

PROSPECTO INFORMATIVO



BRESLAU
CAPITAL PARTNERS

REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC.

Sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No.19,687 de 14 de octubre de 2010 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 715545, Documento 1862328 del Registro Público desde el 15 de octubre del 2010, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá. con domicilio comercial en Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, oficina 43 A, Vía Italia, Punta Patilla, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono +507 2235624, fax +507 2637590.

US\$60,000,000 Bonos Corporativos

Oferta Pública de Bonos Corporativos (los “Bonos”) de Real Estate Investment Thrust, Inc. (el “Emisor”). Los Bonos de la emisión tendrán un valor nominal de hasta sesenta millones de dólares (US\$60,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un monto máximo de cuarenta y cinco millones de dólares (US\$45,000,000) y la “Serie Subordinada” por un monto máximo de quince millones de dólares (US\$15,000,000).

Los Bonos serán ofrecidos a partir del 29 de abril del 2011. Los Bonos de la Serie Senior devengarán una tasa de interés fija de 6.5% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera trimestralmente los días 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre, de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de la Serie Senior será el 30 de abril del 2018 y el pago a capital de la Serie Senior se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva. Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés fija de 12% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera semestralmente los días 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de la Serie Subordinada será el 30 de abril del 2023 y el pago a capital de la Serie Subordinada se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. De colocarse el 100% de los Bonos, la emisión representaría 6,500 veces el capital pagado del Emisor.

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de la Serie Senior o de la Serie Subordinada, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y penalidades como se estipula en la sección III.A.9 del Prospecto Informativo. Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, la Serie Senior contará con ciertas garantías inmobiliarias, incluyendo primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión cuyo valor de avalúo es de al menos 130% el monto a colocar de la Serie Senior.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA PARA SU NEGOCIACION POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA COMISIÓN RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

Denominación	Precio al público	Comisiones y gastos	Monto neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$6.40	US\$993.60
Emisión	US\$60,000,000	US\$384,525	US\$59,615,475

Fecha de Impresión: 26 de abril del 2011

Fecha de Oferta: 29 de abril del 2011

Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril del 2011



Real Estate Investment Thrust, Inc.

Emisor

Centro Comercial Bal Harbour
Piso 1, oficina 43 A
Vía Italia, Punta Paitilla
Apartado Postal: 0831-00333
Panamá, Rep. de Panamá
Teléfono: (507) 279-8570
bal43c@ventas.net

**Prival Securities Inc.
Estructurador y Agente Colocador**

Torres de las Américas, piso 30
Urbanización Punta Pacífica
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 303 1900
izarak@prival.com

**Fábrega, Molino & Mulino
Asesores legales**

Ave. Samuel Lewis y Calle 53
Edificio Omega, Mezzanine
Apartado 0823-03090
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 301 6600
atovar@fmm.com.pa

Prival Bank S.A.

Agente de Pago y Registro
Torres de las Américas, piso 30
Urbanización Punta Pacífica
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 303 1900
mguerrero@prival.com

FMM Trust, S.A.

Agente Fiduciario
Ave. Samuel Lewis y Calle 53
Edificio Omega, Mezzanine
Apartado 0823-03090
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 301 6666
lgonzalez@fmmtrust.com.pa

Comisión Nacional de Valores

Entidad de Registro

Avenida Balboa
Edificio Bay Mall , Oficina 206
República de Panamá
Tel. +507 501 1700
Fax +507 501 1709
info@conaval.gob.pa

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Listado

Edificio Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Tel. +507 269 1966
Fax +507 269 2457
bvp@panabolsa.com

Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Central de Custodia

Edificio Bolsa de Valores de Panamá – Planta Baja
Ave. Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Tel. 214 6105
Fax 214 8175
latinc@latinclear.com.pa



Índice

I. Resumen de términos y condiciones de la Emisión	4
II. Factores de riesgo	7
A. De la oferta	7
B. Del emisor	9
C. Del entorno	10
D. De la industria	11
III. Descripción de la Oferta	12
A. Detalles de la Oferta	12
1. Expedición, Fecha y Registro de los Bonos.....	12
2. Forma de los Bonos	12
3. Agente de Pago y Registro.....	13
4. Tasa de Interés	13
5. Cómputo y Pago de Intereses.....	13
6. Lugar y forma de pago de los Bonos:	14
7. Pago de Capital.....	15
8. Precio de Venta	16
9. Redención Anticipada.....	16
10. Mayoría de los Tenedores Registrados	17
11. Declaraciones y Garantías	17
12. Obligaciones de Hacer.....	19
13. Obligaciones de No Hacer	21
14. Causales de Vencimiento Anticipado	21
15. Deterioro, Mutilación, Hurto, Pérdida o Destrucción de los Bonos	23
16. Transferencia del Bono; Canje por Bono de Diferente Denominación; Título	23
17. Sumas no cobradas; prescripción.....	24
18. Notificaciones.....	25
19. Enmiendas y cambios	25
B. Plan de distribución de los Bonos	26
C. Mercados	27
D. Gastos de la Emisión	27
E. Uso de los fondos recaudados	27
F. Impacto de la Emisión	29
G. Colateral de la Emisión	29
1. Estructura de garantías	29
2. Listado de Bienes Inmuebles que se otorgarán como garantía de la Serie Senior.....	40
3. Reseña del Avaluador	45
H. Principal Fuente de Repago	45
IV. Información del Emisor	46

A.	Descripción de la sociedad y actividades del Emisor	46
B.	Historia y desarrollo del Emisor.....	46
C.	Capitalización y endeudamiento	47
D.	Pacto Social y Estatutos	47
1.	Junta Directiva	48
2.	Representación Legal	48
3.	Junta de Accionistas	48
4.	Administración de los negocios de la sociedad	48
5.	Contratos con Partes Relacionadas	48
6.	Derechos de Voto	48
7.	Otros Derechos.....	48
8.	Estatutos.....	49
9.	Modificación de Capital.....	49
E.	Descripción de negocios del Emisor	49
F.	Descripción de la industria	49
G.	Litigios legales	50
H.	Sanciones administrativas	50
I.	Estructura organizativa	50
J.	Propiedades de inversión y otros activos no corrientes.....	51
K.	Tecnología, investigación, desarrollo, patentes y licencias	51
L.	Gobierno corporativo	51
M.	Información de tendencias.....	52
1.	Tendencias macroeconómicas	52
2.	Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales.....	53
V.	Análisis de resultados financieros y operativos del Emisor	55
A.	Resumen de las cifras financieras del Emisor.....	55
B.	Discusión y análisis de los resultados de operaciones y de la situación financiera del Emisor al 30 de noviembre del 2010	55
1.	Activos y liquidez.....	55
2.	Recursos de capital.....	55
3.	Resultados de las operaciones	55
C.	Análisis de perspectivas del emisor	56
VI.	Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados.....	57
A.	Directores	57
B.	Ejecutivos principales.....	58
C.	Asesores legales	58
D.	Asesores financieros	59
E.	Compensación.....	59

1.	Directores y dignatarios	59
2.	Ejecutivos principales	59
F.	Prácticas de la junta directiva	60
G.	Empleados	60
H.	Propiedad accionaria	60
VII.	Accionistas	62
A.	Identidad y número de acciones	62
B.	Presentación tabular de la composición accionaria	62
VIII.	Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones	63
IX.	Tratamiento fiscal	65
A.	Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos	65
B.	Intereses generados por los Bonos	65
X.	Información adicional	66
XI.	Anexo 1 - Términos definidos.....	67
XII.	Anexo 2 – Estados financieros auditados	71

I. Resumen de términos y condiciones de la Emisión

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo.

Aquellos términos en mayúscula están debidamente definidos en la sección XI del presente documento.

Emisor:	Real Estate Investment Thrust, Inc.
Instrumento:	Emisión de Bonos Corporativos en dos series (Serie Senior y Serie Subordinada) registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá
Fecha de la Oferta:	29 de abril del 2011
Monto de la Oferta:	La emisión total será por hasta sesenta millones de Dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta.
Series:	<u>Serie Senior</u> : Hasta US\$45,000,000.00 <u>Serie Subordinada</u> : Hasta US\$15,000,000.00
Tasa de interés:	<u>Serie Senior</u> : Los Bonos de la Serie Senior devengarán una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadero trimestralmente. <u>Serie Subordinada</u> : Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés anual fija equivalente a 12% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadero semestralmente.
Respaldo y garantía:	De la Emisión: Crédito general del Emisor. Adicionalmente, la Serie Senior estará respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías (para mayor información referirse a la sección III.G): <ol style="list-style-type: none">Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad Real Estate Investment Thrust, Inc.Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre una serie de Bienes Inmuebles cuyo valor de avalúo representa al menos el 130% del Saldo Insoluto de los

Bonos de la Serie Senior. Queda entendido que estos bienes inmuebles podrán ser reemplazados por otros bienes inmuebles, siempre y cuando el valor de avalúo de los bienes otorgados en reemplazo tenga un valor igual o mayor al valor del bien inmueble reemplazado, o temporalmente por efectivo, como se establece en el Fideicomiso de Garantía. El Emisor por este medio acepta que el valor del bien inmueble dado en reemplazo será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago y Registro, el Agente de Pago y Registro tomará como referencia la cobertura de garantías de 130% mencionada anteriormente.

- c. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones derivados de los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía.

Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y múltiplos de dicha denominación (ver sección III.A.2)
Fecha de vencimiento:	<u>Serie Senior</u> : 30 de abril del 2018 <u>Serie Subordinada</u> : 30 de abril del 2023
Pago de capital:	En la Fecha de Vencimiento de la respectiva Serie como se describe en la sección III.A.7.
Fecha de pago:	<u>Serie Senior</u> : Los intereses de la Serie Senior se pagarán trimestralmente los días 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del Saldo Insoluto de la Serie Senior, lo que ocurra primero. <u>Serie Subordinada</u> : Los intereses de la Serie Subordinada se pagarán semestralmente los días 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del Saldo Insoluto de la Serie Subordinada, lo que ocurra primero.
Redención anticipada:	Se permitirá la redención anticipada parcial o total de cualquiera de las dos series con ciertas penalidades, a menos que su redención se deba a un cambio adverso en materia fiscal que afecte las perspectivas del Emisor. Referirse a la sección III.A.9.
Tratamiento fiscal:	Por favor ver sección IX del presente Prospecto

Uso de los fondos:	Primordialmente para otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas del Emisor (aproximadamente 90%) y otros usos generales corporativos (aproximadamente 10%).
Casa de valores y puesto de bolsa:	Prival Securities S.A.
Fiduciario:	FMM Trust S.A.
Modificaciones y cambios:	Ver sección III.A.19.
Asesores legales:	Fábrega, Molino & Mulino
Leyes aplicables:	La Emisión se registrará por las leyes de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio:	LatinClear
Agente de pago y registro:	Prival Bank S.A.

II. Factores de riesgo

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar al Emisor o la Emisión están los siguientes:

A. De la oferta

Riesgo de prelación de pago: La Emisión consta de una Serie Senior y una Serie Subordinada. El capital e intereses de la Serie Subordinada está subordinada en pago a la Serie Senior. Adicionalmente, la Serie Subordinada no cuenta con garantías bajo el Fideicomiso de Garantía.

Riesgo relacionado a la Condición Especial de la Serie Subordinada: Para cualquier Período de Interés, el Emisor sólo podrá pagar los intereses y/o el capital correspondiente a la Serie Subordinada en sus respectivas Fechas de Pago cuando se encuentre en cumplimiento a cabalidad con las siguientes condiciones financieras: a) La CSD desde la Fecha de Emisión, o luego del primer año, para los cuatro (4) trimestres inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago debe ser de al menos 1.25x.; b) La CSD proyectada para los siguientes cuatro (4) trimestres luego de la Fecha de Pago debe ser al menos de 1.25x. El cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada no garantiza el pago de intereses semestrales de la Serie Subordinada, decisión que queda al completo criterio del Emisor.

Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento: Aproximadamente el 51% de los contratos de arrendamiento vencen antes del 31 de diciembre de 2014 y no existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni con que los términos y condiciones a la renovación serán similares a los actuales, por lo que podría afectar la capacidad del Emisor de repagar los Bonos.

Riesgo de registro de colateral: Actualmente, pesan gravámenes hipotecarios sobre el 78% de los Bienes Inmuebles que se otorgarán en Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de Garantía, para garantizar los Bonos de la Serie Senior. En caso de que estos gravámenes no puedan ser cancelados, no se podrá constituir e inscribir las Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo estipulado de 90 días contados a partir de la Fecha de Oferta.

Riesgo de disminución general de precios de las propiedades comerciales: Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades comerciales puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

Riesgo de repago de capital: El pago del capital de los Bonos a su vencimiento no provendrá de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Emisor o con fondos producto de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un refinanciamiento del capital de los Bonos.

Riesgo relacionado al valor de la garantía: La Serie Senior está garantizada por un Fideicomiso de Garantía a favor de los Tenedores Registrados de la Serie Senior. Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado y por consiguiente su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con la Serie Senior.

Riesgo de desastre natural: Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de sus activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo de redención anticipada: El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos, parcial o totalmente, en cualquier Fecha de Pago, de acuerdo a lo establecido en la sección III.A.9 de este Prospecto y con base en los términos de los Bonos de la Serie Senior y de la Serie Subordinada. Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior, aunque la redención se realice a un sobreprecio. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado negativamente.

Riesgo de tasa de interés: Los Bonos pagarán una tasa fija hasta su vencimiento, por tanto, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

Riesgo por falta de profundidad en el mercado secundario: Debido a la falta de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

Riesgo de dispensas por parte de los Tenedores Registrados de la Serie Senior: Aquellos Tenedores Registrados que representen la Mayoría de los Tenedores Registrados como se describe en la sección III.A.10 podrán, a solicitud de Emisor, dar su dispensa de darse algún incumplimiento en las Obligaciones de Hacer descritas en la sección III.A.11. Por tanto, el resto de los Tenedores Registrados estarán

sujetos a la dispensa, a pesar que puedan tener alguna objeción o reserva al respecto de la dispensa otorgada.

Riesgo de incumplimiento: El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de las Obligaciones de Hacer descritas en la sección III.A.11 o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la sección III.A.13, siempre que no hayan sido subsanados al tenor de lo contemplado en la sección III.A.14, conllevará al vencimiento anticipado de la Emisión. Por otro lado, el Fiduciario, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados (sección III.A.10) le soliciten, deberá expedir una declaración de vencimiento anticipado de la Emisión, de darse un Causal de Vencimiento Anticipado (ver sección III.A.14) una vez vencido el período de cura establecido en ésta sección y no se hubiese otorgado una dispensa para la misma.

Riesgo por falta de opinión independiente o calificación de riesgo: El Emisor no ha solicitado y no planea solicitar calificación de una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo de la presente Emisión.

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

B. Del emisor

Riesgo general del Emisor: El Emisor es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes ni personal ni operaciones que pueda representar una fuente de pago adicional.

Riesgo por posibles conflictos de interés: El Emisor utilizará los fondos provenientes de la Emisión para otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas. No existen parámetros pre-establecidos sobre las condiciones que el Emisor considerará para otorgar o no facilidades crediticias a empresas relacionadas. Adicionalmente, todas las decisiones referentes al otorgamiento de dichas facilidades crediticias, incluyendo sin limitar, los términos y condiciones de las mismas, su evaluación de crédito y riesgo, recaerán sobre la Junta Directiva del Emisor. Por tanto, pueden darse conflictos de interés dado que hay accionistas y/o directores en común entre los deudores y el Emisor.

Riesgo por endeudamiento del Emisor: De colocarse el 100% de la Emisión, el apalancamiento proforma del Emisor sería de 6,500 veces patrimonio al 30 de noviembre del 2010.

Riesgo por ausencia de historial: El Emisor fue establecido recientemente con el objetivo de actuar como emisor de la Emisión. Por tanto, el Emisor no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en el Prospecto.

Ausencia de calificación de riesgo: Ni el Emisor ni la Emisión cuentan con una calificación de riesgo que brinde una opinión independiente en cuanto a la calidad de la Emisión o del Emisor.

C. Del entorno

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones bajo los Bonos, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes de tiempo en tiempo en Panamá.

Riesgo relacionado al tamaño de la economía: La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada, y está concentrada en el sector servicios, cuyas actividades representaron aproximadamente 77% del Producto Interno Bruto durante el 2007, según el informe económico anual del Ministerio de Economía y Finanzas (el “MEF”), este porcentaje se puede atribuir una porción importante a los servicios vinculados a las actividades del Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón y el sector bancario. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afectara adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el éxito de del desarrollo de los proyectos del Emisor.

Riesgo político: La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

Riesgo de cambios en materia fiscal: La Ley 18 de 2006 (la “Ley 18”), introduce algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley 1 de 1999 (la “Ley de Valores”) que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, están exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozaría de dicha exención. A la fecha, la Ley 18 no ha sido regulada y, debido a que sus disposiciones no exceptúan de su ámbito de aplicación las enajenaciones de valores que se llevan a cabo fuera de Panamá, no está claro si las disposiciones de la

Ley 18 aplicarían a las enajenaciones de los Bonos realizadas fuera de Panamá en transacciones que se lleven a cabo fuera de una bolsa de valores o mercado organizado.

Adicionalmente, la Ley de Valores y su reforma a través de la Ley 8 del 15 de marzo del 2010 (la “Ley 8”), establecen que estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 8 y la Ley 18 alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos adicionales. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro.

D. De la industria

Riesgo por competencia: Existen otros proyectos que compiten con los bienes otorgados en garantía. La disponibilidad de estos y otros desarrollos inmobiliarios de oficina en el futuro podrían causar que la ocupación de los bienes otorgados en garantía se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de arrendamiento uno o más de los actuales arrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de edificios de oficinas podría resultar en la renovación de los contratos de arrendamiento a términos menos favorables para el Emisor.

III. Descripción de la Oferta

A. Detalles de la Oferta

La Emisión realizada por el Emisor tiene un valor nominal total de hasta sesenta millones de Dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, la cual fue autorizada por resolución de la Junta General de Accionistas del Emisor adoptada el lunes 31 de enero de 2011, los cuales serán emitidos en dos Series, la Serie Senior y la Serie Subordinada. Además, esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, bajo la Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril del 2011.

1. Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

Cada Bono será emitido en la Fecha de Expedición. Los Bonos deberán ser firmados, en nombre y representación del Emisor por cualesquiera dos dignatarios del Emisor. Adicionalmente, los Bonos deberán ser debidamente autenticados y fechados por un empleado autorizado del Agente de Pago y Registro. Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago y Registro, como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dicho Bono o, en relación con Bonos Globales, conforme el Emisor le instruya de tiempo en tiempo.

El Agente de Pago y Registro de la Emisión mantendrá en sus oficinas principales el Registro en el cual anotará el número, monto y la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

2. Forma de los Bonos

a. Los Bonos serán emitidos inicialmente en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente los “Bonos Globales”) con vencimiento en la Fecha de Vencimiento, emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y múltiplos de dicha denominación, en forma nominativa y registrada sin cupones a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada uno de sus participantes. Consecuentemente, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles correspondientes estará sujeto a las normas legales vigentes y a las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

b. Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales (“Bonos Individuales”), en forma nominativa y registrada, sin cupones si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido o (ii) el Tenedor Registrado solicita la emisión de su Bono como un Bono Individual.

Los Bonos Individuales podrán ser convertidos en derechos bursátiles con respecto a Bonos Globales y consignados en LatinClear. De igual forma los derechos bursátiles respecto de los Bonos Globales podrán ser convertidos en Bonos Individuales, sujeto a las reglas de LatinClear, los contratos con intermediarios que sean aplicables y la ley. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

3. Agente de Pago y Registro

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Agente de Pago y Registro está encargado de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, sujetos a aprobación del Emisor, y efectuar los pagos de intereses para cada Día de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago y Registro en la redención o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago y Registro según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago y Registro no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

4. Tasa de Interés

Serie Senior:

Los Bonos de la Serie Senior devengarán una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su Saldo Insoluto.

Serie Subordinada:

Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés anual fija equivalente a 12% anual sobre su Saldo Insoluto.

5. Cómputo y Pago de Intereses

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al Saldo Insoluto del mismo; (i) desde su Fecha de Expedición si ésta ocurriese en una Fecha de Pago o en la Fecha de Oferta, o (ii) en caso de que la Fecha de Expedición no concuerde con la de una Fecha de Pago o con la Fecha de Oferta, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono, o (iii) desde su Fecha de Expedición si se trata del primer Período de Interés; hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados por el Agente de Pago y Registro, para cada Período de Interés, aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Serie Senior:

Los Bonos de la Serie Senior devengarán una tasa de interés anual fija de 6.5%, pagadera trimestralmente en su respectiva Fecha de Pago, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará al Tenedor Registrado del Bono de la Serie Senior una tasa de interés equivalente a la tasa de interés más dos por ciento (2%) anual.

Serie Subordinada:

Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés anual fija de 12%, pagadera semestralmente en su respectiva Fecha de Pago, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero, sujeto al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada. El cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada no garantiza el pago de intereses semestrales de la Serie Subordinada, decisión que queda al completo criterio del Emisor. Aquellos intereses que no se hayan sido cancelados no acumularán intereses adicionales, y serán debidamente cancelados a partir de la próxima Fecha de Pago en que el Emisor este en cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada o, a más tardar, en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de la Serie Subordinada.

6. Lugar y forma de pago de los Bonos:

El pago a capital e intereses de los Bonos será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago y Registro, actualmente ubicadas en oficina 3001C, Torres de las Américas, Blvd. Torres de las Américas, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central o (iii) mediante transferencia electrónica. Los costos y gastos relacionados con el pago por medio de transferencia electrónica serán sufragados por el Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y Registro y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago y Registro, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago y Registro no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco días hábiles antes de cualquier Día de Pago o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago y Registro escogerá la forma de pago.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago y Registro no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona

debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago y Registro. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y Registro y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a LatinClear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de LatinClear, entidad autorregulada.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago y Registro no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

Si un una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital o intereses, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier impuesto, gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza.

Todos los pagos de capital e intereses con respecto a los Bonos serán hechos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas.

7. Pago de Capital

Todo pago a capital bajo los Bonos Globales se hará al Tenedor Registrado de los mismos. No será responsabilidad del Agente de Pago y Registro mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales ni por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles pues ese pago se hará a LatinClear como Tenedor Registrado.

Serie Senior:

El capital de los Bonos de la Serie Senior será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento.

Serie Subordinada:

El capital de los Bonos de la Serie Subordinada será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento, luego de que haya sido cancelada en su totalidad la Serie Senior.

8. Precio de Venta

El Emisor ofrecerá inicialmente los Bonos en el mercado primario por su valor nominal. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas del Emisor o la(s) persona(s) que ésta designe podrá(n), de tiempo en tiempo, cuando lo consideren conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de un Día de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo adicional de los intereses por el período comprendido entre el Día de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono. El pago se efectuará en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

9. Redención Anticipada

Serie Senior:

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente la Serie Senior, ya sea total o parcialmente, durante los primeros cinco (5) años de vigencia de la Emisión al 102% del monto de su Saldo Insoluto, a partir del quinto año de vigencia, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente la Serie Senior, ya sea total o parcialmente, al 101% del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie Senior sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Serie Senior. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie Senior. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la Serie Senior, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago y Registro las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Serie Subordinada:

Los Bonos de la Serie Subordinada podrán ser redimidos parcialmente sin penalidad alguna, siempre que el Saldo Insoluto de la Serie Subordinada luego de la redención sea de al menos el 25% del Saldo Insoluto de la Serie Senior. No obstante lo anterior, la totalidad de los Bonos de la Serie Subordinada

podrán ser redimidos, una vez el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior haya sido cancelado en su totalidad. No aplicará ninguna penalidad de prepago para redención anticipada de la Serie Subordinada. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago para la Serie Senior. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la redención anticipada no podrá ser menor de cien mil dólares (US\$100,000), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie Subordinada sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Serie Subordinada. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie Subordinada. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la Serie Subordinada, sujeto a los términos y condiciones aquí descritos, así se lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago y Registro las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Cambios en materia fiscal:

Si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago y Registro, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos 15 días calendario de anticipación.

10. Mayoría de los Tenedores Registrados

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Comisión Nacional de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de correcciones y enmiendas no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Comisión Nacional de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados. En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de esta Emisión, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados. En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Comisión Nacional de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores.

11. Declaraciones y Garantías

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, a la Fecha de Oferta de la presente Emisión, el Emisor declara y garantiza lo siguiente:

- a. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
- b. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
- c. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
- d. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
- e. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
- f. Los estados financieros auditados del Emisor para el período concluido el 30 de noviembre de 2010 fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los períodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
- g. El Emisor no ha incurrido en ninguna Causal de Vencimiento Anticipado ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
- h. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditadas, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.

12. Obligaciones de Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Comisión Nacional de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

- a. Suministrar a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del Emisor correspondientes a dicho período, debidamente auditados por una firma de auditores independientes. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Comisión Nacional de Valores.
- b. Suministrar a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los estados financieros del Emisor trimestrales interinos, a más tardar dos (2) meses después de terminado el trimestre. De igual forma, dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Comisión Nacional de Valores.
- c. Cumplir con la presentación de los informes de actualización (IN-T, IN-A), a los cuales se acompañan los estados financieros correspondientes, según se estipula en el Acuerdo 18-2000 de la Comisión Nacional de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo.
- d. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- e. Cumplir con la Condición Especial de la Serie Subordinada descrita en el presente documento.
- f. Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada tanto de la Serie Senior como de la Serie Subordinada.
- g. Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- h. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.
- i. Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.

- j. Utilizar los fondos provenientes de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.
- k. Cumplir con las disposiciones del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999 (la actual Ley de Valores), y reglamentos debidamente adoptados por la Comisión Nacional de Valores, así como con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- l. Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las Obligaciones de Hacer; o (ii) las Obligaciones de no Hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las Causales de Vencimiento Anticipado.
- m. A solicitud del Agente de Pago y Registro, presentar un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con las Condiciones Especiales requeridas para el pago de intereses de la Serie Subordinada.
- n. Establecer previo a la Fecha de Oferta de los Bonos el Fideicomiso de Garantía y cumplir a cabalidad con sus términos y condiciones.
- o. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que constituyan a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie Senior, primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- p. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que se ceda, de manera suspensiva e irrevocable, a favor del Fiduciario, dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos correspondiente de la Serie Senior, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento, existentes y futuros, relacionados a los Bienes Inmuebles hipotecados.
- q. En caso de colocaciones posteriores de Bonos, realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que se constituyan a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías. Igualmente deberán ser cedidos de manera suspensiva e irrevocable a favor del Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles posteriormente hipotecados.
- r. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que se otorgue, a más tardar (10) diez días luego de la Fecha de Oferta y a favor del Fiduciario, prenda mercantil sobre la totalidad de

las acciones comunes del Emisor para garantizar todas y cada una de las obligaciones para con los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior.

- s. Cumplir con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento que, en calidad de arrendador, ha celebrado a favor de terceros sobre los bienes inmuebles otorgados como garantía de la presente Emisión.

13. Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Comisión Nacional de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento, mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Comisión Nacional de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

- a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia sin la previa autorización del Agente de Pago y Registro.
- b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, 'sale and leaseback transactions'), excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.
- c. Modificar, sin la debida autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%).
- d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios según aquí se describen.
- e. Suscribir deudas financieras adicionales a la Emisión sin el consentimiento previo del 51% de los Tenedores Registrados.
- f. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

14. Causales de Vencimiento Anticipado

Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado de los Bonos de la Serie Senior:

- a. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de diez (10) días calendario, una vez sea notificado por el Agente de Pago y Registro.
- b. Si el Emisor incumple su obligación de pagar el capital de la Serie Subordinada en su Fecha de Vencimiento, sujeto a la previa cancelación total del capital correspondiente a la Serie Senior.

- c. Si se decretan secuestros o embargos en contra de los bienes del Emisor o se dictan sentencias en fallos presentados contra el Emisor, que en su conjunto representen un monto superior a un millón de dólares (US\$1,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente;
- d. Si se decreta la quiebra del Emisor.
- e. Si el Emisor incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer, descritas en el presente documento, que puedan afectar material y adversamente su posición financiera, salvo que la Mayoría de los Tenedores de los Bonos de la Serie que corresponda, autoricen expresamente y por escrito dicho incumplimiento.
- f. Si se produce algún evento de incumplimiento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen más de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), y dicha situación persiste por un plazo de sesenta (60) días calendarios.
- g. Si cualquiera de las Declaraciones y Garantías del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) siguientes a su notificación.
- h. Si se nacionalizan, expropián o confiscan la totalidad o alguno de los Bienes Inmuebles y no se reemplazan dentro de los treinta (30) días siguientes con otros bienes inmuebles que cumplan la Cobertura de Garantías; o si se nacionalizan, expropián o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor o alguno de los Bienes Inmuebles sin subsanar las Coberturas dentro de los siguientes 30 días.
- i. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional, y que afecte directa y materialmente la capacidad de pago del Emisor.
- j. El incumplimiento por parte de cualesquiera de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notificó tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.

En caso de que una o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanadas dentro del plazo estipulado o 30 días después de haber sido notificado dicho

incumplimiento para aquellas Causales de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago y Registro, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados se lo soliciten, podrá (A) expedir una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Emisor, los Fideicomitentes, el Fiduciario y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y/o (B) solicitar al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor. En todo caso, para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato será necesario que el Tenedor Registrado haya notificado por escrito al Emisor, a través del Agente de Pago y Registro, y presentado a éste último evidencia de la propiedad de sus derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales o los certificados físicos si fuera el caso.

15. Deterioro, Mutilación, Hurto, Pérdida o Destrucción de los Bonos

En aquellos casos que un Tenedor Registrado opte por la tenencia un Bono individual físico, y el mismo Bono se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor, a través del Agente de Pago y Registro, la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar por el Bono deteriorado o mutilado.

Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad de susodicho procedimiento judicial, cuando considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago y Registro exijan a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

16. Transferencia del Bono; Canje por Bono de Diferente Denominación; Título

a) Transferencia del Bono.

Los Bonos son únicamente transferibles en el registro administrado por Agente de Pago y Registro. Cuando un Bono sea entregado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia, el Agente de Pago y Registro cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad y sujeto a lo establecido en este Prospecto Informativo. El nuevo Bono emitido por razón de la transferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia deberá ser

debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago y Registro. El Agente de Pago y Registro se reserva el derecho de solicitar que dicho endoso sea autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago y Registro en el registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago y Registro no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los 10 Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago o Fecha de Vencimiento.

b) Canje por Bonos de diferente denominación.

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago y Registro el canje de un Bono por otros Bonos de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago y Registro, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago y Registro en sus oficinas principales las cuales están actualmente ubicadas en oficina 3001C Torres de las Américas, Blvd. Torres de las Américas, Punta Pacífica, ciudad de Panamá, República de Panamá.

c) Título.

El Agente de Pago y Registro, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago y Registro hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago y Registro observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" será de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984. El Agente de Pago y Registro no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago y Registro razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

17. Sumas no cobradas; prescripción

Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago y Registro por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores de los Bonos dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente

de Pago y Registro al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago y Registro responsabilidad ulterior alguna con respecto a dicho pago. Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos prescribirán de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados de conformidad con los términos de el Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

18. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación al Agente de Pago y Registro deberá ser dada por escrito y entregada personalmente como se detalla a continuación y la misma se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea entregada al Agente de Pago y Registro de conformidad con lo establecido en esta Sección:

Prival Bank, S.A.
Oficina 3001C
Torres de las Américas
Blvd. Torres de las Américas
Punta Pacífica, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Atención: Agente de Pago y Registro
Teléfono +507 303 1900
Fax: +507 303 1939

El Agente de Pago y Registro podrá variar su dirección antes indicada mediante notificación al Tenedor Registrado. Cualquiera notificación o comunicación del Emisor al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse, a opción del Agente de Pago y Registro y en coordinación con el Emisor, mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación por una vez en días distintos y consecutivos. Si la notificación o comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso, y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

19. Enmiendas y cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Comisión Nacional de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso

afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Comisión Nacional de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de esta Emisión, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados. En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Comisión Nacional de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores.

B. Plan de distribución de los Bonos

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Prival Securities Inc., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje.

El Emisor pagará a Prival Securities Inc., por realizar la negociación de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una comisión de ½% sobre el valor nominal de los Bonos negociados. Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Comisión Nacional de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente emisión.

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Bonos objeto de la presente emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Los Bonos de la presente emisión no estarán suscritos por Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores o Empleados del Emisor. Ninguna porción de la emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos.

La emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores. No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Prival Securities Inc. La Emisión no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril del 2011. Esta autorización no implica que la Comisión recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Comisión Nacional de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

D. Gastos de la Emisión

	Precio al público	Comisión de venta	Monto neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$5.00	US\$995.00
Total	US\$60,000,000.00	US\$300,000.00	US\$59,700,000.00

Todos los gastos relacionados con la Emisión será por cuenta del Emisor, e incluirá los siguientes gastos, los cuales representan 0.14% de la Emisión:

Comisión o gasto	Periodicidad	Monto
Honorarios legales (aprox.)	Inicial	15,000
Comisión de Registro ante la CNV por Oferta Pública	Inicial	9,000
Inscripción en la Bolsa de Valores de Panamá	Inicial	300
Tarifa de negociación en la Bolsa de Valores de Panamá	Inicial	34,100
Código ISIN asignado por la Bolsa de Valores de Panamá	Inicial	125
Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	10,000
Comisión de Agente Fiduciario	Anual	12,500
Otros gastos (impresión, publicidad, notario, etc.)	Inicial	3,500
TOTAL		84,525

E. Uso de los fondos recaudados

El Emisor recibirá con la presente Emisión aproximadamente \$59,615,475, neto de comisiones y gastos estimados, y utilizará esta suma para otorgarle facilidades crediticias a empresas relacionadas (aproximadamente 90%) y usos generales corporativos (aproximadamente 10%) dependiendo de las necesidades del Emisor.

Preliminarmente, se estima que, producto de la presente Emisión, las siguientes empresas serían deudoras del Emisor. Esta información es preliminar y como tal puede estar sujeta a cambios, dependiendo de las necesidades de cada una de las empresas abajo listadas, del monto efectivamente colocado de la Emisión y el cumplimiento de la Cobertura de Garantías estipulada en los Bonos de la Serie Senior.

50 Brasil, S.A.
Albrook Group 1Q, S.A.
Albrook Group 23GHJI, S.A.
Albrook Group 28B-27AB, S.A.
Albrook Group Q-1A, S.A.
Conectium Panama, S.A.
Ekev, S.A.
Galera Milla Ocho, S.A.
Inmobal 1, S.A.
Inmobal 1, S.A.; Inversiones y Desarrollo 43-F, S.A.
Inmobal 2, S.A.
Inmobal Modulazione, S.A.
Inmobiliaria A, S.A.; Inmobal 1, S.A.; Inmobiliaria Ventisiete C, S.A.
Inmobiliaria B, S.A.
Inmobiliaria C, S.A.
Inmobiliaria E, S.A.; Inmobiliaria F, S.A.
Inmobiliaria E, S.A.; Inmobiliaria F, S.A.; Inmobiliaria G, S.A.
Inmobiliaria G, S.A.; Inmobiliaria H, S.A.; Inmobiliaria I, S.A.
Inmobiliaria H, S.A.
Inmobiliaria I, S.A.
Inmobiliaria J, S.A.
Inmobiliaria K, S.A.
Inmobiliaria Ventisiete E, S.A.
Inmobiliaria Veintisiete G, S.A.
Inversiones y Desarrollo 43 HNÑ, S.A.
Inversiones y Desarrollo L.B.H. 27-I, S.A.
Inversiones y Desarrollo Veinte, S.A.; Inmobiliaria B, S.A.
Inversiones y Desarrollo Veintidós, S.A.
Torre Dresdner, S.A.
Upsilon Zona Libre S.A.
Vayelej, S.A.
Wonos Internacional, S.A.

Las empresas anteriormente listadas actuarán también como garantes hipotecarios de la presente Emisión ya que son las propietarias de los Bienes Inmuebles que se otorgarán en primera hipoteca y

anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía. Igualmente dichas empresas relacionadas serán las cedentes de los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles que se otorgarán en garantía.

F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de los Bonos, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros interinos al 30 de noviembre del 2010 como base de análisis, sería el siguiente:

En US\$	Auditado	Adiciones	Proforma
	30-nov-2010		30-nov-2010
Cuentas por pagar	1,012	0	1,012
Bonos Senior	0	45,000,000	45,000,000
Bonos Subordinados	0	15,000,000	15,000,000
Capital en acciones	10,000	0	10,000
Déficit acumulado	-1,012	0	-1,012
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	10,000		60,010,000

Para facilidad de interpretación, este análisis excluye los gastos relacionados con la Emisión.

G. Colateral de la Emisión

1. Estructura de garantías

Serie Subordinada:

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

Serie Senior:

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

- a. Objeto y Beneficiarios: Como garantía de la presente Emisión, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior.
- b. Fiduciario: El Fiduciario del Fideicomiso es la empresa FMM TRUST, S.A., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a la ficha 597050, documento 1268148, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID No.001-2008, expedida el día 31 de enero del

año 2008, con domicilio en Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Obarrio, Edificio Omega, Mezzanine, Teléfono. +507 301-6666, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con los Fideicomitentes y se dedica exclusivamente al negocio fiduciario y similares. A la fecha del presente documento el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor. El Fiduciario es subsidiaria 100% de la firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino. El Fideicomitente Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Fiduciario, ni con su persona controladora. Igualmente el Fiduciario ni su persona controladora es tenedor de valores del Fideicomitente Emisor ni será tenedor de los Bonos. La firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino, tenedora del 100% de las acciones del Fiduciario, está actuando como asesor legal de la Emisión. La persona contacto para cualquier tema relacionado con el presente fideicomiso es Lena González (lgonzalez@fmmtrust.com.pa).

c. Bienes Fideicomitados: Los Bienes Fideicomitados están o estarán, según corresponda, conformados por:

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

En caso de que, durante los noventa (90) días calendarios siguientes a la Fecha de Oferta de la Serie Senior, no se haya colocado la totalidad de la misma, el Fiduciario podrá aceptar la constitución de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio únicamente sobre aquellos Bienes Inmuebles que sean necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías. En caso de colocaciones posteriores, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendario para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.

En caso de redenciones parciales de la Serie Senior, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago y Registro, liberar ciertos Bienes Inmuebles siempre y cuando se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías.

El Agente de Pago y Registro podrá autorizar el reemplazo de los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, permita que se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías luego de su incorporación, o sean reemplazados temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor permita que se cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Fideicomitente Emisor.

d. Datos de los Fideicomitentes:

Fideicomitente Emisor:

REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC.

Piso 1, oficina 43 A

Centro Comercial Bal Harbour

Vía Italia, Punta Patilla

Panamá, Rep. de Panamá

Atención: Daniel Bettsack

Los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios:

UPSILON ZONA LIBRE, S.A.; VAYELEJ, S.A.; WONOS INTERNACIONAL, S.A.; 50 BRASIL, S.A.; ALBROOK GROUP 1Q, S.A.; ALBROOK GROUP 23GHIJ, S.A.; ALBROOK GROUP 28B-27AB, S.A.; ALBROOK GROUP Q-1A, S.A.; CONECTIUM PANAMA, S.A.; EKEV, S.A.; GALERA MILLA OCHO, S.A.; INMOBAL 1, S.A.; INVERSIONES Y DESARROLLO CUARENTA Y TRES "F" (43-F), S.A.; INMOBAL 2, S.A.; INMOBAL MODULAZIONI, S.A.; INMOBILIARIA A, S.A.; INMOBILIARIA VEINTISIETE "C" (27-C), S.A.; INMOBILIARIA B, S.A.; INMOBILIARIA C, S.A.; INMOBILIARIA E, S.A.; INMOBILIARIA F, S.A.; INMOBILIARIA G, S.A.; INMOBILIARIA H, S.A.; INMOBILIARIA I, S.A.; INMOBILIARIA J, S.A.; INMOBILIARIA K, S.A.; INMOBILIARIA VEINTISIETE "E" (27-E), S.A.; INMOBILIARIA VEINTISIETE "G" (27-G), S.A.; INVERSIONES Y DESARROLLO CUARENTA Y TRES H-N-Ñ (43-H-N-Ñ), S.A.; INVERSIONES Y DESARROLLO L. B. H. 27-1, S.A.; INVERSIONES Y DESARROLLO VEINTE (20), S.A.; INVERSIONES Y DESARROLLO VEINTIDOS (22), S.A.; TORRE DRESDNER, S.A.; y/o aquellos otros que de tiempo en tiempo se incorporen.

Piso 1, oficina 43 A

Centro Comercial Bal Harbour

Vía Italia, Punta Patilla

Panamá, Rep. de Panamá

Atención: Jonathan Bettsack

El Fideicomitente Garante Prendario:

COMPAÑÍA DE COMUNICACIONES, S.A.

Piso 1, oficina 43 A
Centro Comercial Bal Harbour
Vía Italia, Punta Patilla
Panamá, Rep. de Panamá
Atención: Jonathan Bettsack

- e. Administración de los Bienes Fideicomitados:
- El Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fideicomitados en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso.
 - Para los fines del Fideicomiso, la ocurrencia de cualesquiera de los siguientes hechos constituirá una Causal de Vencimiento Anticipado:
 - a) El incumplimiento por parte de cualesquiera de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notifique tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.
 - b) La ocurrencia y notificación por parte del Agente de Pago y Registro de cualesquiera de las Causales de Vencimiento Anticipado establecidas en los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior.
- f. Administración de las Garantías al verificarse una Causal de Vencimiento Anticipado:
- En caso de que un Evento de Incumplimiento ocurriese, continuase y no hubiese sido subsanado dentro del plazo estipulado o 30 días después de haber sido notificado dicho incumplimiento para aquellas Causales de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago y Registro, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados se lo soliciten, podrá a su discreción (A) expedir una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Emisor, los Fideicomitentes, el Fiduciario y a los Tenedores Registrados y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y/o (B) solicitar al Fideicomitente Emisor, para que dentro de un plazo determinado, aporte al Fideicomiso de Garantía el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie Senior y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Fideicomitente Emisor a los Tenedores de la Serie Senior.
 - A partir de la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario notificará a los arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento el cumplimiento de la condición suspensiva según el Contrato de

Cesión de los cánones de arrendamiento y ordenará el depósito de dichos cánones en la cuenta bancaria que para tales efectos le indique el Agente de Pago y Registro o, en su defecto, de la Mayoría de los Tenedores Registrados.

- Sin perjuicio de lo anterior, el Agente de Pago y Registro o, en su defecto, la Mayoría de los Tenedores Registrados, podrán, de considerarlo oportuno, instruir al Fiduciario para que proceda de la siguiente forma:
 - a) Ejecutar, vender y liquidar los Bienes Fideicomitidos que a su juicio sea necesario liquidar, ya sea mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible; pudiendo venderlos en subastas públicas o ventas privadas (inclusive a través de bolsas de valores), individualmente o en lotes, como a su sólo juicio lo considere conveniente; y
 - b) Entregar el producto de la venta, liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos, así como el efectivo que forme parte de los Bienes Fideicomitidos, al Agente de Pago y Registro para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados, luego de cubrir los siguientes gastos: (1) Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado; (2) Gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso; (3) Cubrir lo que se adeude al Agente de Pago y Registro designado;. (4) Para pagar los intereses y el capital de los Bonos de la Serie Senior, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de dicha Serie Senior;
 - Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las obligaciones del Fideicomitente Emisor garantizadas mediante el Fideicomiso, así como todas las obligaciones del Fideicomitente Emisor a favor del Fiduciario según los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso, cualesquiera Bienes Fideicomitidos remanentes serán traspasados y devueltos los Fideicomitentes, según corresponda. El costo de dicho traspaso correrá por cuenta de los Fideicomitentes o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitidos.
 - Queda expresamente pactado que en caso de que el Fiduciario reciba simultáneamente instrucciones contradictorias por parte del Agente de Pago y de la Mayoría de los Tenedores Registrados, el Fiduciario acatará aquellas provenientes de la Mayoría de los Tenedores Registrados.
- g. Deberes del Fiduciario: Los deberes y responsabilidades del Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso y son los siguientes:
- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de los Bonos de la Serie Senior, las primeras hipotecas y anticresis que se vayan constituyendo a su favor mediante escritura pública, sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior, según lo establecido en el Fideicomiso.

- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de los Bonos de la Serie Senior la cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento de los Bienes Inmuebles de los que trata el punto anterior.
- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de los Bonos de la Serie Senior la prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.
- Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos otorgados en garantía a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior, en los términos y condiciones establecidos en el presente Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses de dichos Tenedores Registrados.
- Proceder a notificar a los arrendatarios de los Contratos de Arrendamientos el cumplimiento de la condición suspensiva e instruirlos a depositar los cánones derivados de dichos contratos, en la cuenta bancaria que le indique el Agente de Pago y Registro o en su defecto, la Mayoría de los Tenedores Registrados.
- Según instrucciones del Agente de Pago y Registro, reemplazar los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sean reemplazados temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Emisor.
- En caso de redenciones parciales de la Serie Senior, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago y Registro, liberar ciertos Bienes Inmuebles siempre y cuando se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías.
- Rendir cuenta al Fideicomitente Emisor de su gestión administrativa de forma trimestral, así como al finalizar este contrato de fideicomiso.
- Enviar trimestralmente al Agente de Pago y Registro un reporte de los ingresos y gastos del Fideicomiso.
- Entregar al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro, a expensas de éstos, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Fideicomiso y la ley.
- Enviar trimestralmente a la Comisión Nacional de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitidos con copia al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro.
- Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar.
- Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como propietario Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso y hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas.

- Actuar a través de mandatario (s) o apoderado (s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del Fideicomitente Emisor, y/o garantes prendarios, llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en los contratos correspondientes, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor ya sea hipotecario y anticrético, prendario o cualquier otro tipo de acreedor, según sea el caso, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los Bienes Fideicomitados.
 - Requerir del Agente de Pago y Registro los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del Fideicomitente Emisor.
 - Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.
 - Suministrar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior cualquier información relacionada al presente fideicomiso, dicha información será suministrada a través de la oficina del Fiduciario y su costo será asumido por el solicitante.
 - Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.
- h. Deberes del Fideicomitente Emisor: Corresponden al Fideicomitente Emisor las siguientes obligaciones:
- Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios constituyan a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie Senior, primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. Para tales efectos, el Fideicomitente Emisor deberá suscribir conjuntamente con los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios y el Fiduciario el protocolo respectivo.
 - Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios cedan, de manera suspensiva e irrevocable, a favor del Fiduciario, dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos correspondiente de la Serie Senior, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento, existentes y futuros relacionados a los Bienes Inmuebles originalmente hipotecados.
 - En caso de colocaciones posteriores de Bonos, realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios constituyan a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías. Igualmente deberán ser cedidos de manera suspensiva e irrevocable a favor del

Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles posteriormente hipotecados.

- Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que el Fideicomitente Garante Prendario otorgue, a más tardar (10) diez días luego de la Fecha de Oferta y a favor del Fiduciario, prenda mercantil sobre la totalidad de las acciones comunes del Fideicomitente Emisor para garantizar todas y cada una de las obligaciones para con los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior.
 - Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del presente Fideicomiso, dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del presente fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el Fideicomitente Emisor al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el presente fideicomiso sea suscrito. Igualmente el Fideicomitente Emisor queda obligado al pago de los honorarios profesionales que por administración, asesoría o cualquier otro concepto deba pagar el Fiduciario para desarrollar las funciones y obligaciones que se describen en el Fideicomiso.
 - Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del Fideicomiso.
 - Actualizar los avalúos de las Bienes Inmuebles cada cuatro (4) años.
 - Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitados.
 - Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro, de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados por los Bienes Fideicomitados.
 - Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del representante legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las obligaciones de hacer; o (ii) las obligaciones de no hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las causales de vencimiento anticipado contenidas en los Bonos.
 - Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de los Bonos, en la ley y demás disposiciones aplicables.
- i. Deberes de los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios y de el Fideicomitente Garante Prendario: Corresponden a los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios y a el Fideicomitente Garante Prendario, las siguientes obligaciones:
- Los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios deberán constituir a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie Senior, Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.

- Los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios deberán ceder, de manera suspensiva, irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos correspondiente de la Serie Senior, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento, existentes y futuros.
- En caso de colocaciones posteriores de Bonos, los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios se comprometen a constituir, a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías. Igualmente deberán ser cedidos de manera suspensiva e irrevocable a favor del Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles posteriormente hipotecados.
- Los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios se comprometen, además, a informar trimestralmente al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro de los nuevos Contratos de Arrendamiento que celebren los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios a partir de la fecha de este Instrumento de Fideicomiso (así como las terminaciones, prórrogas automáticas y modificaciones que ocurran durante el trimestre), facilitándoles copia de los documentos que los sustenten. Dichas cesiones y traspasos se harán usando el modelo de contrato de cesión irrevocable (Anexo C al Fideicomiso). El Fiduciario no tendrá responsabilidad de fiscalizar que los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios efectivamente le traspasen trimestralmente todos los créditos por cobrar a los Arrendatarios que generen los nuevos Contratos de Arrendamiento celebrados durante el trimestre. Los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios desde ya otorgan poder especial al Fiduciario para que pueda renegociar, ceder y traspasar los Contratos de Arrendamiento, así como sustituirse en el Fideicomitente Garante Hipotecario, según corresponda, para el cobro de los cánones, en la eventualidad que se verifique una Declaración de Vencimiento Anticipado, conforme a este contrato y los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior.
- El Fideicomitente Garante Prendario deberá otorgar, a más tardar (10) diez días luego de la Fecha de Oferta y a favor del Fiduciario, prenda mercantil sobre la totalidad de las acciones comunes del Fideicomitente Emisor para garantizar todas y cada una de las obligaciones para con los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior.
- Los Fideicomitentes deberán asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitados.
- Los Fideicomitentes deberán dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro, de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados por los Bienes Fideicomitados.
- Los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios deberán cumplir con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento;
- Los Fideicomitentes deberán cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de los Bonos, en la ley y demás disposiciones aplicables.

- j. Remuneración del Fiduciario: Durante la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario recibirá como remuneración anual \$12,500 a ser cancelado por el Fideicomitente Emisor. El Fiduciario está autorizado para deducir sus honorarios y gastos directamente de los Bienes Fideicomitados, en el evento de que fuesen exigibles y estuvieran pendientes de pago.
- k. Renuncia del Fiduciario: El Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Fideicomitente Emisor un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días a fin de que el Fideicomitente Emisor nombre un nuevo fiduciario. Ante una renuncia por parte del Fiduciario, el Fideicomitente Emisor dispondrá de un (1) mes contado a partir de la fecha de aviso de renuncia para designar al nuevo fiduciario, y si no lo designa en dicho plazo, entonces el Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria o banco de primera línea de la plaza, que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos. Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el presente fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitados se hará en atención a los fines de este fideicomiso y no en atención al Fiduciario. La renuncia del Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo Fiduciario.
- l. Remoción del Fiduciario: La Mayoría de los Tenedores Registrados podrá remover al Fiduciario en los siguientes casos:
- En caso de que el Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o
 - En caso de que el Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
 - En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
 - En caso de que en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso de Fideicomiso.

Concurrentemente con la remoción del Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados nombrará un fiduciario sustituto que contará con las autorizaciones correspondientes y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el presente documento.

- m. Irrevocabilidad y término del Fideicomiso: El Fideicomiso no es revocable por el Fideicomitente Emisor. El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior, al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago y Registro.
 - De darse un incumplimiento por parte del Fideicomitente Emisor de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los Bonos, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el término perentorio establecido en los términos y condiciones de los Bonos, una vez todos los Bienes Fideicomitados hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al Agente de Pago y Registro conforme a lo contemplado en el Fideicomiso.
 - Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.
 - Por decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior.
 - Por cualquiera otra causa establecida en este contrato, en los términos y condiciones de los Bonos o en la legislación panameña.
- n. Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario: La firma KPMG actúa como contadores públicos del Fiduciario, con dirección en Calle 50, Edificio KPMG, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
- o. Agente Residente del Fideicomiso: Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados FABREGA, MOLINO & MULINO con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Edificio Omega, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso.
- p. Ley Aplicable y jurisdicción: El Fideicomiso y las obligaciones, derechos y garantías que se deriven del mismo se registrarán e interpretarán de acuerdo con las leyes y cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

2. Listado de Bienes Inmuebles que se otorgarán como garantía de la Serie Senior

Los siguientes Bienes Inmuebles fincas han sido identificados preliminarmente como posibles garantías de la Serie Senior. Estos Bienes Inmuebles son propiedad de empresas relacionadas con el Emisor. Los valores de avalúo de los Bienes Inmuebles presentados en la siguiente tabla fueron el resultado de una serie de avalúos preparados por la empresa Metamorfosis Arquitectos. Los metros cuadrados reportados en la siguiente tabla reflejan los metros cuadrados disponibles para alquiler y pueden diferir de los metros cuadrados registrados en cada una de las fincas.

Descripción	Ubicación	Finca	Área alquilable aprox. (m ²)	Valor de avalúo (US\$'000s)
Locales ubicados en el Centro Comercial Albrook Mall, el cual alberga la terminal de transporte terrestre local e internacional; los locales actualmente están ocupados por tiendas de artículos electrónicos de primera calidad (Tienda Multimax); excelentes accesos y acabados.	Albrook Mall	62672; 62673; 90635; 77576; 77577; 77582	1,260	4,980.00
Centro Comercial ubicado en vía Italia, Punta Paitilla, San Francisco. Estructura construida de concreto en sus cimientos y estructura con techo de zinc; cuenta con áreas de estacionamiento privados para clientes, garita de control de entrada y salida, elevadores para acceder a los niveles en las plantas superiores, entre otras facilidades. En este Centro Comercial operan bancos de la plaza, súper mercados, restaurantes, oficinas de profesionales, entre otros.	C.C. Bal Harbour	26880; 14164-8708; 14165-8708; 14166-8708; 14132; 14138; 14140; 14141; 14142; 14143; 14144; 14145; 14146; 14151; 14152; 14153; 14154; 14155; 14156; 14158; 14157; 14159; 14160; 14169; 14170; 14171; 14177; 14178; 14172; 14173; 14174; 26874; 26875; 26874; 37724; 37727; 37726; 26876; 37726; 37728; 37725; 26877; 26878; 26885; 26886; 37718; 37719; 37720; 37721; 37722; 37723; 37725; 37729; 37730; 37731; 37732; 37733; 37734; 37735; 37736; 37737; 37738; 37739; 37740; 37741; 26879;	5,645	13,000.00

<p>Centro Comercial ubicado en la vía Ricardo J. Alfaro (Tumba Muerto), Betania. Centro Comercial de 3 niveles construido de concreto en sus cimientos y estructura con techo de zinc; cuenta con áreas de estacionamiento privados para clientes en planta baja y sótano, elevador para acceder a nivel de planta superior, depósitos, áreas de carga y descarga, entre otras facilidades. En este Centro Comercial operan bancos de la plaza, tiendas de artículos electrónicos de primera calidad (Tienda Multimax), oficinas de importantes empresas transnacionales (DHL, Canon), entre otros.</p>	<p>C.C. Multimax Tumba Muerto</p>	<p>48297-8705; del 48313-8705 al 48395-8705; del 48397-8705 al 48432-8705; 53750-8705; del 53752-8705 al 53761-8705; del 53763-8705 al 53768-8705; 48298-8705; 48299-8705; 48300-8705; 48301-8705; 48302-8705; 48303-8705; 48304-8705; 48305-8705; 53741-8705; 53742-8705; 48306-8705; 53743-8705; 53744-8705; 53745-8705; 53746-8705; 48307-8705; 48308-8705; 48309-8705; 48312-8705; 53727-8705; 53729-8705; 53731-8705; 53733-8705; 53728-8705; 53730-8705; 53732-8705; 53734-8705; 53735-8705; 53736-8705; 53737-8705; 53738-8705; 53739-8705; 53740-8705; 53748-8705; 53749-8705; 53747-8705; del 53770-8705 al 53804-8705; 53806-8799; 53807-8799; del 53809-8705 al 53824-8705;</p>	<p>6,185</p>	<p>14,596.80</p>
<p>Edificio Comercial de 7 niveles ubicado en la intersección de Calle 50 y Vía Brasil. Estructura construida de concreto en sus cimientos y estructura con techo acero galvanizado sobre estructura de metal en el último nivel; el edificio cuenta con 2 niveles de exhibición de mercancía y área de oficinas administrativas, depósitos, cuartos de máquinas y 3 niveles de estacionamiento subterráneo, así como estacionamientos abiertos en el nivel 0, donde se encuentra el vestíbulo de entrada principal. Cuenta con área de carga y descarga con acceso desde calle posterior al edificio. En este Edificio Comercial operan tiendas de artículos electrónicos de primera calidad (Tienda Multimax), así como oficinas corporativas importantes empresas nacionales (Multitek).</p>	<p>Calle 50</p>	<p>77093; 77096; 77097; 77111; 77112; 77116; 77170; 77224; 77258</p>	<p>2,990</p>	<p>16,325.00</p>

<p>Edificio Comercial – Industrial ubicado en el parque Industrial Milla 8. Estructura construida de concreto en sus cimientos con estructura de acero y techo de láminas de zinc esmaltada; tipo galera industrial liviana cuenta con área de oficina, cuarto de cómputo, además de servicios sanitarios y otras facilidades. Cuenta con área de carga y descarga techada, estacionamientos para visita y la galera tiene una triple altura donde están ubicados andamios de almacenaje. Cuenta con generador de emergencia y tanque de reserva de agua, así como cuarto frío. En este Edificio Comercial – Industrial opera un almacén fiscal especial de una importante empresa importadora y exportadora de artículos electrónicos de primera calidad (Tienda Multimax y empresa Multitek).</p>	<p>Milla 8</p>	<p>269282-8A05</p>	<p>3,684</p>	<p>2,000.00</p>
<p>Edificio Comercial de oficinas ubicado en Obarrio, calle que une vía España con el Santuario. Estructura construida de concreto en sus cimientos y estructura con techo de losa de hormigón; los locales cuentan con infraestructura de oficinas administrativas y equipos de cómputo, entre otras facilidades. En los locales de este Edificio Comercial operan oficinas de una empresa nacional de telecomunicaciones.</p>	<p>Plaza Ejecutiva</p>	<p>28728-8706; 28733-8706</p>	<p>102</p>	<p>126.00</p>

<p>Edificio Comercial de oficinas ubicado en la Calle 50 y 55 este. Estructura construida de concreto en sus cimientos y estructura con techo de losa de hormigón; los locales cuentan con 2 niveles de oficinas administrativas y de atención al público, depósitos, cuartos de máquinas y 1 nivel de estacionamiento subterráneo, así como estacionamientos abiertos en el nivel 0, donde se encuentra el vestíbulo de entrada principal. Cuenta con área de cajeros, bóveda, cuartos de archivos centrales con puerta de seguridad, 2 ascensores de alta velocidad, planta eléctrica de emergencia, tanques de reserva agua, entre otras facilidades. En este Edificio Comercial operan las oficinas principales de un banco de la plaza (Banco Trasatlántico).</p>	<p>Torre Dresdner</p>	<p>10378; 10379</p>	<p>1,290</p>	<p>3,700.00</p>
<p>Edificio Comercial de 7 niveles ubicado en la zona bancaria de Marbella. Estructura construida de concreto en sus cimientos y estructura con techo de hormigón y diseño especializado para uso de oficinas; cuenta con estacionamientos privados y para clientes, además de puerta cochera con lobby de acceso en planta baja. Tiene 2 ascensores principales, escalera de emergencia, sistema central de aire acondicionado y planta de emergencia total. Adicionalmente cuenta con salones de reuniones y entrenamiento y 4 niveles de estacionamiento bajo techo. En este Edificio Comercial opera un call center de una importante empresa transnacional (HP).</p>	<p>Torre Forum</p>	<p>77907; 77908; 77909; 77910; 77911; 77912; 77913</p>	<p>4,264.41</p>	<p>9,530.00</p>

Edificios Comerciales ubicados en la Zona Libre de Colón. Estructura construida de concreto en sus cimientos y estructura de techo de zinc. Los locales cuentan con salas de exhibición y oficinas con excelentes acabados. En estos Edificios Comerciales operan bancos de la plaza, tiendas de artículos electrónicos de primera calidad, tiendas de telefonía celular, entre otros.	Zona Libre de Colón	10501-3001; 10502-3001; 11111-3001; 11112-3001; 11113-3001; 11114-3001; 11115-3001; 11116-3001; 11117-3001; 11118-3001;	5,069	8,500.00
TOTAL			30,489.41	72,757.80

3. Reseña del Avaluador

Metamorfosis S.A., con domicilio en Edificio Aquamarina, Mezzanine, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0831-01087, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 226-9426 y fax (507) 226-9433, presta al Emisor los servicios de valuación de activos inmobiliarios. El arquitecto encargado es el Sr. Valentín Monforte, con Correo electrónico: monforte@metamorfosisarquitectos.com

Metamorfosis arquitectos es una empresa panameña de ingeniería y arquitectura fundada en 1991. La misma se especializa en: planificación urbana, diseño arquitectónico y asesoría técnica en avalúos de propiedades e inspecciones financieras reconocida por los principales bancos de la República de Panamá.

Su Presidente, el Arquitecto Valentín Monforte Arias tiene más de 20 años de ejercicio profesional, y ha ejercido dos veces el cargo de Presidente de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA), organismo técnico y gremial fundado en 1910. El trabajo de Metamorfosis ha sido galardonado en varias ocasiones en el concurso nacional “Excelentes Obras de Arquitectura” que auspicia el Colegio de Arquitectos de la SPIA.

H. Principal Fuente de Repago

La principal fuente de repago del capital de los Bonos es los activos líquidos disponibles al Emisor.

IV. Información del Emisor

A. Descripción de la sociedad y actividades del Emisor

La sociedad panameña REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC. fue constituida el 14 de octubre del 2010. El capital social del Emisor es de \$10,000.00, dividido en 100 acciones de un valor nominal de \$100.00 cada una. Las acciones podrán ser expedidas en forma nominativa o al portador y los certificados de acciones llevarán la firma de cualesquiera dos dignatarios. El registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la Junta Directiva del Emisor, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá.

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

B. Historia y desarrollo del Emisor

El Pacto Social de Real Estate Investment Thrust, Inc. está contenido en la Escritura Pública No.19,687 de 14 de octubre de 2010 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 715545, Documento 1862328 del Registro Público desde el 15 de octubre del 2010.

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

Inicialmente, la empresa se dedicará al negocio de extender facilidades de crédito a empresas relacionadas. Los fondos producto de la presente Emisión serán utilizados para este propósito como se estipula en este Prospecto informativo. La empresa podrá, a su sola discreción cambiar su giro de negocio a cualquiera de las líneas de negocio que se contemplan en su Pacto Social.

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

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente. Desde su constitución hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

C. Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 30 de noviembre de 2010 y un resumen explicativo:

En US\$	Auditado 30-nov-2010
Cuentas por pagar	1,012
<i>PASIVOS</i>	<i>1,012</i>
Capital en acciones	10,000
Déficit acumulado	-1,012
<i>PATRIMONIO</i>	<i>8,988</i>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	10,000

Como se refleja en la tabla anterior, el Emisor no mantiene ningún tipo de operación de crédito actualmente. Igualmente, no existen pasivos contingentes.

Al 30 de noviembre del 2010, el capital pagado del Emisor era de US\$10,000 y su patrimonio total era de \$8,988. El detalle de la composición accionaria del Emisor a la Fecha de Oferta se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	100	100	100	10,000
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	100	100	100	10,000

Luego de su fecha de fundación, el Emisor no ha emitido nuevas acciones. A la Fecha de Oferta, el Emisor no había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del 10% de su capital.

A la Fecha de Oferta no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. A la Fecha de Oferta no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería. El Emisor no cuenta con una política de dividendos definida. Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

D. Pacto Social y Estatutos

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

1. Junta Directiva

Según el artículo sexto del Pacto Social, el número de directores no será menor de tres y podrá ser aumentado o disminuido por la Junta Directiva. Los dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Tesorero, y un Secretario, nombrados por la Junta Directiva. La sociedad podrá también tener cualquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine.

2. Representación Legal

Según el artículo noveno del Pacto Social, el Presidente o el Secretario podrá ejercer individualmente la representación legal de la sociedad, en sus ausencias cualquier otro dignatario designado para tal propósito.

3. Junta de Accionistas

Según el artículo décimo primero del Pacto Social, la Junta de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos ni imponerles una resolución contraria al Pacto Social o los Estatutos, si los hubiere.

4. Administración de los negocios de la sociedad

Según el artículo décimo tercero del Pacto Social, los negocios de la sociedad serán administrados por la Junta Directiva, la cual tendrá el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad. Específicamente podrá: representar a la sociedad en todas sus negociaciones con terceros; nombrar funcionarios, gerentes, o apoderados generales o especiales; enajenar ceder, traspasar hipotecar y arrendar las propiedades o derechos de la sociedad, así como otorgar fianzas o garantías. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por el voto de la mayoría de los directores en ejercicio.

5. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos.

6. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

7. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

8. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

9. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Adicionalmente, no hay condiciones preferentes de suscripción de acciones, ni limitantes a la enajenación de acciones del Emisor.

E. Descripción de negocios del Emisor

Renuncia de responsabilidad

La información que se presenta en esta sección IV.E se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que el plan presentado a continuación no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en cualquier momento, respetando en todo caso, las debidas autorizaciones de las entidades gubernamentales correspondientes.

Descripción de giro de negocios

El Emisor puede considerarse un vehículo de propósito especial (SPV por sus siglas en inglés). La empresa se dedicará entre otras cosas al negocio de extender facilidades de crédito a empresas relacionadas, las cuales a su vez se dedican mayormente al negocio de alquiler de locales comerciales. Los fondos para este fin serán levantados a través del mercado de valores local de Panamá. Los financiamientos que la empresa extiende a sus empresas relacionadas podrán a su vez ser considerados como activos de la Empresa que respaldan su crédito general.

F. Descripción de la industria

El Emisor no tiene negocios dentro de ninguna industria específica. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas relacionadas, las cuales en su mayoría se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales. Suministramos este resumen de la industria de alquileres de locales comerciales al inversionista con propósito informativo exclusivamente.

La industria de alquiler de locales comerciales en la Ciudad de Panamá está bastante fragmentada, con una gran base de locales comerciales con propietarios individuales que en su mayoría los utilizan para sus negocios propios. Por tanto, no hay muchos grupos o compañías que se dediquen a este negocio a mediana o grande escala. La excepción más notable es la operación de los centros comerciales de Grupo

Roble (Multiplaza, Metro Mall) los cuales son, en su mayoría, propiedad del promotor inicial y a su vez son arrendados a terceros.

Los precios de alquiler de los locales comerciales en la Ciudad de Panamá dependen en gran medida de su ubicación, y del tipo de acabados que ofrecen. Según estimados de expertos, el precio promedio de alquiler de locales comerciales en la Ciudad de Panamá es de \$30/m², con un precio promedio de venta de \$2,000/m². Típicamente, los locales en centros comerciales cerrados (Malls) ostentan el mayor precio de alquiler el que puede ser de más de \$60/m². Típicamente, los locales comerciales ubicados en los corregimientos de San Francisco, Bella Vista y en el área de Calle 50 son los más caros (alquileres mensuales de \$30-70/m²), seguidos de los locales comerciales ubicados en Albrook y otras áreas revertidas (\$25-55/m²).

Actualmente, la vacancia de locales comerciales es bastante baja, estimada en menos de 6% en promedio. Esto se debe en parte al crecimiento económico reciente y a la gran apertura de nuevos negocios.

G. Litigios legales

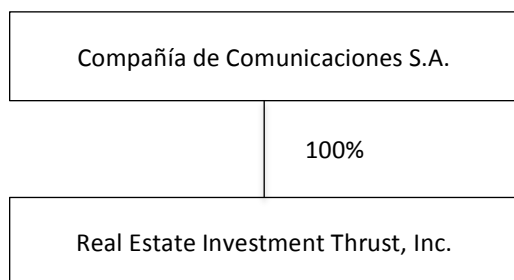
A la fecha de este Prospecto, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Comisión Nacional de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

H. Sanciones administrativas

A la fecha de este Prospecto, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Comisión Nacional de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

I. Estructura organizativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere. La sociedad Compañía de Comunicaciones S.A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita a la Ficha 441912, Documento 542534 de la Sección de Mercantil del Registro Público, es tenedora del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor. Como se mencionó en la sección III.G, Compañía de Comunicaciones S.A. estará actuando como garante prendario de la Serie Senior, dado que está otorgando el 100% de las acciones del Emisor en prenda.



Las empresas listadas en la sección III.E del presente Prospecto Informativo no son afiliadas ni subsidiarias del Emisor, ni de su sociedad accionista Compañía de Comunicaciones S.A. Las mismas son empresas relacionadas ya que poseen accionistas y/o directores en común, tal como está descrito en la sección VIII del presente Prospecto Informativo denominada “Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones”.

J. Propiedades de inversión y otros activos no corrientes

El Emisor no cuenta con propiedades, mobiliario o equipo significativos a la fecha.

K. Tecnología, investigación, desarrollo, patentes y licencias

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

L. Gobierno corporativo

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

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

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

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

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

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
- El control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.
- La adopción de Código de Ética.
- La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
- Políticas que regulen incompatibilidades de los miembros de la junta directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
- Composición de la Junta Directiva: La Junta Directiva del Emisor está compuesta por 3 directores, los cuales no son considerados directores independientes de la administración ni de los Accionistas.
- Accionistas: Los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003, no aplican toda vez que esta no es una oferta pública de acciones
- Comités: A pesar de la existencia de buenas prácticas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social y sus modificaciones no contienen reglas expresas de gobierno corporativo que apoyen la administración de la Junta Directiva ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoría, Comité de Administración Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente, y Comité de Cumplimiento.

M. Información de tendencias

1. Tendencias macroeconómicas

Datos suministrados por el “World Economic Outlook Database”, Octubre del 2010, Fondo Monetario Internacional:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010F	2011F	2012F	2013F	2014F
PIB (billones de US\$)	15.5	17.1	19.8	23.2	24.9	27.2	30.0	33.0	36.3	39.9
Crecimiento real (%)	7.2	8.5	12.1	10.1	3.0	6.2	6.7	6.8	6.6	6.4
Variación en IPC (%)	2.9	2.5	4.2	8.8	2.4	3.4	3.0	2.6	2.5	2.5
Población (millones)	3.23	3.28	3.34	3.40	3.47	3.53	3.59	3.66	3.70	3.79

El desempeño reciente de la economía panameña ha sido bastante favorable con crecimientos reales del PIB entre 7% y 10% para los últimos cinco años, con excepción del 2009 cuando el crecimiento en PIB fue de 3.0%. Se estima que el desaceleramiento en crecimiento de la economía en el 2009 se debió principalmente a la recesión global, la falta de crédito externo que tuvo un impacto a nivel interno y la disminución en los niveles de comercio internacional producto de la recesión. El Fondo Monetario Internacional estima que el crecimiento de la economía panameña estará en niveles de alrededor de 6.5%, lo cual es menor que en el último quinquenio, pero por encima del crecimiento promedio de los últimos 20 años. Este crecimiento proyectado obedece a varios factores, incluyendo el plan de expansión del Canal de Panamá, y el plan de inversiones públicas anunciada por el gobierno actual. Adicionalmente, que la reactivación del comercio internacional contribuya al crecimiento esperado de la economía.

El 23 de marzo del 2010 Fitch aumentó la calificación de riesgo soberano de la República de Panamá de BB+ a BBB- con perspectivas positivas. El aumento en calificación se debió a que Fitch espera que el nivel de deuda soberana sobre PIB vaya disminuyendo a medida que el crecimiento económico se mantenga. Al igual, el 25 de mayo del 2010 Standard & Poor's aumentó la calificación de riesgo de Panamá a BBB- con perspectiva estable.

2. Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales

El desempeño del Emisor depende en el desempeño de sus principales deudores, los cuales a su vez se dedican principalmente al negocio de alquileres de locales comerciales. A continuación presentamos un resumen general del sector y sus tendencias para propósitos exclusivamente informativos.

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

Se espera que a futuro, el desarrollo de Malls sigan atrayendo a más negocios de venta al detal y que los locales comerciales 'stand alone' vayan dando paso a los centros comerciales abiertos. Se estima que la apertura de estos centros comerciales, aunado al crecimiento económico de los últimos años ha dado como consecuencia un aumento considerable en los precios de alquiler de locales comerciales.

Para el 2011 se espera la apertura de la primera fase del centro comercial Westland Mall en La Chorrera. A pesar de que este centro comercial no está técnicamente ubicado en la Ciudad de Panamá, su tamaño lo hace relevante a la presente discusión. Westland Mall estará siendo desarrollado por Grupo Los Pueblos (Albrook Mall, Los Pueblos). El centro comercial se desarrollará en un terreno de 24Has con más de 124,000 m² de área vendible en su primera fase. Contará con 2 niveles, un estimado de 500 locales comerciales, aire acondicionado central, un food court y 5,000 estacionamientos, de los cuales 2,500 estarán bajo techo. Se estima que la segunda fase del proyecto abrirá en el 2013.

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

V. Análisis de resultados financieros y operativos del Emisor

A. Resumen de las cifras financieras del Emisor

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras del Emisor:

	Auditado
BALANCE GENERAL (en US\$)	<u>30-nov-2010</u>
Efectivo	10,000
TOTAL DE ACTIVOS	
Cuentas por pagar	1,012
TOTAL DE PASIVOS	1,012
Capital pagado	10,000
Déficit acumulado	-1,012
TOTAL DE PATRIMONIO	8,988

	14-oct a 30-nov
	Auditado
ESTADO DE RESULTADOS (en US\$ '000s)	<u>30-nov-2010</u>
Gastos legales y constitutivos	-1,012
Pérdida neta	-1,012

B. Discusión y análisis de los resultados de operaciones y de la situación financiera del Emisor al 30 de noviembre del 2010

1. Activos y liquidez

El Emisor cuenta con \$10,000 de efectivo correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. Este capital es suficiente para afrontar las cuentas por pagar con las que cuenta la empresa.

2. Recursos de capital

Al 30 de noviembre de 2010 el Emisor contaba con un capital pagado de \$10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de \$8,988, reflejando una pérdida de -\$1,012, correspondiente a gastos legales de constitución.

La empresa no cuenta con deuda financiera, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es nulo.

3. Resultados de las operaciones

En el período comprendido entre el 14 de octubre y el 30 de noviembre de 2010, la empresa reportó pérdidas de -\$1,012, las cuales corresponden a gastos legales y de constitución de la sociedad. La empresa actualmente no cuenta con una fuente de ingresos a la fecha.

C. Análisis de perspectivas del emisor

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

VI. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

A. Directores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Michael S. Bettsack Mueller

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre 1941

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

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

Daniel W. Bettsack Maduro

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 13 de septiembre 1967

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

El Sr. Bettsack es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Ha sido director de la Cámara de Comercio de Panamá, Tesorero de la Asociación de Software de Panamá, Tesorero y Vicepresidente del consejo del Instituto Albert Einstein, así como asesor del Sr. Juan Carlos Navarro, Alcalde de la ciudad de Panamá. Como parte de su trayectoria profesional es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; adicionalmente es fundador de la primera súper

tienda de tecnología digital en Panamá (Multimax); es fundador y Presidente de Multitek Pacífico, S.A., empresa líder en la solución de necesidades de la más alta tecnología a nivel nacional, con operaciones en Latinoamérica en países tales como El Salvador, Honduras, Colombia, Chile, entre otros. Adicionalmente ostenta el cargo de Tesorero de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack es graduado de University of Pennsylvania, Pennsylvania, EEUU donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería de Sistemas, así como de ULACIT, Panamá graduándose Summa Cum Laude del programa de Maestría en Finanzas.

Abraham I. Bettsack Harrouche

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 18 de diciembre 1964

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

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

B. Ejecutivos principales

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

C. Asesores legales

Asesor legal de la Emisión – Fábrega, Molino & Mulino

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

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

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

Auditores

IMC, Integral Management & Consulting, Inc., con domicilio en Calle 50 y 59, Nuevo Reparto Paitilla, Dúplex 8-C, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-01636, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Telefax (507) 390-1479, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es el Sr. Juan Williams, con Correo electrónico: jwilliams@grupo-imc.com y el Gerente Senior encargado es el Sr. Alfonso Chen Riega, con Correo electrónico: achen@grupo-imc.com

Valuadores

Metamorfosis Arquitectos, con domicilio en Edificio Aquamarina, Mezzanine, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0831-01087, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 226-9426 y fax (507) 226-9433, presta al Emisor los servicios de valuación de activos inmobiliarios. El arquitecto encargado es el Sr. Valentín Monforte, con Correo electrónico: monforte@metamorfosisarquitectos.com

D. Asesores financieros

Prival Bank S.A. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Comisión Nacional de Valores, el listado de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Adicionalmente, Prival Securities Inc. actuó como agente colocador y puesto de bolsa de la Emisión.

E. Compensación

1. Directores y dignatarios

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

2. Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta con personal.

F. Prácticas de la junta directiva

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

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

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

G. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

H. Propiedad accionaria

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

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

VII. Accionistas

A. Identidad y número de acciones

Real Estate Investment Thrust, Inc. es una compañía registrada en la República de Panamá. La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	100	100%
TOTAL	100	100%

Real Estate Investment Thrust, Inc. es 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones S.A., sociedad restablecida según las leyes de la República de Panamá en la ficha 441912 documento 542534 del 20 de octubre del 2003. Desde su fundación el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha del presente Prospecto no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismo derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

B. Presentación tabular de la composición accionaria

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

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

VIII. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

A la fecha de la Emisión, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad. Sin embargo, como se ha declarado en repetidas ocasiones en el presente prospecto, la finalidad del Emisor es extenderle facilidades financieras a empresas relacionadas. Por tanto, esperamos que la situación proforma luego de la colocación del producto de la Emisión sea la siguiente (bajo el supuesto que se coloque el 100% de la Emisión):

En US\$	Auditado	Adiciones	Proforma
	<u>30-nov-2010</u>		<u>30-nov-2010</u>
Efectivo	10,000	0	10,000
Préstamos a cobrar empresas relacionadas	0	60,000,000	60,000,000
TOTAL ACTIVOS	10,000		60,010,000
Cuentas por pagar	1,012	0	1,012
Bonos Senior	0	45,000,000	45,000,000
Bonos Subordinados	0	15,000,000	15,000,000
Capital en acciones	10,000	0	10,000
Déficit acumulado	-1,012	0	-1,012
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	10,000		60,010,000

Para facilidad de interpretación, este análisis excluye los gastos relacionados con la Emisión.

Prival Bank S.A. actúa como estructurador y agente colocador de la Emisión. Iván Zarak y Jaime Sosa, miembros de Prival Bank S.A., son directores de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank S.A. es director de LatinClear.

Las siguientes empresas son empresas relacionadas del Emisor ya que mantiene accionistas y/o directores en común con el Emisor. Dichas empresas relacionadas, no tienen relación accionaria con el Emisor ni con la sociedad accionista del Emisor, Compañía de Comunicaciones S.A., a saber:

Compañía de Comunicaciones S.A.
50 Brasil, S.A.
Albrook Group 1Q, S.A.
Albrook Group 23GHIJ, S.A.
Albrook Group 28B-27AB, S.A.
Albrook Group Q-1A, S.A.
Conectium Panama, S.A.
Ekev, S.A.
Galera Milla Ocho, S.A.
Inmobal 1, S.A.
Inmobal 1, S.A.; Inversiones y Desarrollo 43-F, S.A.

Inmobal 2, S.A.
Inmobal Modulazione, S.A.
Inmobiliaria A, S.A.; Inmobal 1, S.A.; Inmobiliaria Ventisiete C, S.A.
Inmobiliaria B, S.A.
Inmobiliaria C, S.A.
Inmobiliaria E, S.A.; Inmobiliaria F, S.A.
Inmobiliaria E, S.A.; Inmobiliaria F, S.A.; Inmobiliaria G, S.A.
Inmobiliaria G, S.A.; Inmobiliaria H, S.A; Inmobiliaria I, S.A.
Inmobiliaria H, S.A.
Inmobiliaria I, S.A.
Inmobiliaria J, S.A.
Inmobiliaria K, S.A.
Inmobiliaria Ventisiete E, S.A.
Inmobiliaria Veintisiete G, S.A.
Inversiones y Desarrollo 43 HNÑ, S.A.
Inversiones y Desarrollo L.B.H. 27-I, S.A.
Inversiones y Desarrollo Veinte, S.A.; Inmobiliaria B, S.A.
Inversiones y Desarrollo Veintidós, S.A.
Torre Dresdner, S.A.
Upsilon Zona Libre S.A.
Vayelej, S.A.
Wonos Internacional, S.A.

Las empresas relacionadas anteriormente listadas podrán ser deudoras del Emisor, en caso de que su Junta Directiva autorice otorgarle facilidades crediticias cuyos fondos provengan de la presente Emisión. Dichas empresas actuarán también como garantes hipotecarios de la Emisión ya que son las propietarias de los Bienes Inmuebles que se otorgarán en primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía. Igualmente dichas empresas relacionadas serán las cedentes de los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles que se otorgarán en garantía.

IX. Tratamiento fiscal

A. Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos

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

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

B. Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre bonos registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

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

X. Información adicional

La oferta pública de que trata este Prospecto y los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que de otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores ubicadas en el piso 2 del Edificio Bay Mall, oficina 206 en la Avenida Balboa, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

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

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión que no esté expresamente contemplada en este Prospecto. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor o de los Suscriptores asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Prospecto. La información contenida en este Prospecto es únicamente responsabilidad del Emisor.

XI. Anexo 1 - Términos definidos

Los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuya en esta sección, y en su defecto, tendrán el significado que se les atribuya en los términos y condiciones de los Bonos.

Agente de Pago y Registro: Prival Bank S.A.

Bienes Fideicomitidos: Tiene el significado dado a todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, formen parte del Fideicomiso de Garantía de la Serie Senior.

Bienes Inmuebles: Corresponde a los bienes inmuebles descritos en la Sección III.G.2 del Prospecto Informativo.

Bonos: Significa aquellos bonos de la Serie Senior o de la Serie Subordinada como así corresponda que formarán parte de la presente Emisión.

Bonos Globales: Títulos globales o macrotítulos a favor de centrales de valores, cuya emisión, registro y transferencia está sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

Causales de Vencimiento Anticipado: Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado aquellas descritas en la sección III.A.14 del presente Prospecto y/o en los términos y condiciones de los Bonos.

Cobertura de Garantías: Es el valor que deberán tener los Bienes Inmuebles dados en garantía de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio, el cual será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago y Registro, valor éste que representará al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior, o, en caso de que el Agente de Pago y Registro autorice el reemplazo de los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de la Emisión y dicho reemplazo sea temporalmente por efectivo, el monto de dicho efectivo deberá ser equivalente al 80% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles a liberar.

Cobertura de Servicio de Deuda ó CSD: El resultado de la siguiente división: a) la suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso de Garantía menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente.

Compañía: Real Estate Investment Thrust, Inc.

Condición Especial de la Serie Subordinada: Para cualquier Período de Interés, el Emisor sólo podrá pagar los intereses correspondientes a la Serie Subordinada en sus respectivas Fechas de Pago cuando se encuentre en cumplimiento a cabalidad con las siguientes condiciones financieras: a) La CSD desde la

Fecha de Emisión , o luego del primer año, para los cuatro (4) trimestres inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago debe ser de al menos 1.25x.; b) La CSD proyectada para los siguientes cuatro (4) trimestres luego de la Fecha de Pago debe ser al menos de 1.25x.

Declaración de Vencimiento Anticipado: Declaración emitida por el Agente de Pago y Registro por la cual le notifica al Emisor, los Fideicomitentes, el Fiduciario y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Fideicomitente Emisor en un evento de incumplimiento conforme se indica en el Prospecto y en los Bonos.

Día Hábil: Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

Emisión: Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta sesenta millones de Dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta,, los cuales serán emitidos en dos Series, la Serie Senior y la Serie Subordinada, cuyos términos y condiciones se detallan en sus respectivos Bonos.

Emisor: Real Estate Investment Thrust, Inc., sociedad constituida de acuerdo a las leyes de Panamá el 14 de octubre del 2010.

Fecha de Expedición: Fecha en la que el Emisor recibe el precio de venta acordado para el Bono y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de una Fecha de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo adicional de los intereses por el período comprendido entre la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono.

Fecha de Oferta: 29 de abril del 2011

Fecha de Pago: La Fecha de Pago de los intereses en relación a los Bonos de la Serie Senior serán los días 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre, de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del Saldo Insoluto de la Serie Senior, lo que ocurra primero. La Fecha de Pago de los intereses en relación a los Bonos de la Serie Subordinada serán los días 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% del Saldo Insoluto de la Serie Subordinada, lo que ocurra primero.

El pago a intereses de la Serie Subordinada está sujeta al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada descrita en el Bono y a discreción del Emisor.

Fecha de Redención Anticipada: Fecha de Pago en la cual se realice una redención anticipada bajo los términos y condiciones de los Bonos.

Fecha de Vencimiento: Para la Serie Senior, el 30 de abril del 2018. Para la Serie Subordinada el 30 de abril del 2023.

Fideicomiso o Fideicomiso de Garantía: Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía establecido a través de FMM Trust S.A. en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior.

Fideicomitentes: Son aquellas personas definidas como tal en el Fideicomiso.

Fiduciario: FMM Trust, S.A. o su reemplazo.

LatinClear: Central Latinoamericana de Valores S.A.

Mayoría de Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados de la Serie Senior que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie Senior en un momento determinado, según el Registro.

Período de Interés: Para el primer periodo de interés, es el período que comienza en la Fecha de Expedición y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

Prospecto: El presente documento.

Registro: Registro que el Agente de Pago y Registro mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Saldo Insoluto: En relación a un Bono, significa el monto que resulte de restar al capital, los abonos a capital y redenciones que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

Serie Senior: Serie que será emitida hasta la suma de cuarenta y cinco millones de Dólares (US\$45,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y respaldada por el Fideicomiso de Garantía.

Serie Subordinada: Serie que será emitida hasta la suma de quince millones de Dólares(US\$15,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo pago está subordinado al pago total de los Bonos de la Serie Senior, de acuerdo a los términos y condiciones contenidos en el Prospecto Informativo y su respectivo Bono.

Tasa de Interés: Aquella que se estipule respectivamente en los Bonos de la Serie Senior y en los Bonos de Serie Subordinada y en el presente Prospecto.

Tenedor(es) Registrado(s): Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

XII. Anexo 2 – Estados financieros auditados

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

Estados Financieros

30 de noviembre de 2010

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

IMC - Panamá

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

Informe de los Auditores Independientes

Contenido	Páginas
Estados financieros	
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 11



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Real Estate Investment Thrust, Inc.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Real Estate Investment Thrust, Inc. (la Compañía) los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de noviembre de 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido del 14 de octubre al 30 de noviembre 2010, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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


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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Real Estate Investment Thrust, Inc. al 30 de noviembre de 2010, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo de dos meses terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

INTEGRAL MANAGEMENT & CONSULTING, INC. (IM&C)



Juan L. Williams A.
CPA 1055

30 de diciembre de 2010
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera
Al 30 de noviembre de 2010
(En Balboas)

Activos	Notas	2010
Activos corrientes:		
Efectivo en banco	3	<u>B/. 10,000</u>
Total de activos		<u><u>B/. 10,000</u></u>
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales y otras	4	<u>B/. 1,012</u>
Total de pasivos		1,012
Patrimonio:		
Capital en acciones	5	10,000
Déficit acumulado		<u>(1,012)</u>
Total de patrimonio		<u>8,988</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>B/. 10,000</u></u>

Las notas en las páginas 7 a la 11 son parte integral de los estados financieros.

Real Estate Investment Thrust, Inc.

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

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo comprendido del 14 de octubre al 30 de noviembre de 2010

(En Balboas)

	Notas	2010
Gastos:		
Gastos legales y constitutivos	4	<u>(B/. 1,012)</u>
Pérdida neta		<u><u>(B/. 1,012)</u></u>

Las notas en las páginas 7 a la 11 son parte integral de los estados financieros.

Patrimonio:

Real Estate Investment Thrust, Inc.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Al 30 de noviembre de 2010

(En Balboas)

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Emisión de acciones	5	10,000	-	10,000
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(1,012)</u>	<u>(1,012)</u>
Saldo al 30 de noviembre de 2010		<u>10,000</u>	<u>(1,012)</u>	<u>8,988</u>

Las notas en las páginas 7 a la 11 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de noviembre de 2010
(En Balboas)

	Notas	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta		(1,012)
Flujos de efectivo de operaciones antes de los movimientos en el capital de trabajo		
Cuentas por pagar comerciales y otras		1,012
Efectivo neto utilizados en las actividades de operación		<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Emisión de acciones	5	10,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>10,000</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		10,000
Efectivo al comienzo del año		<u>-</u>
Efectivo al final del año		<u><u>10,000</u></u>

Las notas en las páginas 7 a la 11 son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros
Al 30 de noviembre de 2010
(Cifras en Balboas)

1. Información general

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

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

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

Los estados financieros al 30 de noviembre de 2010 fueron aprobados por la Administración de la Compañía y autorizados para su emisión el 30 de diciembre de 2010.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

2.1. Declaración de cumplimiento

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

2.2. Base de preparación

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

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

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

Notas a los estados financieros
Al 30 de noviembre de 2010
(Cifras en Balboas)

2.3. Unidad monetaria

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

2.4. Efectivo en banco

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

2.5. Cuentas por pagar

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

2.6. Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

2.7. Reconocimiento de gastos

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

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

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

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

Notas a los estados financieros
Al 30 de noviembre de 2010
(Cifras en Balboas)

3. Normas e interpretaciones emitidas y que no están en vigor

A la fecha del estado de situación financiera, existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales son efectivas para el periodo que inicia el 1 de enero de 2011. Entre las que pudieran tener efecto en la Compañía tenemos:

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

La Administración considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que les sean aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la compañía en el período de aplicación inicial.

4. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

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

Notas a los estados financieros
Al 30 de noviembre de 2010
(Cifras en Balboas)

5. Efectivo en banco

Los saldos del efectivo en banco al 30 de noviembre se detallan a continuación:

	2010
Depósito en banco- cuenta corriente:	
HSBC Bank (Panama), S.A.	<u>B/. 10,000</u>

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

6. Cuentas por pagar comerciales y otras

Las cuentas por pagar comerciales y otras al 30 de noviembre, comprenden principalmente montos pendientes por gastos legales y de constitución de la sociedad.

7. Capital pagado

Al 30 de noviembre de 2010, la estructura del capital pagado se presenta a continuación:

	2010
100 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas y en circulación.	<u>B/. 10,000</u>

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

Notas a los estados financieros
Al 30 de noviembre de 2010
(Cifras en Balboas)

8. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

El depósito en banco, único activo de la Compañía, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 30 de noviembre de 2010. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses adicionales al depósito en banco; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

* * * * *