RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA

EMISOR: R. G. INMOBILIARIA, S.A.

FECHA DE LA OFERTA: 03 de agosto de 2009.

FECHA DE VENCIMIENTO: 29 de julio de 2010.

INSTRUMENTO: Programa de Valores Comerciales Negociables

MONTO: Tres millones de Dólares (US\$ 3, 000,000.00), moneda de

curso legal de los Estados Unidos de América. Simultáneamente a esta oferta se está presentando una oferta de Bonos por Dos Millones de Dólares (US\$ 2, 000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, adicionales. De acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2007 ambas emisiones representan aproximadamente el 60.3 % de su patrimonio y según los estados financieros interinos al 31 de octubre de 2008 el 55.1

%.

TASA DE INTERÉS:

La tasa de interés de los VCNs será libor a 3 meses más dos punto cincuenta puntos porcentuales (L+2.5 %) anual y será revisada cada 90 días, a partir del Segundo Trimestre, hasta el vencimiento del respectivo VCN el 29 de julio de 2010. Para el primer trimestre, la tasa será de 7.50 %. Los intereses serán pagados trimestralmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 03 de noviembre , febrero , mayo y 29 de julio de 2010 a partir de la fecha de la oferta hasta su Vencimiento el 29 de julio de 2010. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La oferta pagará un mínimo de 7.5 % y un máximo de 10 % anual.

BASE DE CÁLCULO:

360/360

DENOMINACIONES:

Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al 100 % de su valor nominal,

pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de prima o sobreprecio.

REDENCIÓN ANTICIPADA:

La presente oferta de Valores Comerciales Negociables no contiene cláusula de Redención Anticipada.

PAGO DE CAPITAL:

El capital de los Valores Comerciales Negociables se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo VCN el 29 de julio de 2010.

PAGO DE INTERESES:

Los Valores Comerciales Negociables de esta oferta pagarán intereses trimestralmente hasta el vencimiento del respectivo Bono el 29 de julio de 2010.

RESPALDO:

Crédito General de EL EMISOR R. G. INMOBILIARIA, S.A.

GARANTÍA:

Los Valores Comerciales Negociables, y los Bonos que simultáneamente se presentan, estarán garantizados por un Fideicomiso único constituido por R. G. INMOBILIARIA, S.A. de Hipotecas sobre terrenos propiedad de EL EMISOR y cesiones de créditos dimanantes de los contratos de promesas de compraventa y de compraventas con pagos diferidos de condominios, con ABS TRUST, INC., como fiduciaria por valor equivalente al 125 % del importe de la oferta tal como se detalla en la sección H del presente prospecto.

De común acuerdo EL EMISOR y el Fiduciario revisarán cada 3 meses el status del fideicomiso con el fin de adecuar las garantías.

TRATAMIENTO FISCAL:

De acuerdo a lo estipulado en los Artículos 269 y 270 del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, que creó la Comisión Nacional de Valores, ni los intereses que paguen los Valores Comerciales Negociables ni la ganancia de capital que se obtenga de la enajenación de los mismos estarán gravados para los efectos del impuesto sobre la renta ya que, al estar registrados en la Comisión Nacional de Valores y ser colocados a través de una bolsa de valores, los Valores Comerciales Negociables de esta oferta gozan de este beneficio fiscal. Esta Sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de EL EMISOR.

USO DE LOS FONDOS:

100 % de la emisión será utilizada como capital de inversión.

FONDO DE AMORTIZACIÓN:

La presente oferta no conlleva fondo de amortización.

AGENTE DE PAGO y REGISTRO: ABS TRUST, INC.

PUESTO DE BOLSA: Lafíse Valores de Panamá, S.A.

LISTADO: Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

FIDUCIARIO: ABS TRUST, INC.

PARTICIPANTE DE LATINCLEAR: Casas de Valores

ESTRUCTURADOR: Stratego Consulting, Corp.

ASESOR FINANCIERO: Stratego Consulting, Corp.

ASESORES LEGALES: Sucre & Asociados

CENTRAL DE CUSTODIA Y

AGENTE DE TRANSFERENCIA: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

I.- FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar negativamente las fuentes de repago de la presente Oferta se pueden mencionar:

A.- DE LA OFERTA:

- 1.- EL EMISOR no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, readquirir sus acciones o disminuir su capital.
- 2.- La presente oferta no conlleva fondo de amortización para el pago de intereses y de capital, intereses y capital éstos que serán cubiertos por los recursos generales de EL EMISOR.
- 3.- R.G. INMOBILIARIA,S.A., que inició operaciones en enero de 2007, ha presentado, simultáneamente, a la Comisión Nacional de Valores, el registro de Valores Comerciales Negociables por US\$3,000,000 y de Bonos por US\$2,000,000. De acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2007 ambas emisiones representan aproximadamente el 60.3 % de su patrimonio y según los estados financieros interinos al 31 de octubre de 2008 el 55.1 %.
- 4.- Si bien los Valores Comerciales Negociables estarán garantizados por un fideicomiso, éste se constituye para garantizar, tanto esta oferta de VCN's como la de Bonos por U.S. \$2,000,000 que se han presentado para registro simultáneamente, por lo que la ejecución de la garantía ante el incumplimiento de cualquiera de las dos emisiones, podría afectar la garantía de la otra oferta.
- 5.- El fideicomiso de garantía empezará a surtir sus efectos después de la oferta, pues en ese entonces EL EMISOR cancelará primero a la Caja de Ahorros, a fin de traspasar entonces las garantías al fideicomiso.

- 6.- Si tenedores que representen veinte por ciento (20 %) ó más del valor nominal total de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario, en nombre y representación de los Tenedores de Valores Comerciales Negociables, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la "Declaración de Vencimiento") declarará todos los Valores Comerciales Negociables de la Oferta de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos en cuya fecha todos y cada uno de los Valores Comerciales Negociables serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, según lo establece el contrato de fideicomiso entre EL EMISOR y ABS TRUST, INC. El referido contrato contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Valores Comerciales Negociables, el cual se presenta a Comisión Nacional de Valores como parte de la documentación, liberando al agente de responsabilidad, autorizando su renuncia y destitución previa la designación de un nuevo agente, permitiendo la reforma del contrato, cláusulas éstas que, entre otras, pudieran afectar indirectamente los derechos de los tenedores registrados de los Valores Comerciales Negociables, quienes por la mera tenencia de los mismos aceptan los términos y condiciones de dicho contrato.
- 7.- R. G. INMOBILIARIA, S.A., suscribirá un contrato de Fideicomiso a único favor de los futuros tenedores de la presente oferta y de la oferta de Bonos que simultáneamente se presenta, con la empresa ABS TRUST, INC. (Fiduciario) y como producto del mismo, se convino en celebrar un Contrato de Administración de Cartera de Créditos entre ABS TRUST, INC. (fiduciario) y R. G. INMOBILIARIA, S A
- En la Sección 9.2 del fideicomiso se establece que de verificarse el incumplimiento en los términos establecidos en el presente contrato, el fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalente a un octavo por ciento (1/8 %) del valor nominal del total de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será descontada por el fiduciario de los fondos que constituyan el patrimonio fideicomitido al momento de la realización de la garantía y previo a cualquier otro desembolso.
- 8.- Existe prelación en el cobro de la oferta, contemplada en la Sección 9.1 del Fideicomiso, donde se señala que la comisión del Fiduciario será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios del fideicomiso de garantía del pago de los intereses y capital a los Valores Comerciales Negociables y los intereses ordinarios. Así mismo señala que la indemnización con cargo a los bienes fiduciarios, a ABS TRUST, INC. tendrá prelación sobre cualquier obligación, incluyendo el pago de capital e intereses de los Valores Comerciales Negociables.
- 9.- Esta oferta no cuenta con calificación de riesgo.
- 10.-Cualquier cambio en el prospecto se sujeta al Acuerdo 4-2003 y, tales cambios requieren la aprobación de los tenedores de las dos terceras partes de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.
- 11.-Debido a la inexistencia de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Valores Comerciales Negociables detallados en el presente prospecto informativo pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos antes de su período de vencimiento.
- 12.- EL EMISOR no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses y ganancias de capital de los Valores Comerciales Negociables.

B.- DEL EMISOR:

- 1.- EL EMISOR no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de intereses. Los fondos para realizar los pagos de los Valores Comerciales Negociables provendrán de los recursos generales de EL EMISOR, tales como capital, utilidades retenidas, líneas de crédito alternas y del fideicomiso de garantía. Su nivel de endeudamiento, luego de vender totalmente esta oferta y la oferta de Bonos que por igual suma se presenta simultáneamente, será de 0.91 veces. Antes de la oferta su nivel de endeudamiento era 0.36 veces. Los niveles de apalancamiento presentados, corresponden a datos al 31 de octubre de 2008.
- 2.- Al 31 de diciembre de 2007, hay nota en los estados financieros auditados que dice: los principales activos financieros de la empresa emisora son saldos de caja, efectivo y cuentas por cobrar Compañías Relacionadas que representan la exposición máxima de la empresa al riesgo de perdida o deterioro.

El riesgo de liquidez, sobre los fondos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

El riesgo de crédito de la empresa emisora es atribuible principalmente a sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los importes se reflejan en el balance general neto de provisiones para posibles cuentas incobrables, si existiesen estimadas por la administración en función de la experiencia y de su valoración de entorno económico.

La empresa tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre las contrapartes, en las Compañías Relacionadas. Ver nota No. 15 en los Estados Financieros.

3.- Esta nota No. 15 se mantiene en los estados financieros interinos al 31 de octubre de 2008. Siendo la actividad principal de EL EMISOR el desarrollo de proyectos turísticos cuyos compradores principalmente son personas residentes en el extranjero (sobre todo Estados Unidos, Canadá y Europa), es un riesgo propio de EL EMISOR el posible deterioro económico de los países de los residentes o bien una devaluación de la monedas frente al dólar, lo pudiera darse un abandono en la decisión de compra por este motivo.

C.- DEL ENTORNO

Existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica nacional, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera de EL EMISOR y de sus compradores, de cuya capacidad de pago depende EL EMISOR para repagar esta oferta.

De igual forma, factores de origen interno también inciden en un ambiente de menor crecimiento de la inversión y del consumo privado y público.

Otros cambios en la política comercial, migratoria, tributaria y laboral también inciden sobre las expectativas del sector privado de la economía, las cuales podrían afectar negativamente las operaciones de EL EMISOR ya que de alguna manera están ligados al comportamiento de la economía nacional. En caso

de una drástica caída del mercado de Bienes Raíces en nuestro país la garantía hipotecaria pudiera menoscabarse.

D.- DE LA INDUSTRIA

EL EMISOR asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras empresas dedicadas al desarrollo de proyectos turísticos, tanto de capital local como internacional y con agentes de ventas en nuestro país y en el extranjero. Hay gran cantidad y variedad de proyectos de desarrollo turístico tanto de playa como de montaña en este momento. Cambios en la regulación de la industria donde opera EL EMISOR puede afectar a EL EMISOR.

II.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

La presente Oferta Pública de Valores Comerciales Negociables la hace **R. G. INMOBILIARIA**, **S.A.**, a título de EL EMISOR, al público inversionista en general bajo las condiciones que presenta actualmente el mercado de valores nacional. Se colocarán los Valores Comerciales Negociables que el mercado demande. Simultáneamente a ésta oferta EL EMISOR está presentando una oferta de Bonos, por US\$2, 000,000.00, a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente oferta de Valores Comerciales Negociables fue autorizada por la Junta Directiva de EL EMISOR, según resolución adoptada el día 26 de noviembre de 2008. Dicha autorización es por un monto de hasta tres Millones de Dólares (US\$3,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, bajo los términos y condiciones siguientes:

1.- Precio de Venta: El **precio inicial** de oferta de los Valores Comerciales Negociables será de Mil dólares por unidad (US\$ 1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos de EL EMISOR no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Valores Comerciales Negociables de la presente Oferta.

- **2.-Títulos globales (macro títulos):** EL EMISOR ha determinado que los Valores Comerciales Negociables serán emitidos de **forma global** antes de efectuar la oferta pública.
- a) Emisión, registro y transferencia: Los Valores Comerciales Negociables serán emitidos en títulos globales o macro títulos y consignados a favor de LATINCLEAR en su calidad de Custodio. Por lo tanto la Oferta, Registro y Transferencia de los mismos está sujeta a las reglamentaciones y disposiciones de LATINCLEAR y el contrato de administración y custodia que EL EMISOR suscriba con LATINCLEAR.

En el caso de que un VCN adquiriente desee el certificado físico del VCN deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el costo que la emisión del certificado físico implique), instruyéndole el retiro del VCN con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR.

b) Pago de capital: Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Valores Comerciales Negociables será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

- (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora de los Valores Comerciales Negociables). Queda entendido que todos los pagos que deba realizar el Agente de Pago y Registro, con relación a esta Oferta, los hará con cargo a cuentas de EL EMISOR y con los fondos que reciba de éste. Igual procedimiento se seguirá en el caso del pago de intereses sobre los Valores Comerciales Negociables.
- c) Pago de intereses: El Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables de un adquiriente pagará a éste como Propietario Efectivo (Tenedor debidamente Registrado) los intereses devengados de cada Bono, según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento.
- El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables pagará al Propietario Efectivo, en la Fecha de Vencimiento, el valor nominal del respectivo VCN en concepto de pago de capital.
- d) Limitación de responsabilidad: Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a LATINCLEAR y a los Participantes, ni podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.
- 3.- Fecha de venta, denominaciones y expedición: La fecha inicial de venta de la presente oferta es el 03 de agosto de 2009 y su vencimiento el 29 de julio de 2010 (360 días plazo).

 Los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos por EL EMISOR en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. La fecha de la oferta es el 03 de agosto de 2009. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por dos dignatarios, actuando conjuntamente, por EL EMISOR en nombre y representación de éste, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

Cada VCN será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho VCN, más intereses acumulados, en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en la Fecha de Expedición. En caso de que la Fecha de Expedición de un VCN sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del VCN se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del VCN (o Fecha de la oferta, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del VCN.

4.-Tasa de interés: La tasa de interés de los Valores Comerciales Negociables será libor a 3 meses más dos punto cincuenta puntos porcentuales (L+2.5%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del Segundo Trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 03 de agosto de 2010. Para el primer trimestre, la tasa será de 8.00 %. Los intereses serán pagados trimestralmente sobre el valor nominal de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación los días 03 de noviembre, febrero , mayo y 29 de julio de 2010 a partir de la fecha de la oferta hasta su Vencimiento el 29 de julio de 2010. La tasa Libor se fijará al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La tasa mínima a pagar será de 7.5 % y la máxima de 10 % anual.

- **5.- Cómputo de intereses:** Los intereses pagaderos con respecto a cada VCN serán calculados para cada período de interés aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho VCN al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando la suma resultante por noventa (90) días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).
- a) **Período de interés:** El período de intereses comienza en la fecha de la oferta y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un "periodo de interés". Si un día de pago cayera en una fecha que no sea día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término "día hábil" será todo día que no sea sábado o domingo ni día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.
- b) **Intereses moratorios:** Los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando "EL EMISOR" omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.
- c) **Sumas devengadas y no cobradas:** Las sumas de capital e intereses adeudadas por EL EMISOR de conformidad con los términos de los Valores Comerciales Negociables que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.
- 6.- Agente de pago y registro: Mientras existan Valores Comerciales Negociables expedidos y en circulación, EL EMISOR mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.
- ABS TRUST, INC., con oficinas en el # 97 entre Calles 71 y 72, San Francisco; Ciudad de Panamá, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Valores Comerciales Negociables. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores, Ciudad de Panamá, ha sido nombrada por EL EMISOR como Custodio y Agente de Transferencia de los Valores Comerciales Negociables. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con EL EMISOR a entregar a los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables las sumas que hubiese recibido de EL EMISOR y del Fiduciario para pagar el capital e intereses de dichos Valores Comerciales Negociables de conformidad con los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago transferirá los fondos a un banco de la localidad para que éste, a su vez, realice los pagos a Latinclear para que ésta efectúe los respectivos pagos a sus participantes.
- 7.- **Vencimiento anticipado:** Para que un VCN se considere de **plazo vencido** y exigible de inmediato es necesario que además de la mora de "EL EMISOR" y de su Agente de Pago y Registro, la suma exigida sea líquida y exigible y que el Tenedor Registrado haya remitido nota al Agente de Pago y Registro y presentado a éste evidencia de ser tenedor registrado de los Valores Comerciales Negociables, para que en dicho momento "EL EMISOR" pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.

- 8.- Redención anticipada: Esta oferta no contempla cláusula de Redención Anticipada.
- **9.- Traspaso y cambio de los VCN's:** Los VCN son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más VCN's sea entregada a ABS TRUST INC., éste anotará dicha transferencia en el registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta sección. ABS TRUST INC. no tendrá obligación de anotar en el registro la transferencia de un VCN sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del VCN sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente. La anotación hecha por ABS TRUST INC. en el registro completará el proceso de transferencia del VCN. ABS TRUST INC. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un VCN en el registro de tenedores dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada día de pago de interés, fecha de redención o fecha de vencimiento.
- **10.- Proceso de modificación y cambios:** Cualquier **proceso de modificación y cambios** al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003, y requerirá la aprobación de 2/3 del monto de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación.
- **11.- Notificaciones:** En caso de **notificaciones** al "EL EMISOR" éstos deben hacerse en R. G. INMOBILIARIA, S.A., Punta Pacífica, Edificio Torre Las Américas, Oficina No.401, Apartado 0823-05852, República de Panamá, Teléfono 204-5757, Fax 204-5754, E-mail: info@destinyrealestatepanama.com
- **12.- Oferta simultanea:** Simultáneamente a la presente oferta de Valores Comerciales Negociables EL EMISOR está presentando a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. el listado de una oferta de Bonos por US\$2, 000,000.00.

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

EL EMISOR ha designado a la Casa de Valores Lafíse Valores de Panamá, S.A. con dirección en Calle 50, Edificio Global Bank, oficina 3702 y Tel.: 340-9400 como corredor de valores para la colocación de los Valores Comerciales Negociables en mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La Casa de Valores Lafíse Valores de Panamá, S.A. recibirá una comisión de un medio de uno por ciento (1/2 %) del valor nominal de los Valores Comerciales Negociables que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes. La comisión de oferta primaria a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. será cancelada por "EL EMISOR".

Cabe resaltar que ningún accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador de EL EMISOR intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún Bono está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los Valores Comerciales Negociables serán ofrecidos al público en general. Los Valores Comerciales Negociables no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados de EL EMISOR. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los Valores Comerciales Negociables en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 31 de diciembre de 2008.

D.- GASTOS DE LA EMISION

Esta oferta mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	Comisión de Venta **	Cantidad neta a EL EMISOR
Por unidad	US\$1,000.00	US\$5.00	US\$995.00
Total	US\$3,000,000.00	US\$15,000.00	US\$2,985,000,00

^{*}Precio sujeto a cambios

Adicionalmente EL EMISOR incurrirá en los siguientes gastos:

Gastos y Comisiones	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US\$3,750	.125
Comisión de Fiduciario***	Anual	4,500	.15
Gastos de Bolsa y CNV	Inicio	6,000	.200
Gastos de Estructuración	Inicio	12,500	.417
Otros****	Inicio	5,000	.167
Total		US\$31,750.	1.308

*** El mismo fideicomiso garantiza, tanto esta oferta de VCN's como una oferta de bonos, por lo que, a efectos de computar los gastos, se prorrateó a partes iguales la comisión fiduciaria, que es de U.S.\$9,000.

**** En el rubro de otros gastos se incluyen los cargos de la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Latinclear, Asesores Legales, al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la publicación de los estados financieros, la publicación de la oferta de venta y la estructuración e impresión del prospecto informativo. Varios de los gastos han sido estimados por lo que pueden variar en el Prospecto Informativo definitivo.

Bajo la premisa de que se colocará en monto total de la oferta, que es por US\$3,000,000, que los descuentos y comisiones ascienden a US\$15,000, y que los gastos de oferta ascienden a US\$31,750, el Emisor recaudará US\$2,953,250, según el siguiente cuadro:.

Total de la oferta Descuentos y comisiones	US\$15,000.00	US\$3,000,000.00
Otros gastos y comisiones	<u>31,750.00</u>	

^{**} Incluye 1/2% de comisión de corretaje

Suman	46,750.00	<u>46,750.00</u>
Recaudación neta		US\$2,953,250.00

E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:

EL EMISOR utilizará los fondos que se recauden con la venta de los Valores Comerciales Negociables aproximadamente de la manera siguiente: 100 % para inversiones, a saber, para construir 45 unidades del condo-hotel Casa Grande Bambito, en Bambito, distrito de Volcán, provincia de Chiriquí al 31 de octubre de 2008 se encuentran vendidos y abonadas 33 unidades o sea el 73% del total. Uso de Fondos para desarrollo del Proyecto:

			• /
Costos	ďΑ	Conetr	uccion
Custus	ut	Consu	uccion

Condo hoteles (650 m2)	3,826,776.00
Costos Totales de Construcción	3,826,776.00
Costos Indirectos	
Pagos a Destiny (Manejo del paquete) 2 %	
Comisión de ventas 3 %*	249,364.00
Mercadeo 1.5 %	124,682.00
Gastos Legales	25,000.00
Seguros	25,000.00
Gastos administrativos	50,000.00
Costos de Desarrollo	
Cargos Bancarios	8,312.00
Financiamiento Valores Comerciales Negociables y	720,000.00
Bonos	
Total de Costos Indirectos	1.202.358.00

Uso de Fondos en el Proyecto

5,029,134.00

F.-IMPACTO DE LA OFERTA:

Si la presente Oferta y la oferta de Bonos que simultáneamente se presentarán fuera colocada en su totalidad, la posición financiera de EL EMISOR quedaría de la siguiente manera:

Pasivo e Inversión de Accionistas	31 de octubre de 2008	31 de octubre de 2008
	Antes de la oferta	Después de la oferta
PASIVOS		
Pasivo Corriente		
Cuentas por Pagar	\$ 396	\$396
Obligaciones bancarias	200,000	200,000

^{*} A desembolsarse al final del proyecto y cobrar todas las ventas.

Porción Corriente del Pasivo a Largo Plazo	142,500	142,500
Compañías Relacionadas	841,953	841,953
Anticipos de Clientes	1,597,975	1,597,975
Total de Pasivo Corriente	2,782,824	2,782,824
Pasivos no Corrientes		
Bonos por Pagar- Fideicomiso Caja de	503,000	503,000
Ahorros		2 000 000
Bonos		2,000,000
VCNs por Pagar		3,000,000
Total Pasivo	3,285,824	8,285,824
PATRIMONIO DE LOS		
ACCIONISTAS		
Acciones comunes	1,764,502	1,764,502
Utilidades retenidas	(30,525)	(30,525)
Revalorización de Propiedades	7,335,476	7,335,476
Total de Patrimonio de accionistas	\$9,069,453	\$9,069,453
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$12,355,277	\$17,355,277
DEL ACION DE DACINO A DATRIMONIO	0.26	0.01
RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO	0.36	0.91

G.-RESPALDO DE LA OFERTA:

Esta oferta está respaldada por el Crédito General de EL EMISOR R. G. INMOBILIARIA, S.A.

H.-GARANTIA

EL EMISOR constituye un Fideicomiso con ABS TRUST, INC., con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución 9-2004 del 16 de diciembre de 2004, como Fiduciario, y los Tenedores Registrados de los Valores Comerciales Negociables como Beneficiarios del Fideicomiso.

El fideicomiso garantizará tanto ésta emisión de Valores Comerciales Negociables como la emisión de Bonos por Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00) que simultáneamente presenta EL EMISOR a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para su listado.

EL EMISOR aportará al Fideicomiso hipotecas sobre terrenos de su propiedad detallados a continuación, y cesiones de créditos dimanantes de los contratos de promesa de compraventa y de compraventas con pagos diferidos de condominios.

En caso de hipotecas sobre terrenos propiedad de EL EMISOR y cesiones de créditos dimanantes de los contratos de promesa de compraventa y de compraventas con pagos diferidos de condominios, éstos deberán tener un avalúo equivalente al 125 % del importe de los VCNs emitidos y en circulación de esta emisión y de la de Bonos que simultáneamente se presenta.

EL EMISOR también podrá aportar al Fideicomiso, valores autorizados por la Comisión Nacional de Valores de emisores distintos a EL EMISOR, a su valor nominal, o efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en cuentas de ahorro, depósitos a plazo, valores registrados y otros valores.

La adecuación de la garantía será revisada trimestralmente por el fideicomisario y EL EMISOR, y éste último deberá traspasar trimestralmente las garantías que se requieran para que se mantenga la cobertura de los Valores Comerciales Negociables, y de la de Bonos que simultáneamente se presenta, emitidos y en circulación, durante la vida de la emisión.

Las propiedades que inicialmente constituirán garantía de la presente Oferta y de la Bonos que simultáneamente se presenta, son las siguientes:

Fincas No	Tomo	Folio	Metraje (m2)	Valor comercial
31538	Doc 1322	669	14,710	338,500
3004 (2)	266	110	292,767	2,050,000
3160 (2)	277	58	92,963	745,000
3681(2)	283	58	289,280	2,025,000
4212	496	320	210,091	1,471,000
42581	28506	8	4,000	100,000
6270*	26783	2	80,800	2,967,000
Totales				9,695,000

^{*}Incluye mejoras del hotel por \$1, 754,000, y garantiza fideicomiso con la Caja de Ahorros con saldo Al 31 de 0ctubre de 2008 de \$645,500

El valor comercial de los siete inmuebles que inicialmente constituirán la garantía de esta oferta de VCN's y de la de Bonos que simultáneamente se presenta, corresponden al avalúo hecho por Asetecnia, S.A., que reposa en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, sociedad debidamente inscrita en la Sección de Personas Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 5 de septiembre de 1980, bajo ficha 59644, rollo 4471, imagen 45, cuyo presidente y representante legal es Henry Joseph Faarup Mauad, y entre cuyas actividades principales se encuentra avalúos industriales y comerciales, peritajes e inspección de riesgos de seguros y otros. Los avalúos de Asetecnia, S.A. son reconocidos en los principales bancos de la plaza, tales como Banistmo, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Scotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro, así como en todas las aseguradoras de la plaza. Copia del informe de avalúo forma parte de la documentación presentada a la Comisión Nacional de Valores para el registro de la oferta.

Lafise Valores de Panamá, S.A., casa de valores, por conducto de la cual EL EMISOR colocará la presente oferta de Valores Comerciales Negociables y la de Bonos que simultáneamente se presenta, entregará directamente a el fiduciario, ABS TRUST, INC., el producto de la venta de los Valores Comerciales Negociables y la de los Bonos, a fin de que éste último cancele las obligaciones que mantiene el fideicomitente con bancos de la plaza y, simultáneamente perfeccione el otorgamiento de las hipotecas a favor del fideicomiso. El fiduciario cancelará las obligaciones en la medida en que los recursos necesarios hayan ingresado al fideicomiso. El fiduciario entregará al fideicomitente el remanente de los fondos recibidos a fin de que éste los utilice de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente prospecto.

En la Sección 9.1, denominada **Remuneración del Fiduciario**, se establece que durante la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario recibirá como remuneración, la suma anual de nueve Mil dólares (US\$9,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, pagadera a más tardar el día 03 de agosto de cada año durante la vigencia del presente contrato. Esta remuneración podrá ser pagada o descontada de los Bienes Fiduciarios. Así mismo será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios del fideicomiso de garantía, del pago de los intereses y capital de los Valores Comerciales Negociables y de los bonos.

En la Sección 12, denominada **Liberación de Responsabilidad**, se establece que EL EMISOR-Fideicomitente mantendrán al Fiduciario libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, relacionada con cualquier acto u omisión del Fiduciario que guarde relación con sus gestiones de fiduciario, pero excluyendo el caso en que el Fiduciario actúe mediando dolo o negligencia de su parte. EL FIDUCIARIO estará relevado de toda responsabilidad en tanto actúe de conformidad con las instrucciones de este contrato y, por tanto, no será responsable por la pérdida o deterioro de los Bienes Fiduciarios, ni por la eficacia o suficiencia de los mismos para garantizar el pago o redención de los Valores Comerciales Negociables y de los Bonos, como tampoco de la forma en que el Agente de Pago y Registro disponga de los dineros que el FIDUCIARIO le entregue en cumplimiento de lo establecido en este Fideicomiso. En consecuencia, el Fiduciario tendrá derecho a ser reembolsado de cualquier pérdida o gasto que sufriere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro.

EL EMISOR constituirá, a favor del fiduciario, una cesión de crédito general sobre los bienes fideicomitidos para que en caso de que se incumpla con los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables, de los Bonos o de ambos, y que los mismos sean declarados de plazo vencido, el Fiduciario pueda ejercer la misma y cobrar los créditos dimanantes de los pagarés asignados al momento del incumplimiento.

En caso de caer en morosidad parte de la cartera asignada al Fideicomiso, por un período de 90 o más días, y por lo tanto el compromiso de cobertura asignado al mismo de 125 % de lo adeudado, EL EMISOR se compromete a reemplazar los créditos hipotecarios morosos por otros que se encuentren en situación corriente.

Salvo lo establecido en la Sección 6.1 del fideicomiso, o lo dispuesto por el fiduciario al tenor de las cláusulas restantes, EL EMISOR recibirá directamente los abonos y las arras penitenciarias de las promesas de compraventa y los abonos de los contratos de compraventa de terrenos y/o condominios.

El Fiduciario no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Instrumento de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso es irrevocable y terminará cuando EL EMISOR haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudadas a los Fideicomisarios según los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y de los Bonos y se extinguirá, además, bajo cualquiera de los supuestos contemplados en el artículo 33 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984. Una vez terminado el Fideicomiso cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado.

I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO

En caso de que: (i) uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido, en la opinión del Fiduciario, subsanados dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación a EL EMISOR del correspondiente Evento de Incumplimiento"; o que: (ii) Tenedores que representen veinte por ciento (20 %) o más del valor nominal total de los Valores Comerciales Negociables emitidos hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario, en nombre y representación de los Tenedores de Valores Comerciales Negociables, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a "EL EMISOR" (la "Declaración de Vencimiento") declarará todos los Valores Comerciales Negociables de la Oferta de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los Valores Comerciales Negociables serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento el Fiduciario procederá:

- (1) A tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración de los Bienes Fiduciarios y perfeccionar el traspaso y el pago de los frutos de los mismos al Fideicomiso.
- (2) A vender los Bienes Fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos por medio de subasta pública; y
- (3) A poner a disposición del Agente de Pago y Registro el producto de la venta de los Bienes Fiduciarios y el efectivo que constituye el resto de los Bienes Fiduciarios para pagar el capital e intereses de los Valores Comerciales Negociables de conformidad con los términos y condiciones de los mismos, hasta la suma que sea necesaria para cubrir el capital e intereses de los Valores Comerciales Negociables irredentos. El fiduciario mantendrá el resto en el fideicomiso para hacerle frente a la garantía de los Bonos si ello fuere del caso.

III.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:

1.- CONSTITUCION E INSCRIPCION:

R. G. INMOBILIARIA, S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7060 de 12 de junio de 2006, de la Notaría Tercera del Circuito de Panamá, debidamente inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá a la Ficha 529476, Documento Redi No.968576, desde el 15 de junio de 2006.

2.- PERSONAL Y OFICINAS:

EL EMISOR tiene sus oficinas ubicadas en Punta Pacífica, Edificio Torre Las Américas, 4to piso, Oficina 401. Su teléfono es 204-5757, su fax es 204-5754, su correo electrónico es info@destinyrealestatepanama.com y su dirección postal es Apartado 0823-05852.

La empresa empezó a funcionar en enero del año 2007. Cuenta en la actualidad con 18 colaboradores desplegados en sendos locales en Edificio Torre Las Américas; uno en la planta baja con 250 m2 de "showroom" de proyectos bajo el nombre Destiny y el otro de 150 m2 en el Piso No. 4, donde quedan las oficinas administrativas R. G. INMOBILIARIA, S.A. se dedica, como la mayoría de las empresas de su tipo al desarrollo de proyectos inmobiliarios y turísticos.

3.- CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO:

R. G. INMOBILIARIA, S.A., cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente \$3 millones de dólares con plazos de hasta 120 meses y una utilización cercana a \$1 millón, misma que será cancelada con el producto de la presente oferta y el de la oferta de Bonos que simultáneamente se presentan. Las principales entidades financieras y de crédito con que mantiene relaciones son la Caja de Ahorros y Bancafé (Panamá), S.A.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento de EL EMISOR al 31 de octubre de 2008.

Pasivos y Fondos de Capital	31 de octubre de 2008		
•	US\$		
Pasivo			
Cuentas por Pagar	396		
Préstamo bancario	200,000		
Porción Corriente de Pasivo a Largo Plazo	142,500		
Compañías Relacionadas	841,953		
Bonos por Pagar Caja de Ahorros	503,000		
Anticipos de Clientes	1,597,975		
Total de pasivos	3,285,824		
Patrimonio de los accionistas			
Acciones comunes sin valor nominal,			
Emitidas y en circulación 500 acciones	1,764,502		
Utilidades no distribuídas	(30,525)		
Revalorización de Propiedades	7,333,476		
Total de patrimonio de accionistas	9,069,453		

TOTAL 12,355,277

4.- ANÁLISIS DE PARTES RELACIONADAS.

A continuación presentamos un detalle de la situación de las Cuentas con Partes Relacionadas, al 31 de octubre de 2008.

	Cuentas x	Cuentas x	Neto de
	Cobrar	Pagar	Partes
			Relacionadas
La Hacienda Bambito Panamá, S.A.	8,001		8,001
Sterling Financial Inc.	125,980	(6,229)	119,751
Carnnot Investment, S.A.	232,921	(5,063)	227,858
R.G. Hotels, Panama City, S.A.	384,782		384,782
R.G. Hotels, Cartagena	8,000		8,000
Bambito Forest Resort, S.A.	309,544		309,544
Casa de Campo Farallón, S.A.	95,909		95,909
Santa Fé Holding, S.A.		(830,661)	(830,661)
R. G.Hotels, Inc	3,710		3,710

5.- GOBIERNO CORPORATIVO.

A la fecha "EL EMISOR" no ha desarrollado una política de gobierno corporativo. Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003

6.- SANCIONES.

"EL EMISOR" no ha sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores ni por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

B.- CAPITAL ACCIONARIO: El capital autorizado y pagado consiste de 500 acciones sin valor nominal, todas emitidas y en circulación. No hay acciones en Tesorería. El capital pagado es de B/.1,764,502.00. La empresa tiene un solo accionista controlador. Tiene déficit acumulado por B/.30,525.00, superávit por revaluación de propiedades de B/.7,335,476.00.

C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE:

Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio de EL EMISOR no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso, de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Comisión Nacional de Valores donde existe un expediente contentivo de la misma.

D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

El grupo económico del cual forma parte R.G.INMOBILIARIA, S.A., R.G. HOTELS, tiene una

experiencia probada de Mas de 10 años en el desarrollo de proyectos tales como el Complejo Turístico de

Playa Blanca Resort, con mas de 220 unidades hoteleras y 250 unidades de apartamentos y residencias construidos y vendidos, sólo en el área de Playa Blanca; y en fase final de construcción 240 unidades del Condo Hotel Nikki Beach de Playa Blanca, cuya fecha de entrega será Junio de 2009.

Igualmente EL EMISOR y su grupo cuenta con una red de operadores turísticos de mucha importancia en Estados Unidos, Canadá y Europa incluyendo vuelos "charters" y asientos comprados en diferentes líneas aéreas, de 140,000 turistas al año que ingresan a nuestro país, y el pronóstico al 2010 una vez entre en funcionamiento el Condo Hotel Nikki Beach de Playa Blanca, es que este monto se doblará.

En este momento el grupo económico del cual forma parte R.G.INMOBILIARIA tiene proyectos iniciados y por iniciarse de aproximadamente \$120 millones de dólares, que corresponden a 398 unidades de Condo Hotel en la Ciudad de Panamá, y Residences de Nikki Beach en la Playa, sin considerar las unidades de CASA GRANDE BAMBITO objeto de la presente oferta y de la Bonos que simultáneamente se presenta.

La construcción de "resorts" es la inversión de mayor empuje en los últimos años en la República de Panamá.

Este tipo de inversión ha contribuido de manera significativa a la generación de empleos directos e indirectos, generando riqueza para el desarrollo económico del país. La actividad es impulsada principalmente por la empresa privada que utiliza los incentivos que ofrece el Estado y los recursos financieros que pone a su disposición tanto la banca local y extranjera como el mercado de valores.

Estos proyectos utilizan el atractivo que ofrece la diversidad de paisajes, biodiversidad y sitios con potencial turístico con los que cuenta la República entre los cuales podemos mencionar las playas, montañas, islas, valles y otros.

Cada provincia de la República tiene sus propias características y atractivos que son consideradas por los inversionistas y sus arquitectos que se encargan de conjugar una serie de elementos para la conceptualización y operación del resort, tal es el caso del presente proyecto que conjuga ubicación, clima, paisaje y otros elementos que son únicos en este sector de la Provincia de Chiriquí.

El Proyecto R. G. INMOBILIARIA, S.A. es una iniciativa de inversionistas nacionales con el objetivo de presentar al mercado de bienes y raíces un complejo de lotes, viviendas, condominios, eco-cabañas y facilidades comerciales y de deportivas para clase alta extranjera dentro de un ambiente rodeado de montañas y clima templado, ubicado en las tierras altas de la Provincia de Chiriqui, República de Panamá.

El proyecto consiste en la adecuación de un globo de terreno, para la venta de lotes servidos unifamiliares, y la construcción de cabañas tipo condominio, cabañas tipo rancho de montaña y una edificación para uso comercial y deportivo (incluye un restaurante) basados en la normativa vigente del Ministerio de Vivienda y las autoridades competentes.

EL EMISOR, R. G. INMOBILIARIA, S.A., ha programado desarrollar el proyecto en tres (3) fases, las cuales se han dividido de manera que permita de manera progresiva la operatividad del área, como un comunidad residencial exclusiva, asegurando el disfrute y la comodidad de sus residentes y la inversión que representa el proyecto, de las cuales las dos primeras nos ocuparán en la presente oferta y prospecto.

Las etapas de desarrollo del proyecto según la propuesta de EL EMISOR y los arquitectos desarrollistas queda establecida de la siguiente manera:

1. Primera Fase (Condo Hotel Casa Grande Bambito)

Incluye la remodelación de hotel existente, y construcción de centro de convenciones, que se pretende sea el más bonito de Panamá, y sitio casi obligado para la celebración de bodas y otros eventos sociales de categoría en un ambiente de primera clase.

A continuación, detalle de unidades, área de construcción y precio de venta, más el ingreso por venta de esta primera fase, a ser financiada con los ingresos provenientes de la venta de los Valores Comerciales Negociables de la presente oferta y de la oferta de Bonos que simultáneamente se presenta.

Casa Grande Bambito- Fase 1 Condo-Hoteles

Total de áreas para vender	Unidades	Área en m2	Precio por m2	Total de m2	Total de US\$
Apartamentos Tipo A, B, E	42	87	2,000.00	3654	7,308.000.00
• , ,	3	123	2,750.00	369	1,014,750.00
Total	45			4,023	8,322,750.00

Los costos involucrados en esta fase son los siguientes:

Costo del terreno (12,000 m2 a \$50.00 m2) Total Costo del Terreno (1)	600,000.00 600,000.00
Costos de Construcción	
Condo hoteles	3,826,776.00
Renovación del Hotel Existente (1)	200,000.00
Salón de Eventos 140m2 adicionales(1)	140,000.00
Techo de Acrílico 200m2(1)	50,000.00
Iluminación de Áreas verdes* (1)	30,000.00
Garita / entrada y puente y acceso (1)	124,000.00
Plan Maestro(1)	60,000.00
Planos /\$15.00 m2(1)	62,341.00
Contingencia (7%)*incluidos el el costo total	
Costos Totales de Construcción	4,493,117
Costos Indirectos	
Pagos a Destiny (Manejo del paquete) 2%	
Comisión de ventas 3%	249,364.00
Mercadeo 1.5 %	124,682.00
Gastos Legales	25,000.00
Seguros	25,000.00

Gastos administrativos	50,000.00
Costos de Desarrollo	
Cargos Bancarios	8,312.00
Financiamiento Valores Comerciales Negociables y	720,000.00
Vens	
Total de Costos Indirectos	1,202,358
Costos Totales	6,295,475
(1) ya pagados	

Utilidad Antes de Impuestos 2,027,275

24 %

Como parte de las amenidades que tendrá el hotel existente en virtud de las remodelaciones tenemos las siguientes:

- Restaurantes y Bares
- SPA
- Piscina, Jacuzi y Baño de Vapor
- Centro de Convenciones
- Cava de
- Sala de Fiestas, para bodas, fiestas y otras actividades sociales.
- Eco Aventuras (alpinismo, canotaje, pesca y canotaje en aguas turbulentas)
- Camino Ecológico de 8 Km. para caminar, observación de aves y ciclismo.

El Proyecto está diseñado para que sea un Programa de Propiedad Administrada el cual se propone entre otras cosas:

- Programa de Mercadeo para alquilar las propiedades lo antes posible
- Programa completo de servicios a los dueños de propiedades, incluyendo mantenimiento de las propiedades
- Cuando la propiedad no se encuentre ocupada, mantenimiento de baños, cocina, sala, comedor, balcones, etc.
- Manejar el servicio de pagos de los servicios públicos
- Cobrar el dinero de los alquileres

El presente proyecto está amparado bajo la ley 8, con la definición de Hospedaje Público tipo Condo Hotel.

A continuación un detalle gráfico de lo que se pretende construir en esta primera fase;

1. Plano General de Ubicación del Proyecto



2-Plano del Centro de Convenciones

BAMBITO RESORT COMMUNITY CHIRIQUI, PANAMA



3- Centro de convenciones una vez finalizado



4- Fachada del Hotel Remodelado

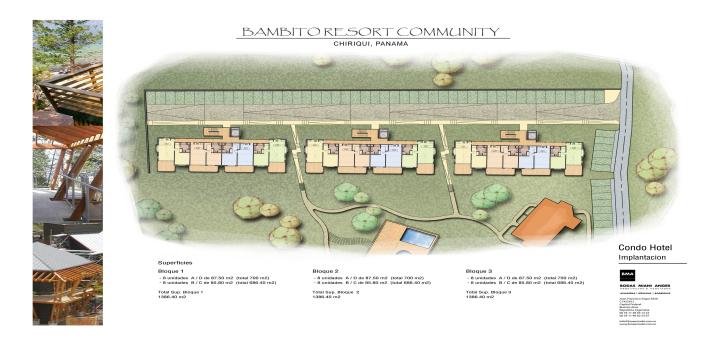
BAMBITO RESORT COMMUNITY CHIRIQUI, PANAMA



Habitaciones Cambio de Imagen



5- Ubicación del Condo-Hotel



6- Perspectivas del Condo-Hotel



7.-Vista del Interior del Condo-Hotel



Una vez concluida las dos primeras fases del proyecto, se tendrán unas 45 unidades de condominio y 20 habitaciones adicionadas al hotel existente. (Manantial Spa & Resort).

El desarrollo del proyecto, cuyo Plan Maestro fue desarrollado por **EDSA**, estará ocupando una superficie de 169 hectáreas. y se ubica geográfica y políticamente en el Corregimiento de Volcán, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí.

El uso de la tierra es el siguiente:

- -100 hectáreas de bosques primarios y secundarios
- -39 hectáreas de reforestación con Cipreses (Cupreus lusitánica) y Eucaliptos (Eucalyptus camaldulenensis).
- -12.2 hectáreas para el desarrollo del proyecto de infraestructura.
- -17.8 hectáreas para actividades de esparcimiento ecológico.

EDSA se ha establecido como una de las primeras firmas del mundo en lo relacionado a Arquitectura y Paisajismo del mundo.

Entre algunos de sus proyectos tenemos los siguientes:

- Comunidad Resort de la PGA (Asociación de Golf Profesional) en Palm Beach, Ca. Estados Unidos.
- Hotel Atlantis en Bahamas
- Garden Florida Celebration, en Walt Disney World, Florida, Estados Unidos
- Herron Bay Coral Spring, Florida, Estados Unidos
- Dunes West- Charleston County, Carolina del Sur, Estados Unidos
- Playa Blanca Beach Resort- Panamá

Su dirección es <u>www.edsaplan.com</u>, para aquellos que deseen ampliar un poco mas la información con referencia a esta empresa de primer orden en su área.

Los planos arquitectónicos del proyecto han sido desarrollados por la firma argentina, **BMA- Bodas Miani Anger, Arquitectos & Asociados /Alvariñas, Boscolo, Rodríguez,** oficina orientada a prestar servicios integrales respecto a proyectos y desarrollos en general desde 1990. Cuenta con oficinas en Buenos Aires, Argentina y Santiago de Chile.

Entre sus principales proyectos tenemos:: (muchos de ellos ganadores de premios a nivel local e internacional)

- Aeroparque, Buenos Aires, Argentina* ganadora de premio nacional en Argentina
- Aeropuerto San Luis, Argentina
- Aeropuerto Yerevan, Armenia
- Aeropuerto Guayaquil, José Joaquín de Olmedo
- Areca Palms Miami, E.U.
- Bahía Blanca, Shopping
- Beach House
- Beijing Latin American Trade
- Campus Universitario San Luis
- Casa Abril
- Casa Alma Viva

- Village Avellaneda
- Village Recoleta
- El Solar de la Abadía, Buenos Aires Argentina.* ganadora de premio intl en Las Vegas, E. U.

Su dirección web es la siguiente: www.bmaestudio.com

También cuenta con los servicios de la empresa **TYSA**, **Turjanski/Sartori & Asociados**, firma Argentina, fundada en 1982, que aunque extranjera igualmente, funciona como contraparte local por estar establecidos en la República de Panamá, su representante legal es Gabriel Levy, y se encuentran domiciliados en el Edificio Credicorp, Piso 18, Oficina 1803, Teléfono 210-0075, su e-mail es <u>vy@tysa.com.ar</u>, y su sitio web es <u>www.tysa.com.ar</u>.

Ha desarrollado proyectos para múltiples empresas en Argentina y otros países de Latinoamérica.

Entre sus clientes farmacéuticos tenemos:

- Phoenix
- -Elea G&M Parke Davies
- -Montpellier
- -Stein
- -Génesis

Obras Hospitalarias tales como:

- Instituto de Neurociencias de Buenos Aires
- Siglo XXI
- Fundación Científica del Sur
- Sanatorio de la Trinidad
- Clínica Cohen

Obras Corporativas tales como:

- Torre de las Américas (Panamá)
- Office Net
- La Caja de Ahorros y Seguros
- Reebok
- Sportline
- Worldtime
- Rampage
- Mercedez Benz Argentina
- Liberty
- Liberty Auditorio
- Elektra-México

Obras de vivienda tales como:

- Estancia La Paloma
- Solar del Viejo Mercado
- Punta Paitilla

Su dirección de Internet es: www.tysacom.ar

A fin de proteger, aprovechar y no afectar las zonas arborizadas existentes en los terrenos, todo el desarrollo del proyecto se realizará sobre los claros o zonas de pastizales que anteriormente fueron utilizadas para el pastoreo de ganado.

Para la primera fase del proyecto se parcelarán los lotes de terreno de tipo condo-hotel dotados con los sistemas de servicios básicos (acueductos, sanitarios, pluvial, calles de concreto y red eléctrica).

Como complemento y ornamentación de las áreas exteriores perimetrales a los condominios se plantará grama nacional al igual que algunas especies de plantas ornamentales propias de la región de las comunidades vecinas y de las tierras altas de Chiriquí.

Para el recorrido y conexión de todas las infraestructuras que construirán en la primera fase y las que se construirán en las fases subsiguientes, EL EMISOR estará realizando la adecuación de una carretera rural existente, la cual tiene una longitud de aproximadamente 4.5 km y 7.4 m de ancho, y está cubierta de material pétreo no clasificado. Las adecuaciones contemplan la ampliación de la vía, construcción de los sistemas pluviales con instalación de tuberías con cabezales de mampostería y revestimiento en carpeta asfáltica, permitiendo de esta manera el tráfico en dos direcciones. Las áreas destinadas para la circulación vehicular son de 33,300 m2, y los trazados se ajustarán a a topografía existente. El resto de la superficie del terreno se distribuye entre áreas verdes y servidumbre.

El tiempo estimado por los arquitectos diseñadores e ingenieros civiles para la primera fase de construcción del proyecto se estiman dieciocho (18) meses, mismo que ya fue iniciado.

La empresa cuenta con un **Registro Forestal identificado con el No. ARACH-006-2001** de 14 de marzo de 2001, emitido por la Autoridad Nacional del Ambiente, Administración Regional de Chiriquí.

Igualmente cuenta con un Contrato de Concesión Permanente de Agua, identificado con el No. 026-2000 de 10 de abril de 2000, emitido por la Autoridad Nacional del Ambiente.

En la industria del desarrollo de proyectos turísticos e inmobiliarios existe una gran competencia en la que participan, además de "EL EMISOR", otras empresas inmobiliarias nacionales y extranjeras. La competencia con los otros participantes en esta industria se fundamenta en la diferenciación de los proyectos y la calidad en la construcción de los mismos. La solicitante no tiene ningún cliente que represente individualmente más del 1% de los ingresos del negocio.

E.-LITIGIOS LEGALES:

EL EMISOR no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos que se deriven de sus operaciones ordinarias, en cuyo caso no tienen relevancia para con el cumplimiento de las obligaciones de la empresa. Los asesores legales certifican que R. G. INMOBILIARIA, S.A. no tiene ni como demandante ni como

demandada, litigios legales relevantes, ni dentro del giro normal de sus actividades, ni fuera de él, que puedan incidir mayormente en sus operaciones.

F.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

Aunque EL EMISOR forma parte de un grupo económico, opera para todos los efectos legales y financieros con entera independencia y autonomía.

G.- PROPIEDADES, PLANTES Y EQUIPOS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

H.- INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

I.- INFORMACION SOBRE TENDENCIAS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

IV.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio, en su forma más simple, mide la capacidad del mismo para cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolso de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Como puede observarse, al 31 de octubre de 2008. EL EMISOR tenía efectivo por \$358,989.00

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

Como puede observarse en los estados financieros interinos al 31 de octubre de 2008, La empresa cuenta con un capital autorizado pagado de 500 Acciones Comunes, sin valor nominal, todas emitidas y en circulación. El Capital pagado es B/.1,764,502.00. Adicionalmente componen su patrimonio, un déficit acumulado por B/. 30,525.00, revalorización de propiedades por B/.7,335,476.00 para un Patrimonio Total de B/. 9, 069,453.00 o sea un 181.39 % de la presente oferta.

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

Al 31 de octubre de 2008, la empresa obtuvo ingresos por un monto de B/.175,588.00 producto de servicios administrativos a empresas relacionadas por B/.175, 588 e intereses ganados en depósito a plazo fijo por B/.17,437.00. Igualmente tuvo egresos por B/.115,716.00, en concepto de gastos de operación, y, Gastos Financieros por B/.77,309.00, para utilidades antes de impuestos por B/.1,316.00

Balance de Situación R. G. INMOBILIARIA, S.A. (en dólares)

	Octubre 31 de 2008	31 Dic, 2007	Variación %
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	358,989	381,528	-5.91
Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas	1,168,847	399,288	+192.73
Cuentas por Cobrar Otras	29,500	28,140	+4.83
Gastos por Anticipado	60,632	12,183	+397.68
Activos no Corrientes	10,737,309	9,529,061	+12.68
Construcciones en Proceso	669,315	,	
Terrenos	8,830,239	8,469,074	+4.26
Mejoras, equipo y mobiliario	1,237,755	1,059,987	+16.77
TOTAL DE ACTIVOS	12,355,277	10,350,200	+19.37
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar	396	108,999	-99.64
Préstamo por Pagar	200,000	Ź	
Porción corriente del Pasivo a largo plazo	142,500	142,500	0
Compañías relacionadas	841,953	894,425	-5.87
Anticipos de clientes	1,597,975	Ź	
Total de Pasivos Corrientes	2,782,824	1,145,924	+142.85
Pasivos no Corrientes			
Cuentas por pagar a accionistas	0	263,955	
Valores Comerciales Negociables por Pagar	503,000	644,000	-21.89
TOTAL DE PASIVOS	3,285,824	2,053,879	+59.98
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Acciones Comunes sin Valor Nominal	1,764,502	826,293	+113.54
Utilidades no distribuídas	(30,525)	(20,457)	+49.22
Revalorización de Propiedades	7,335,476	7,163,123	+2.41
Intereses Minoritarios		327,362	
Total de Patrimonio de accionistas	9,069,453	8,296,321	+9.32
Total de Pasivos y Patrimonio	12,355,277	10,350,200	+19.3

Estado de Resultado de R.G. INMOBILIARIA, S.A. (en miles de dólares)

31 de octubre de 2008	31 de diciembre de 2007
175,588	168,103
17,437	897
193,025	169,000
27,943	13,854
44,222	17,248
12,757	4,049
11,602	5,745
7,793	1,860
4,526	8,366
6,873	8,395
77,309	109,483
75,993	62,132
1,316	47,351
(395)	(14,069)
921	33,282
	175,588 17,437 193,025 27,943 44,222 12,757 11,602 7,793 4,526 6,873 77,309 75,993 1,316

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Para el año 2009 nuestras perspectivas son positivas y nuestras metas son el continuo crecimiento en el desarrollo del proyecto, específicamente en las dos primeras etapas del mismo. Mientras el proyecto se prepara se ha estado en la preventa del mismo con muy buenos resultados. Las perspectivas de EL EMISOR están fundamentadas en las expectativas de un mayor crecimiento de la economía nacional debido a los eventos que se darán en el año 2009 y subsiguientes sobre todo con motivo de los proyectos y las inversiones programadas durante este año y los próximos con la expansión del Canal de Panamá y el desarrollo de múltiples obras de infraestructura. También se está haciendo gran promoción internacional de nuestro país que lo posicionan como uno de los destinos favoritos para retirados y semi retirados de los Estados Unidos y de Europa del Este sobre todo. Todo ello traerá consigo gran cantidad de extranjeros a vivir a nuestro país. Así mismo, es de esperarse que eventualmente se sumen, a los ya suscritos, otros tratados de libre comercio y de promoción comercial, con los obvios beneficios que ello acarrea.

V.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES y EMPLEADOS

A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

1. DIRECTORES Y DIGNATARIOS:

RUGIERE GALVEZ MARCUCCI - Director y Presidente

Es Licenciado en Economía de la Universidad de Panamá.

Laboró en el Banque Nationale de Paris, llegando a ser Miembro de la Dirección General del Banco. 1974-1984.

Igualmente laboró en el Banco del Istmo, del cual fue Fundador y Vicepresidente Financiero del Grupo Banistmo. (1984-1995).

Desde 1995 a la fecha se ha dedicado a sus actividades personales entre las cuales se destacan las siguientes:

Presidente de las Siguientes Empresas Turísticas:

Farallón Development Resort Inc., Bambito Forest Resort, Playa Blanca Hotels, Inc., Casa de Campo Farallón, S.A., Hilton Panamá Canal

También es Presidente de Financiera Su Auto, hoy Sterling Financial, R.G. Inmobiliaria, y de Santa Fe Holding. Su teléfono es 204-5757, Fax es 204-5757 y su correo electrónico es: rgalvez@rgpanama.com, Apartado 0823-05852. Es ciudadano panameño, nacido el 19 de abril de 1952. Su cédula de identidad personal es 4-101-1019.

MARUQUEL GALVEZ. VASQUEZ-Directora y Tesorera

Es ciudadana panameña, nacida el 19 de febrero de 1979. Su cédula de identidad personal es 8-725-358. Obtuvo una Licenciatura de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT) en Mercadeo y Publicidad y de Hotel Administration en Florida Internacional University.

Es Presidente de Destiny Real Estate Sales & Markenting, desde el año 2005. Con anterioridad se desempeñó como Directora Comercial de Playa Blanca Resort, entre el 2002 y el 2006. Igualmente se desempeñó como Directora Comercial de Manantial Spa & Resort. Su teléfono es 204-5757, fax 204-5757, correo electrónico es info@destinyrealestatepanama.com. Su apartado postal es el 0823-05852, y su dirección es Edificio Torre Las Américas, Punta Pacífica, Planta Baja, Local L-29.

GISELLE DEL CARMEN GALVEZ VASQUEZ- Directora y Secretaria

Es ciudadana panameña, nacida el 24 de mayo de 1977. Su cédula de identidad personal es 8-710-234.

Obtuvo una Licenciatura en Hotel Administration en el St. Mary's Collage.

Su experiencia está en el área de ventas inmobiliarias en Playa Blanca Resort y en Destiny Real Estate Panamá.

Su teléfono es 204-5757, fax 204-5757, correo electrónico es sales 1 @destinyrealestatepanama.com.

Su apartado postal es el 0823-05852, y su dirección es Edificio Torre Las Américas, Punta Pacífica, Planta Baja, Local L-29.

2. EJECUTIVOS

El ejecutivo principal de "EL EMISOR" es **RUGIERE GALVEZ MARCUCCI-** Gerente General y Apoderado General.

Es Licenciado en Economía de la Universidad de Panamá.

Laboró en el Banque Nationale de Paris, llegando a ser Miembro de la Dirección General del Banco. (1974-1984).

Igualmente laboró en el Banco del Istmo, del cual fue Fundador y Vicepresidente Financiero del Grupo Banistmo. (1984-1995).

Desde 1995 a la fecha se ha dedicado a sus actividades personales entre las cuales se destacan las siguientes:

Presidente de las Siguientes Empresas Turísticas:

Farallón Development Resort Inc., Bambito Forest Resort, Playa Blanca Hotels, Inc., Casa de Campo Farallón, S.A., Hilton Panamá Canal

También es Presidente de Financiera Su Auto, hoy Sterling Financial, R.G. Inmobiliaria, y de Santa Fe Holding. Su teléfono es 204-5757, Fax es 204-5757 y su correo electrónico es: es:rgalvez@rgpanama.com Apartado 0823-05852 Es ciudadano panameño, nacido el 19 de abril de 1952. Su cédula de identidad personal es 4-101-1019.

EL EMISOR no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Rubio, Álvarez, Solís & Ábrego, domiciliados en la Ave. Federico Boyd, Edificio Universal, con teléfono 269-0777; Fax 223-5686, e-mail: info@rasalaw.com, apartado postal 0819-00257. Estos asesores legales son externos. Su contacto principal es el Licdo. José Alberto Alvarez. Estos asesores legales no son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa cuenta con su propio departamento de contabilidad y de asesoría legal.

Los Auditores externos de EL EMISOR son McKenzie & McKenzie y el contacto principal es el Lic. José McKenzie, MBA, CPA, socio principal de la firma. Se encuentran domiciliados en la Avenida Manuel Espinosa Batista, Edificio Centrum Tower, No. 10 B, en el Teléfono 265-4118, y Fax 269-1245, e-mail: hemckenzie@usa.net, Apartado 0816-03331 Panamá, República de Panamá.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios de EL EMISOR ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B.- COMPENSACIÓN:

- 1.- En el año 2007 no hubo compensación a los Directores.
- 2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C.- PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA:

El socio principal revisa mensualmente conjuntamente con los directores, las ventas colocación de Valores Comerciales Negociables, los financiamientos recibidos de bancos o de Valores Comerciales Negociables emitidos y analiza proyectos y políticas a seguir para el desarrollo del proyecto.

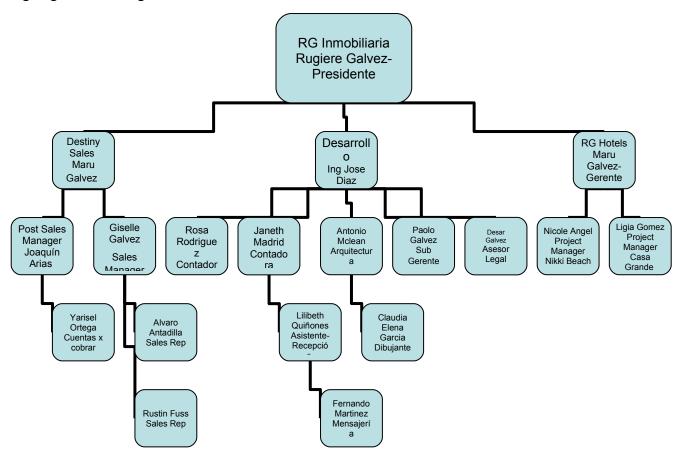
Los Directores pueden removerse a criterio de la Junta de Accionistas. Han ejercido el cargo desde el 12 de junio de 2006 y no existe ningún contrato entre ellos y la solicitante para la prestación de sus servicios.

Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003

D.- EMPLEADOS:

EL EMISOR cuenta con dieciocho (18) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

Su organigrama es el siguiente:



E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de Acciones Emitidas		% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios,	500	100	3	100
Ejecutivos y Administradores				

VI.- ACCIONISTAS

Grupo Acciones	de	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del Accionis	total	de
1-500		500	100	3	100	ias	

Solo hay tres accionistas, Rugiere Gálvez Marcucci, quien posee 498 acciones y Giselle Galvez y Maruquel Galvez, quienes poseen una acción cada una, sumando así las 500 acciones autorizadas, emitidas y en circulación.

VII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 6- 2000 de 19 de mayo de 2000, tal como fue modificado por el Acuerdo CNV No. 15-2000 de 28 de agosto del 2000, los tres directores dignatarios y la administradora de EL EMISOR que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.

La casa de Valores, Lafise Valores de Panamá, S.A. es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de Latinclear.

El Presidente de la empresa estructuradora Stratego Consulting, Corp., Ellis Cano, es además el Presidente de la empresa Fiduciaria ABS TRUST, INC., que a su vez es Agente de Pago y Registro de la presente oferta. Gilberto Sucre, socio principal de Sucre & Asociados, abogados de esta oferta, es a su vez Secretario de ABS Trust Inc.

Durante el último año fiscal no hubo ningún contrato ni negocio entre la solicitante y sus partes relacionadas.

VIII.- TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores emitidos o garantizados por el Estado.

Igual tratamiento tendrán las ganancias y las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única del cinco por ciento que deberá ser retenido por la persona que pague o acredite tales intereses. Estas rentas no se considerarán parte de las rentas brutas de los contribuyentes, quienes no quedan obligados a incluirlas en su declaración de rentas.

Las sumas retenidas deberán ingresar al Tesoro Nacional dentro de los treinta días siguientes a la fecha de pago o acreditamiento, junto con una declaración jurada en formularios que suministrará el Ministerio de Economía y Finanzas. El incumplimiento de estas obligaciones se sancionará conforme lo ordena el Código Fiscal.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión y que además sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta Sección no constituye una garantía por parte de EL EMISOR sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en los Valores Comerciales Negociables. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Valores Comerciales Negociables, antes de invertir en los mismos.

IX.- OTROS

Toda información concerniente a esta oferta reposa en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., ubicadas en Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja y en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores, ubicadas en Ave. Balboa, Edificio Bay Mall, Piso 2, ambas en la ciudad de Panamá.

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de R. G. INMOBILIARIA, S.A. al 31de diciembre de 2007

ANEXO 2

- Estados Financieros revisados de R.G. INMOBILIARIA S.A. al 31 de octubre de 2008

ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO Y DICTAMEN DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

31 de octubre de 2008

CONTENIDO

	<u>Página</u>
	*
DICTAMEN DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	3
ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO	4
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO	5
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7
NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO	9
INFORMACION ADICIONAL	
CONSOLIDACION DEL BALANCE GENERAL	21
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADO	22
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	23
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	24

A La Junta Directiva v Accionistas de

R.G. Inmobiliaria, S.A.

MCKENZIE & MCKENZIE

Auditores, Consultores Gerenciales McKenzie International

Edif. Centrum Tower, Piso 10 Apartado 0816-03331 República de Panamá

Tels.: (507) 265-4118 / 265-4123

Fax: (507) 269-1245

E-mail: h-mckenzie@usa.net

McKenzie 🌣

<u>DICTAMEN DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE</u>

Hemos revisado los estados financieros consolidados que se acompañan de R.G. Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias, los cuales comprenden el balance general consolidado al 31 de octubre de 2008, y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivos, por el período de diez meses terminados en esa fecha, y un resumen de las principales políticas de contabilidad y notas explicativas de acuerdo con normas de revisión generalmente aceptadas. Todas las informaciones incluidas en dichos estados financieros consolidados es la representación de los directores de R.G. Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias.

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

Una revisión consiste primordialmente en indagaciones efectuadas al personal de **R.G. Inmobiliaria**, **S.A.** y **subsidiarias**, y en la aplicación de procedimientos analíticos a la información financiera. Su alcance es substancialmente menor que el utilizado en un examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Por consiguiente, no expresamos una opinión de esa naturaleza.

Basados en nuestra revisión, no hemos tenido conocimiento de que se requiera hacer modificaciones relativas de importancia al estado financiero consolidado que se acompaña para que esté de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

ruckey & makey

25 de noviembre de 2008 Panamá, Rep. de Panamá

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

		<u>2008</u>		<u>2007</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES	2	250 000	D/	201 520
Efectivo (Nota 3)	B/.	358,989	В/.	381,528
Cuentas por cobrar: Compañías Relacionadas (Nota 4)		1,168,847		399,288
Cuentas por cobrar otras		29,500		28,140
·		1,198,347		427,428
Gastos por anticipado (Nota 5)		60,632		12,183
Total de Activos Corrientes		1,617,968		821,139
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Construcciones en proceso (Nota 8)		669,315		
Propiedades, mejoras y equipos-neto,		8,830,239		8,469,074
terrenos (Nota 6) Mejoras, equipos y mobiliario (Nota 7)		1,237,755		1,059,987
Mejoras, equipos y modifiario (110m 1)		10,067,994		9,529,061
Total de Activos	Β/.	12,355,277	В/.	10,350,200
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONIS PASIVOS CORRIENTES	TAS			
Cuentas por pagar	B/.	396	B/.	108,999
Préstamo bancario (Nota 9)		200,000		140.500
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota 10)		142,500		142,500 894,425
Compañías Relacionadas (Nota 4) Anticipos de Clientes (Nota 12)		841,953 1,597,975		694,423
Total de Pasivos Corrientes		2,782,824		1,145,924
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por pagar accionistas (Nota 13)				263,955
Bonos por pagar (Nota 10)		503,000		644,000
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Acciones Comunes tipo A, 500 Acciones sin valor nominal - emitidas		1,764,502		826,293
Utilidades no distribuidas (Déficit)	((30,525))	(20,457)
Revalorización de propiedades (Nota 6)		1,7335,977 7,335,476		805,836 7,163,123
Intereses minoritarios				327,362
Total del Patrimonio		9,069,453		8,296,321
Total de Pasivos y Patrimonio	В/.	12,355,277	В/.	10,350,200

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Período de diez meses terminado al 31 de octubre de 2008

	2008	2007
Ingresos Continuos		
Servicios administrativos (Nota 2) Intereses ganados	B/. 175,588 B/. 17,437 193,025	168,103 <u>897</u> 169,000
Gastos de administración (Nota 2)		
Alquiler Depreciación Honorarios Electricidad y teléfono Servicios legales Gastos de Oficina Otros	27,943 44,222 12,757 11,602 7,793 4,526 6,873 115,716	13,854 17,248 4,049 5,745 1,860 8,366 8,395 59,517
Utilidades en operaciones	77,309	109,483
Gastos financieros (Nota 10)	75,993	62,132
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,316	47,351
Impuesto sobre la renta (Nota 2)	(395) (_	14,069)
Utilidad neta del período	B/. <u>921</u> B/	33,282

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Período de diez meses terminado al 31 de octubre de 2008

		Capital <u>Pagado</u>	Utilida <u>distr</u> i	des no buidas	Revalorización de propiedades	Interes Mino	ses oritarios
Saldo al 31 de diciembre de 2007 Incremento de Capital	В/.	826,293 772,209	В/.(20,455)	B/. 7,163,123	В/.	327,362
Adquisición de intereses minoritarios		166,000	(10,991)	172,353	(327,362)
Utilidad neta del período	_		_	921			-
Saldo al 31 de octubre de 2008	B/	1,764,502	B/.(30,525)	B/. <u>7.335,476</u>	B/	-

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Período de diez meses terminado al 31 de octubre de 2008

		2008		<u>2007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE				2 "
Actividades de operación:				
Utilidad Neta	B/.	921 B	/.	33,282
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:				
Depreciación .		44,222		17,248
Cambios en activos y pasivos de operación:	- 3			
Cuentas relacionadas neta	(350,234)	(14,475)
Cuentas por cobrar	ì	1,354)	ì	16,140)
Gastos anticipados	ì	48,449)	(12,182)
Construcción en proceso	į (669,315)	,	_
Cuentas por pagar	(108,600)		109,868
Anticipo de clientes		1,597,975		_
Intereses devengados	(17,437)	(897)
Intereses cobrados		17,437		897
Intereses incurridos		75,993		62,132
Intereses pagados	(_	75,993)	(_	62,132)
Efectivo neto (utilizado en) provisto				
por las actividades de operación	_	465,166		117,601
FLUJOS DE EFECTIVO DE Actividades de inversión:	×			
Terreno	(361,165)	(85,000)
Mobiliario, equipos y mejoras	è	221,990)	ì	197,405)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	(_	583,155)	(_	282,405)

Pasan....

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Período de diez meses terminado al 31 de octubre de 2008

		Contir	nuación
		2008	<u>2007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE Actividades de financiamiento:			
Préstamo bancario Aumento de capital Cuentas de accionistas Amortización de bonos por pagar Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento	B/.	200,000 B/. 772,209 735,753) (141,000) (414,794 70,614) 72,500) 271,680
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos en bancos	(22,539)	106,876
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	_	381,528	24,651
Efectivo y depósitos en bancos al final del período	В/	358,989 B/.	131,527

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 1- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La empresa está organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y funciona como administradora, desarrolladora, promotora de proyectos inmobiliarios y urbanísticos. Las operaciones de R.G. Inmobiliaria iniciaron en el mes de enero de 2007.

Este estado financiero consolidado ha sido aprobado por la Junta Directiva el día 25 de noviembre de 2008.

La empresa está establecida en el cuarto piso del edificio Torres Las Américas, Punta Pacifica, Panamá República de Panamá.

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados se presentan seguidamente. Estas políticas han sido consistentemente utilizadas para el período presentado, a menos que se exprese lo contrario.

1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros son presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Algunas nuevas normas y modificaciones a normas existentes han sido publicadas, obligatorias para los períodos que inician el 1º de enero de 2007, las cuales la Empresa ha adoptado:

NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Revelaciones y una modificación a la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros – Divulgaciones del Capital. La NIIF 7 introduce nuevas revelaciones sobre la información cualitativa y cuantitativa en la exposición de los riesgos derivados de los instrumentos financieros. La NIIF 7 reemplaza la NIC 30, Revelaciones de Estados Financieros de Bancos e Instituciones Financieras Similares y los requerimientos de revelaciones requeridos por la NIC 32 – Instrumentos Financieros: Revelaciones y Presentación. Esta norma es aplicable a todas las entidades que reportan bajo NIIF y la misma será adoptada por la Empresa a partir de la fecha en que entre en vigencia.

Pasan.	_	

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

Continuación...

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

2. Base de Presentación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de R.G. Inmobiliaria, S.A. y sus subsidiarias Sociedad Global Investment & Holding Corp., y Golden Rock Investment Inc., adquiridos en el año 2007

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados por la revaluación del costo para los terrenos. Otros activos y pasivos financieros se presentan a costo amortizado.

Los estados financieros consolidados al 31 de octubre de 2008, han sido elaborados a partir de los registros de contabilidad sistematizados que mantienen las compañías.

La preparación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, requiere del uso de ciertas estimaciones contables. También requiere del juicio de la Administración en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía

3. Uso de estimaciones y mediciones

La administración ha efectuado ciertas estimaciones y asunciones relacionadas al informe de activos, pasivos, y resultados, al preparar estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los resultados reales podrían variar con respecto a las estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de las cuentas por cobrar, los gastos pagados por anticipados, activos fijos, otros activos y otros pasivos acumulados.

4. Unidad Monetaria

Los estados financieros están expresados en Balboa (B/.), la moneda legal de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$), de los Estados Unidos de América.

5. Cuentas con partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas a corto plazo se han clasificado como corriente.

Pasan...

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

Continuación...

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

6. Propiedades, mejoras y equipos

Los terrenos se presentan en el balance general al costo de adquisición ajustado por revaluación. Las mejoras y el equipo se presentan al costo de adquisición menos su amortización y depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se contabilizan para aumentar importe del mobiliario y equipo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan como costo a resultados del período en que se incurren siguiendo el principio de devengado.

La amortización y depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, así:

Mobiliario y equipo	3 a 5 años
Mejoras	10 años
Lencería	4 años
Propiedades	30 años

7. Reconocimiento del ingreso

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar a empresas afiliadas, y representan los importes a cobrar por los servicios administrativos prestados en el marco ordinario de la actividad. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero. Los ingresos de proyectos inmobiliarios se reconocen bajo el método de obra terminada, cuando se transfiere las propiedades.

8. Reconocimiento de gastos y costos

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 como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Pasan...

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

Continuación...

NOTA 2- POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

8. Reconocimiento de gastos y costos

Los costos de proyectos de construcción se defieren y acumulan hasta que la obra esta terminada. Cuando esto ocurre se transfieren a resultados en forma simultánea con el ingreso por venta de cada propiedad.

9. <u>Efectivo y equivalente de efectivo</u>

La Compañía incluye como efectivo y equivalente de efectivo, el monto de efectivo y depósitos en bancos con vencimiento de tres meses o menos contados a partir de la fecha de apertura de los mismos.

10. Deterioro de activos

La Administración evalúa los valores en libros de los activos financieros y otros activos de la entidad a la fecha del balance general para determinar si existe evidencia objetiva de un deterioro de su valor. Si existe tal evidencia, se estima un valor de recuperación y se reconoce una pérdida por el deterioro para presentar el valor de recuperación estimado. La pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados.

Existe indicación de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero cuando la información observable muestre, entre otras: Dificultad financiera de un deudor, incumplimiento del contrato; morosidad en los pagos de un deudor; concurso de acreedores o quiebra de un deudor; dificultad del deudor de generar futuros flujos de fondos o proveer de garantías colaterales líquidas, condiciones económicas que propicien incumplimientos.

11. Impuesto sobre la Renta

El impuesto estimado sobre la renta se calcula sobre los ingresos netos gravables a una tasa de treinta por ciento.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 3- EFECTIVO

Los saldos del efectivo comprenden el efectivo y los depósitos en bancos a corto plazo. El valor en libros se aproxima al valor razonable:

		<u>2008</u>	2007
Fondo de Caja Cuentas corrientes	В/.	1,800 B/. 93,315	1,500 30,028
Depósito a Plazo	В/.	263,874 358,989 B/.	350,000 381,528

El depósito a plazo tiene vencimiento al primero de enero de 2009 y genera un interés de 3.56 por ciento anual. Las cuentas corrientes incluyen efectivo por B/. 23,301 como fondo para pagos de intereses de los bonos emitidos.

NOTA 4- PARTES RELACIONADAS

Las cuentas con compañías relacionadas son como sigue:

	2008	2007
Cuentas por cobrar compañías relacionadas: La Hacienda Bambito Panamá, S.A. Sterling Financial, Inc. Carnnot Investment, S.A. R.G. Hotels Panama City, S.A. R.G. Hotels Cartagena Bambito Forest Resort, S.A. Casa de Campo Farallón, S.A. R.G. Hotels, Inc.	B/. 8,001 125,980 232,921 384,782 8,000 309,544 95,909 3,710 B/. 1,168,847	25,500 35,998 - 302,695 32,495
Cuentas por pagar compañías relacionadas: Sterling Financial, S.A. Carnnot Investment, S.A. Ocean Blue Horizon, S.A. Santa Fé Holding, S.A.	B/. 6,229 5,063 B/. 830,661 841,953	B/. 6,229 284,371 47,606 556,219 B/. 894,425

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 5- GASTOS POR ANTICIPADO

Al 31 de octubre de 2008 los gastos anticipados consisten en desembolsos realizados principalmente por costos iníciales de planificación y diseño de los proyectos Casa Grande Bambito Community, y Casa Grande Bambito Highlands Condo Hotel.

NOTA 6- TERRENOS

Los terrenos se describen a continuación:

Finca			
númer		2008	<u>2007</u>
		T) / CO2 000	D/ 702 000
3004	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	B/. 723,200	
3160	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	893,301	893,301
3681	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	232,407	232,407
4212	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	630,000	630,000
42581	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	265,075	253,910
31538	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	350,000	
6303	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	4,416,956	4,416,956
	Volcán, Distrito de Boquerón-Provincia de Chiriquí	1,319,300	1,319,300
	· ·	B/. <u>8,830,239</u>	B/. <u>8,469,074</u>

Los terrenos se presentan en el balance general a su valor razonable en función del valor del mercado, determinándose este valor razonable en las fechas, 26 de septiembre de 2005 para las Fincas N° 3004, 3160, 3681, y 4212; 26 de marzo de 2007 para la Finca N° 6270; y 17 de abril de 2007 para la Finca N° 6303 a partir de las tasaciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Compañía.

Las revalorizaciones se realizan con suficiente regularidad, de forma que el importe en libros no difiera sustancialmente del que se determinaría utilizando los valores razonables en la fecha del balance de situación.

Lo siguiente es un detalle de la revalorización:

8		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Valor del costo de adquisición Incremento del valor de mercado Valor de los terrenos al valor de mercado	B/. B/.	1,494,763 7,335,476 8,830,239	1,305,951 7,163,123 8,469,074

La finca Nº 6303 está garantizando financiamiento por la suma de B/. 1,800,000 de la Compañía Bambito Forest Resort Inc., S.A. con Banistmo Capital Markets Group Inc. bajo la modalidad de fidecomiso.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 7- PROPIEDADES, MEJORAS, EQUIPOS Y MOBILIARIO

Un detalle de las propiedades, mejoras, equipos y mobiliario es como sigue:

Adquisición	Edificaciones	<u>Mejoras</u>	Equipos	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2007	В/. 839,773	B/. 179,247	B/. 43,635	B/. 62,594	B/. 1,125,249
Aumento Al 31 de octubre		<u>221,990</u>	-		<u>221,990</u>
de 2008	839,773	401,237	43,635	62,594	1,347,239
Depreciación Acumul	ada				
Al 31 de diciembre					
de 2007	28,169	11,867	8,307	16,919	65,262
Aumento	24,353	9,131	2,096	8,642	44,222
Al 31 de octubre					
de 2008	<u>52,522</u>	20,998	10,403	25,561	109,484
Saldo al 31 de octubro	e				
de 2008	B/. <u>787,251</u>	B/. <u>380,239</u>	B/. <u>33,232</u>	B/. <u>37,033</u>	B/. <u>1,237,755</u>
Saldo al 31 de					
Diciembre de 2007	B/. <u>839,773</u>	B/. <u>139,211</u>	B/. <u>35,328</u>	B/. <u>45,675</u>	B/. <u>1,059,987</u>

NOTA 8- CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de octubre de 2008 las construcciones en proceso son como sigue:

		<u>2008</u>		<u>2007</u>
Obras en ejecución contratistas	В/.	375,034	В/.	-
Materiales		253,657		_
Carretera		17,053		-
Otros		23,571		-
	B/	669,315	В/.	-

NOTA 9- PRESTAMOS BANCARIO

Al 31 de octubre de 2008 el préstamo representa obligación con Bancafé (Panamá) S.A., a una tasa de interés de 9.28% porciento anual con vencimiento el 12 de marzo de 2009. El mismo esta garantizado con depósito a plazo fijo.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 10- BONOS POR PAGAR

Los bonos por pagar corresponden a la emisión privada de bonos corporativos realizados por Golden Rock Investment, Inc. Estos bonos fueron adquiridos en su totalidad por la Caja de Ahorros y tendrán una vigencia de 10 años y pagarán una tasa de interés de 8% anual. Esta emisión está garantizada por un fideicomiso, según se describe en la nota 11.

Un detalle de las emisiones por pagar es como sigue:

		2008	<u>2007</u>
Bonos Corporativos Serie A	В/.	268,750 B/.	331,250
Bonos Corporativos Serie B		172,500	198,750
Bonos Corporativos Serie C		176,250	225,000
Bonos Corporativos Serie D		28,000	31,500
1		645,500	786,500
Menos- Porción corriente		142,500	142,500
Saldo a largo plazo	B/.	503,000 B/.	644,000

NOTA 11- PROPIEDADES EN FIDEICOMISO CONTROLADOS CONJUNTAMENTE

Con fecha 16 de abril de 2003, Golden Rock Investment, Inc. (Fideicomitente) firmó un contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración con la Caja de Ahorros Fiduciaria (Fiduciario) para garantizar el cumplimiento de todos los términos y condiciones establecidos en la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos emitida por la Compañía por un monto de B/.1,100,000, con plazo de 10 años y una tasa de interés del 8% anual. En base a dicho contrato la Compañía (Fideicomitente) en la modalidad de garantía transfiere al Fideicomiso los terrenos y mejoras existentes y futuras que se construyan sobre el mismo, al igual que los recursos de la explotación hotelera de Manantial Spa & Resort, y otros derechos hasta la cancelación total del capital e interés de la emisión de bonos.

Asimismo, el Fiduciario le entrega al Fideicomitente un mandato de administración sobre los bienes y derechos transferidos, con excepción de la venta de la suscripción de los bonos, un fondo de reserva y las utilidades anuales de la explotación hotelera, hasta tanto se haya satisfecho anualmente el pago de la amortización anual al capital de la emisión.

Adicionalmente, el contrato establece que el Fiduciario conjuntamente con el Fideicomitente, administran el Bien Fideicomitido.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 12- ANTICIPO DE CLIENTES

Los anticipos representan abonos de clientes por compromisos en contrato de compraventa relacionados los proyectos de Casa Grande Bambito Community, y Casa Grande Bambito Highland Resort. De acuerdo con dicho contratos los clientes deben realizar abonos específicos en fechas determinadas hasta la cancelación del valor de la propiedad adquirida.

NOTA 13- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Las cuentas por pagar accionistas obedecen a fondos recibidos de accionistas. Los mismos no generan intereses ni tienen fecha fija de repago a corto plazo.

NOTA 14- VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance general consolidado de la Compañía cuando estos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Efectivo - Comprenden las cuentas de efectivo, cuentas corrientes y depósitos libre de gravámenes y con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha respectiva del depósito. Su valor en libros se asemeja al valor razonable debido al relativo corto tiempo de vencimiento.

Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar no devengan explícitamente intereses y se registra a su valor nominal que se asemeja al valor razonable.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente - En el balance general, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente - En el balance general los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

NOTAS AL ESTADO FINANCIERO CONSOLIDADO

31 de octubre de 2008

NOTA 15- RIESGO SOBRE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

Los principales activos financieros de la empresa son saldos de caja, efectivo y cuentas por cobrar Compañías Relacionadas que representan la exposición máxima de la empresa al riesgo de pérdida o deterioro.

El riesgo de liquidez, sobre los fondos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

El riesgo de crédito de la empresa es atribuible principalmente a sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los importes se reflejan en el balance general neto de provisiones para posibles cuentas incobrables, si existiesen, estimadas por la administración en función de la experiencia y de su valoración de entorno económico.

La empresa tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre las contrapartes, en las Compañías Relacionadas.

NOTA 16- COMPROMISOS

Al 31 de octubre de 2008, R.G. Inmobiliaria, S.A. mantiene contratos de compra-venta firmados con clientes por la compra de unidades de condominio del proyecto-Casa Grande Bambito Highlands- por un monto de B/. 4,029,500, que representa el sesenta porciento de las unidades de este proyecto en ejecución. De acuerdo a dichos contratos se ha recibido un monto en abonos por la suma de B/. 1,459,350, y un remanente de los abonos por un monto de B/. 333,500 debe recibirse a más tardar en diciembre de 2008. Este provecto tiene un valor en venta por B/. 7,947,547. Los contratos establecen un periodo de abonos del pago inicial de manera que la venta y la transferencia de la propiedad surte sus efectos con el cumplimiento final de pago de la totalidad del valor de

INFORMACION ADICIONAL DE LA CONSOLIDACION

MCKENZIE & MCKENZIE

Auditores, Consultores Gerenciales McKenzie International

Edif. Centrum Tower, Piso 10 Apartado 0816-03331 República de Panamá

Tels.: (507) 265-4118 / 265-4123

Fax: (507) 269-1245 E-mail: h-mckenzie@usa.net

McKenzie 🌣

DICTAMEN DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE INFORMACION ADICIONAL

R.G. Inmobiliaria, S.A.

El estado financiero consolidado de R.G. Inmobiliaria, S.A. y Compañías Subsidiarias para el período de diez meses terminado al 31 de octubre de 2008, y nuestro informe de revisión se presenta en la sección anterior de este documento. Nuestra revisión se efectuó con el propósito de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 21 al 24, se presentan para propósitos de análisis adicional y no son parte requerida del estado financiero consolidado básico. Dichas informaciones han sido sometidas a los procedimientos aplicados a la revisión del estado financiero consolidado básico, y se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Estas informaciones deberían leerse en conjunto con el estado financiero consolidado básico.

with a mixing

25 de noviembre de 2008 Panamá, República de Panamá

CONSOLIDACION DEL BALANCE GENERAL

31 de octubre de 2008

			Sociedad Glob	al
		R.G.	Investments	Golden Rock
	5	Inmobiliaria	& Holding	Investment
Total	Eliminaciones	S.A.	Corp.	Inc.
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
	B/ B/.	. 335,688	B/	B/. <u>23,301</u>
Cuentas por cobrar:				
Compañías Relacionadas 1,168,847		2,181,555		187,577
Cuentas por cobrar otras 29,500	(1 200 205)	29,500		107 577
1.198,347		<u>2,211,055</u>	5.063	187,577
Gastos por anticipado 60,632 Total de Activos Corrientes 1,617,968		<u>55,569</u> 2,602,312	5,063 5,063	210,878
Total de Activos Contentes 1,017,900	(1,200,285)	_ 2,002,312	2,003	210,070
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Inversiones	(_4,963,073)	4,963,073		
Construcción en proceso 669,315		(0.11)		669,315
Propiedades, mejoras y equipos- neto				
Terrenos 8,830,239		2,658,983	4.416,956	1,754,300
Mejoras, equipos y mobiliario 1,237,755		146,593		1,091,162
10,067,994		2,805,576	4,416,956	2,845,462
Total de Activos B/. <u>12,355,277</u>	B/.(<u>6,163,358</u>) B/.	10,370,961	B/. <u>4,422,019</u>	B/. <u>3,725,655</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES	n/ n/	15	D/	B/. 381
Cuentas por pagar B/. 396 Prestamos bancarios por pagar 200,000	B/. B/.	200,000	Ы/.	D/. 361
Porción corriente a largo plazo 142,500	55	200,000	142,500	
Compañías relacionadas 841,953	(1,200,285)	714,636	5,063	1,322,539
Adelantos recibidos de clientes 1,597,975	(1,200,203)	1,597,975	3,003	1,022,007
Total de Pasivos Corrientes 2,782,824	(1,200,285)	2,512,626	5,063	1,465,420
PASIVOS NO CORRIENTES				
Bonos por pagar 503,000				503,000
20100 po. pub				
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Acciones Comunes sin valor				
nominal 1,764,502	(4,963,073)	5,445,366	10,000	1,272,209
Utilidades no distribuidas	, , , ,	, , , , , , ,	,	54 4 470000000000000000000000000000000000
(Déficit) (<u>30,525</u>)		1,561		(32,086)
1,733,977	(4,963,073)	5,446,927	10,000	1,240,123
Revalorización de propiedades 7,335,476	×	2,411,408	4,406,956	517,112
Total del Patrimonio 9,069,453	(4,963,073)	7,858,335	4,416,956	1,757,235
Total de Pasivos y Patrimonio B/. 12,355,277	B/.(<u>6,163,358</u>) B/.	10,370,961	B/. <u>4,442,019</u>	B/. <u>3,725,655</u>

CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADO

Período de diez meses terminados al 31 de octubre de 2008

Ingresos Continuos	Total	R.G. Inmobiliaria Eliminaciones S.A.	Sociedad Global Investments Golden Rock & Holding Investment Corp. Inc.
Servicios administrativos Intereses Ganados	B/. 175,588 B/ 17,437 193,025	B/. 67,494 	B/. B/. 108,094
Gastos de Administración Alquiler Depreciación	27,943 44,222	27,943 15,628	28,594
Honorarios Electricidad y Teléfono	12,757 11,602	5,827 11,602	6,930
Servicios legales Mantenimientos y gastos de oficina	7,793 4,526	7,058 4,526	735
Otros	6,873 115,716	5,767 78,351	1,106 37,365
Utilidad en operaciones Gastos financieros	<u>77,309</u> <u>75,993</u>	6,580	
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,316	46	1,270
Impuesto sobre la renta	(395)	(14)	(381)
Utilidad neta	B/. 921 B/	B/ <u>32</u>	B/ B/889

CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Período de diez meses terminados al 31 de octubre de 2008

		Total	<u>E</u> 1	iminaciones		R.G. Inmobiliaria S.A	S	lociedad Glob Investments & Holding Corp.	G	olden Rock Investment Inc.
Capital Pagado										
Saldo al 31 de diciembre de 2007 Incremento de capital Capital minoritario adquirido	В/.	826,293 772,209 166,000	B/.(5,129,073) 166,000	В/.	5,445,366			В/.	500,000 772,209
Saldo al 31 de octubre de 2008	B/	1,764,502	B/.(_	4,963,073)	В/.	5,445,366	В/.	10,000	B/. ₌	1,272,209
Utilidades no Distribuidas										
Saldo al 31 de diciembre de 2007 Utilidad neta del período	B/.(20,455) 921	В/.	10,991	В/.	1,529 32	В/.		В/.(32,975) 889
Adquisición de intereses Minoritarios	(_	10,991)	(_	10,991)		-				•
Saldo al 31 de octubre de 2008	B/.(_	30,525)	B/. ₌	-	В/.	1,561	В/.	- tra	B/.(_	32,086)
Revalorización de Propieda	des									
Saldo al 31 de diciembre de 2007	В/.	7,163,123	B/.(172,353)	В/.	2,411,408	В/.	4,406,956	В/.	517,112
Adquisición de intereses minoritarios Saldo al 31 de octubre	ļ .	172,353	_	172,353					_	-
de 2008	В/	7,335,476	B/. =	-	В/.	2,411,408	В/.	4,406,956	В/. =	517,112
Intereses Minoritarios										
Saldo al 31 de diciembre de 2007	В/.	327,362	В/.	327,362	В/.	2	В/,		В/.	Œ
Disposición intereses Minoritarios	(_	327,362)	(_	327,362)		-			-	
Saldo al 31 de octubre de 2008	В/		B/		В/.		В/.		В/.	

CONSOLIDACION DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Período de diez meses terminados al 31 de octubre de 2008

		Total	<u>E1</u>	iminacione		R.G. nmobiliaria S.A.	S	ociedad Glob Investments & Holding Corp.	G	olden Rock nvestment Inc.
FLUJO DE EFECTIVO DE										
Actividades de operación:										
	B/.	921	B/.	1.4	B/.	32	B/.	#	B/.	889
Ajustes para conciliar la										
utilidad neta con el efectivo										
neto (usado en) provisto por										
las Actividades de operación:		44 222				15 (20				00.504
Depreciación		44,222				15,628		-		28,594
Cambios en activos y pasivos										
de operación:		250.024			,			# O.CO		0.4.4.0.4.6
Cuentas relacionadas netas	(350,234)		-	(1,297,113)		5,063		941,816
Cuentas por cobrar	(1,360)		1	(1,360)		((#)		-
Gastos pagados anticipado	(48,449)		-	(43,386)	(5,063)		-
Construcciones en proceso	(669,315)		-				-	(669,315)
Cuentas por pagar	(108,600)		-	(96,056)		- 51	(12,544)
Anticipo de cliente	roeri	1,597,975		~	,	1,597,975		2		-
Intereses devengados	(17,437)		-	(17,437)		-		-
Intereses cobrados		17,437		-		17,437		-		
Intereses incurridos	,	75,993		-		6,534		-		69,459
Intereses pagados	(_	75,993)	150		(_	6,534)		-	(_	69,459)
Efectivo neto (utilizado en)										
provisto por las actividades										
de operación		465,160	-	-	-	175,720	ā			289,440
FLUJO DE EFECTIVO DE										
Actividades de inversión:										
Inversión en subsidiaria										
Mobiliario, equipo y mejoras	s (221,990)		100	(297)			(221,693)
Terreno	6	361,165)		-		73,835		-	ì	435,000)
Efectivo neto provisto por			-						\	
(usado en) las actividades										
de inversión	(_	583,155)		-		73,538		4	(656,693)
									-	
FLUJO DE EFECTIVO DE										
Actividades de financiamiento:		200 000								
Préstamo bancario		200,000		-		200,000		-		-
Aumento de Capital		772,209		*	,	-		(#)		772,209
Cuentas de Accionistas	(735,753)		3	(471,797)		7.7	(263,956)
Amortización de bonos	,	4.44.000							297	202 2828
por pagar	(141,000)	-				-	- '	(141,000)
Efectivo neto provisto (usado) en										
las actividades de financiamiento		95,456	_		(_	271,797)	5-		-	367,253
Aumento (disminución) de efecti	ivo									
y deposito en bancos	(22,539)		-	(22,539)		3		
Efectivo y depósito en bancos										
al inicio del año		381,528		-		358,227		-		23,301
700										
Efectivo y depósito en bancos al final del período B	1/	358 080	R/		R/	335 688	R/]	2/	23 301
at that dot portodo	·· —	<u> </u>	J				=			AU,UI