>	<u>10,000</u>	<u>B/.</u> 68,741	<u>B/.</u> 78,741

Las notas en las páginas 7 a la 18 son parte integral de los estados financieros.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre 2011

(En Balboas)

	Notas	2011	2010	
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>				
Resultado neto	B/.	68,741	B/.	-
Ajustes por:				
Flujos de efectivo de operaciones antes de los movimientos en el capital de trabajo				
Cuentas por cobrar		(11,428,296)		-
Intereses y comisiones por cobrar		(2,920,648)		-
Cuentas por pagar		801,375		-
Impuestos por pagar		287,482		-
<b>Efectivo neto utilizados en las actividades de operación</b>		<b>(13,191,346)</b>		<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>				
Préstamos otorgados	8	(35,681,987)		-
Gastos pagados por anticipado		-		(1,042)
Amortización gastos pagados por anticipado		1,042		-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(35,680,945)</b>		<b>(1,042)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>				
Emisión de bonos	12	60,000,000		10,000
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<b>60,000,000</b>		<b>10,000</b>
Aumento neto de efectivo		11,127,709		8,958
Efectivo al comienzo del año		8,958		-
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>B/.</b>	<b>11,136,667</b>	<b>B/.</b>	<b>8,958</b>

Las notas en las páginas 7 a la 18 son parte integral de los estados financieros.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
(Cifras en Balboas)

---

**1. Información general**

Real Estate Investment Thrust, Inc. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes panameñas según Escritura Pública No. 19,687 del 14 de octubre de 2010. La Compañía es 100% subsidiaria de la Compañía de Comunicaciones, S.A. sociedad establecida el 20 de octubre de 2003 en base a las leyes de la República de Panamá.

Su actividad principal es la de comprar, vender, importar, exportar, transferir toda clase de bienes muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones o transacciones de lícito comercio, con el propósito especial de servir como Emisor de Bonos.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en el Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Oficina 43A, Vía Italia, Punta Paitilla.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 fueron aprobados por la Administración de la Compañía y autorizados para su emisión el 26 de marzo de 2012.

**2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

Las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

**2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

**2.2. Base de preparación**

Los estados financieros de Real Estate Investment Thrust Inc. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. La

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
**(Cifras en Balboas)**

---

administración de la Compañía no ha efectuado estimaciones contables ni supuestos críticos; que a su juicio no son necesarias realizarlas.

Las estimaciones y supuestos relacionados, si las hubiera, consideran experiencias históricas y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se crean razonables bajo las circunstancias; las cuales pueden variar los resultados reales.

**2.3. Unidad monetaria**

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

**2.4. Efectivo en banco**

Los depósitos en bancos se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en depósitos a la vista en bancos.

**2.5. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son reconocidas y llevadas al monto original de la transacción y no generan interés. Todas las cuentas por cobrar están sujetas y expuestas al riesgo de crédito. La provisión para cuentas incobrables es hecha cuando la cobrabilidad de la factura no es probable.

**2.6. Intereses y comisiones por cobrar**

El valor razonable de los intereses y comisiones por cobrar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

**2.7. Préstamos por Cobrar**

Las inversiones en préstamos otorgados no mantienen pagos fijos y son originados al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos. Los préstamos son inicialmente medidos al costo de originación.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
(Cifras en Balboas)

---

**2.8. Cuentas por pagar**

El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

**2.9. Bonos por pagar**

El valor razonable de los bonos por pagar es reconocido inicialmente por su valor razonable a la fecha respectiva de su contratación.

**2.10. Capital en acciones**

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

**2.11. Reconocimiento del ingreso**

La Compañía reconoce los ingresos según el método de devengado. Según este método los ingresos se reconocen cuando se generan y el servicio es prestado.

**2.12. Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.



**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**3. Normas e interpretaciones emitidas**

A la fecha del estado de situación financiera, existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales son efectivas a partir del 1 de enero de 2011:

- NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* (revisada mayo 2010 y en vigencia a partir del 1 de enero de 2011).
- NIIF 7 *Instrumentos Financieros* (revisada mayo 2010 y en vigencia a partir del 1 de enero de 2011).
- NIIF 7 *Instrumentos Financieros* (revisada octubre 2010 y en vigencia a partir del 1 de julio de 2011).
- NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada mayo 2010 y en vigencia a partir del 1 de enero de 2011).
- NIC 24 *Revelaciones Partes Relacionadas* (revisada mayo 2010 y en vigencia a partir del 1 de enero de 2011).
- NIC 34 *Información Financiera Intermedia* (revisada mayo 2010 y en vigencia a partir del 1 de enero de 2011).

La Administración considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que les fueron aplicables, no tuvo un efecto material en los estados financieros de la compañía.

**4. Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, préstamos por cobrar se aproximan a su valor razonable.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2011  
(Cifras en Balboas)

---

**5. Efectivo en banco**

Los saldos del efectivo en banco al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2011	2010
HSBC Panamá - Cuenta Corriente	B/. 15,884	B/. 10,000
Prival Bank - Cuenta Corriente	22,920	
Towerbank - Cuenta Corriente	15,356	
Unibank - Cuenta Corriente	2,000	
HSBC Panamá - Overnight	3,050,000	
Prival Bank - Cuenta Ahorro	30,507	
Unibank - Plazo Fijo	3,000,000	
Towerbank - Plazo Fijo	5,000,000	
	<u>B/. 11,136,667</u>	<u>B/. 10,000</u>

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

La Empresa califica como equivalente de efectivo, depósitos a plazo con vencimiento de tres meses o menos.

**6. Cuentas por cobrar - otras**

Las cuentas por cobrar otras al 31 de diciembre, comprenden principalmente montos desembolsados a un grupo de empresas, en etapa de iniciación en varios proyectos. Estas cuentas no generan interés alguno, no tienen fecha de vencimiento y no requieren de pagos fijos.



**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2011  
(Cifras en Balboas)

---

**7. Intereses y comisiones por cobrar**

Los intereses y comisiones por cobrar al 31 de diciembre, comprenden intereses y comisiones devengados por préstamos otorgados. Al 31 de diciembre de 2011 el saldo deudor era el siguiente:

	2011	2010
<b>Intereses y comisiones por cobrar</b>	<b><u>B/. 2,920,648</u></b>	<b><u>B/.</u></b>

Los convenios de préstamos conceden un período de gracia en el pago de interés del primer año y la comisión de cierre, hasta 12 meses; contados a partir del desembolso del principal.

**8. Préstamos por cobrar**

Los préstamos por cobrar representan créditos otorgados a un grupo de compañías inmobiliarias quienes a su vez actuaron como garantes hipotecarios de la emisión de dos series de bonos; por ser las propietarias de los Bienes Inmuebles que se otorgaron en primera hipoteca y anticresis a favor de un Fideicomiso de Garantía. Igualmente dichas empresas son las cedentes de los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles que se otorgaron en garantía. Los préstamos generan intereses entre el 13.05% y 13.5% anual. Los préstamos vencen en el 2018 y 2023, no requieren de pagos mensuales a principal.

El saldo de los préstamos por cobrar al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2011	2010
<b>Préstamos por cobrar</b>	<b><u>B/. 35,681,987</u></b>	<b><u>B/.</u></b>

La administración de la Compañía considera que los préstamos por cobrar están presentados de manera razonable y que no tiene indicio que los mismos requieran de una provisión para posibles préstamos que pudieran ser considerados incobrables.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
 (Cifras en Balboas)

**9. Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre, comprenden principalmente montos pendientes por contraprestación de servicios recibidos.

**10. Impuestos por pagar**

Los impuestos por pagar se desglosan a continuación:

	2011	2010
ITBMS por Pagar	B/. 237,393	B/.
Impuesto sobre la Renta	<u>50,090</u>	<u>                    </u>
<b>Totales</b>	<b><u>B/. 287,482</u></b>	<b><u>B/.</u></b>

**11. Intereses por pagar**

Representan la acumulación de intereses devengados al 31 de diciembre de los bonos por pagar serie senior y subordinados a una tasa de 6.5% y 12% respectivamente. El convenio de emisión de los bonos establece que estos se pagaran trimestralmente (los bonos senior) y semestralmente (los bonos subordinados). Las fecha de pago de los intereses senior serían los 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre y la de los bonos subordinados el 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero.

El desglose de los intereses acumulados y sus cálculos se presentan a continuación:

	Monto	Dias/Tasa	30-nov-11 30	31-dic-11 31	Total 61
Bonos Senior	B/. 45,000,000.00	6.50%	B/. 243,750	B/. 251,875	B/. 495,625
Bonos Subordinados	B/. 15,000,000.00	12.00%	150,000	155,000	305,000
<b>Totales</b>	<b>B/. 60,000,000.00</b>		<b>B/. 393,750</b>	<b>B/. 406,875</b>	<b>B/. 800,625</b>

Al 31 de diciembre de 2011 el monto de intereses cargados a operaciones es de B/. 3,150,000.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
(Cifras en Balboas)

---

**12. Bonos por pagar**

Consisten en la Oferta Pública de Bonos Corporativos (los “Bonos”) de Real Estate Investment Thrust, Inc. (el “Emisor”). Los Bonos de la emisión tendrán un valor nominal de hasta sesenta millones de dólares (US\$60,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y sus múltiplos.

La Emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un monto máximo de cuarenta y cinco millones de dólares (US\$45,000,000) y la “Serie Subordinada” por un monto máximo de quince millones de dólares (US\$15,000,000).

La Emisión fue autorizada para su venta en oferta Pública por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá bajo la Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril 2011. Los Bonos fueron ofertados a partir del 29 de abril del 2011. Los Bonos de la Serie Senior devengan una tasa de interés fija de 6.5% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera trimestralmente los días 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre, de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de la Serie Senior será el 30 de abril del 2018 y el pago a capital de la Serie Senior se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva.

Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés fija de 12% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera semestralmente los días 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de la Serie Subordinada será el 30 de abril del 2023 y el pago a capital de la Serie Subordinada se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de la Serie Senior o de la Serie Subordinada, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y penalidades como se estipula en la sección III.A.9 del Prospecto Informativo.



**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
(Cifras en Balboas)

---

Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, la Serie Senior contará con ciertas garantías inmobiliarias, incluyendo primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión cuyo valor de avalúo es de al menos 130% del monto colocado de la Serie Senior.

**Descripción de garantías**

**1. Serie Subordinada:**

Los Bonos de la Serie Subordinada no contarán con una garantía específica.

**2. Serie Senior:**

Los Bonos de la Serie Senior contarán con el respaldo del Fideicomiso de Garantía, como se describe a continuación:

- a. **Objeto y Beneficiarios:** Como garantía de la Emisión, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior.
- b. **Fiduciario:** El Fiduciario del Fideicomiso es la empresa FMM TRUST, S.A., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a la ficha 597050, documento 1268148, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID No.001-2008, expedida el día 31 de enero del año 2008, con domicilio en Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Obarrio, Edificio Omega, Mezzanine, Teléfono. +507 301-6666, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con los Fideicomitentes y se dedica exclusivamente al negocio fiduciario y similar. A la fecha del presente documento el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor. El Fiduciario es subsidiaria 100% de la firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino. El Fideicomitente Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Fiduciario, ni con su persona controladora.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2011  
(Cifras en Balboas)

---

- c. **Bienes Fideicomitidos:** Los Bienes Fideicomitidos están conformados por:
- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías, propiedad de los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios.
  - Cesión suspensiva, irrevocable e incondicional de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles de los que trata el punto anterior, cuyos arrendadores son los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios.
  - Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la Compañía, propiedad del Fideicomitente Garante Prendario.
  - Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

### 13. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2011, la estructura del capital pagado se presenta a continuación:

100 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas y en circulación.	<u>B/. 10,000</u>
---	-------------------

### 14. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. La actividad de la Compañía se relaciona principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales; y así mitigar varios tipos de riesgos intrínsecos en las operaciones.



**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
(Cifras en Balboas)

---

*Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o contraparte de un activo propiedad de la compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento que la Compañía originó el activo respectivo.

Los depósitos en banco, están expuestos al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

*Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa de, entre otros, la falta de pago de los acreedores o clientes, originada por la falta de cumplimiento de los contratos de arriendo o el no arriendo de los bienes inmuebles que garantizan las obligaciones.

La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen de los pagos de intereses de los clientes.

*Riesgo de mercado*

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causas de variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos, ya sea a las pérdidas latentes como a las ganancias potenciales.

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2011.

*Riesgo de tasa de interés*

Es el riesgo de que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.



**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2011**  
 (Cifras en Balboas)

La Compañía pacta tasas fijas en los préstamos que otorga y; por lo tanto, sus flujos de caja operativos mitigan los cambios en las tasas de interés del mercado.

**15. Impuesto sobre la renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2011, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la regulación fiscal vigente a la fecha del estado de situación financiera, la Compañía está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales.

La reconciliación del impuesto sobre la renta calculados sobre la utilidad financiera utilizando las tasas de impuestos actuales de 25% y el impuesto sobre la renta calculado sobre la utilidad fiscal, como sigue:

	2011	2010
Utilidad financiera (utilidad antes del impuesto sobre la renta)	B/. 118,830	B/.
Exceso de ingresos para renta por CAIR	<u>145,970</u>	<u>                    </u>
Base imponible para el cálculo del impuesto sobre la renta	<u>264,800</u>	<u>                    </u>
Impuesto a la tasa aplicable 25%	66,200	
Efecto de los impuestos sobre ingresos exentos	<u>(16,110)</u>	<u>                    </u>
<b>Impuesto sobre la renta sobre la base de la utilidad fiscal</b>	<b><u>B/. 50,090</u></b>	<b><u>B/.</u></b>

\* \* \* \* \*





NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACION JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciséis (16) días del mes de marzo del año dos mil doce (2012), ante mí, LIC. JAIME EDUARDO GUILLÉN ANGUIZOLA, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos cincuenta y nueve-trescientos setenta y cinco (8-359-375), comparecieron personalmente MICHAEL SALOMON BETTSACK MUELLER, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-noventa y siete-quinientos cincuenta y dos (8-97-552), DANIEL WALTER BETTSACK MADURO, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta-doscientos nueve (8-280-209), y ABRAHAM ISAAC BETTSACK HARROUCHE, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y cuatro-seiscientos once (8-234-611), Presidente, Tesorero y Secretario, respectivamente de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC., sociedad anónima inscrita a la ficha siete uno cinco cinco cuatro cinco (715545), documento REDI uno ocho seis dos tres dos ocho (1862328), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete- dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional 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 treinta y uno (31) de diciembre del dos mil once (2011); \_\_\_\_\_
- b. Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. \_\_\_\_\_
- c. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC., para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil once (2011) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil once (2011). \_\_\_\_\_
- d. Que los firmantes: d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa; d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC., sean hechas de su conocimiento, particularmente

114



durante el periodo en el que los reportes han sido preparados, d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha \_\_\_\_\_

e. Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente: e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC \_\_\_\_\_

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC , o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa \_\_\_\_\_

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores \_\_\_\_\_


Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales señores JORGE LUIS ESPINOSA, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos sesenta -novecientos noventa y cinco (8-260-995), y ROBERTO DELGADO, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintinueve-ochocientos veinticinco (8-429-825), ambos mayores de edad, vecinos de esta Ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, con los testigos, ante mí, el Notario que doy fe \_\_\_\_\_

  
MICHAEL SALOMON BETTSACK MUELLER

  
DANIEL WALTER BETTSACK MADURO

  
ABRAHAM ISAAC BETTSACK HARROUCHE

  
JORGE LUIS ESPINOSA

  
ROBERTO DELGADO

Lcdo. JAIME EDUARDO GUILLEN ANGUIZOLA,

Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá.

