

Panamá, 28 de marzo del 2011.

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO

Recibido por: [Signature]
Fecha: 28-3-11 Hora: 2:59
Consecutivo de Entradas: 08790

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES DE PANAMA, S. A.
CIUDAD

Estimados Señores:
Por este medio adjuntamos Informe de Actualización Anual IN-A de Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A. junto con los estados financieros auditados por Grant Thornton Cheng y Asociados al año terminado al 31 de diciembre de 2010.
Cualquier consulta estamos a su disposición

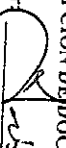
Atentamente,
[Signature]
Arxuro Naranjo
Gerente Financiero y Administración

Estados financieros e informe de los auditores
Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.
(Panamá, República de Panamá)
31 de diciembre de 2010

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

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO

Recibido por:



Fecha: 28-3-11 Hora: 2:59

Consecutivo de Entrada: 68390



Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

| | Página |
|---|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 - 2 |
| Estado de situación financiera | 3 |
| Estado de resultados | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 - 16 |

Informe de los auditores independientes

Grant Thornton Cheng Y Asociados
Apartado 082301314
Avenida 1ª C Norte, El Carmen, Nº 111
Panamá
República de Panamá
T +507 264 9511
F +507 263 8441
www.gt.com.pa

A la Junta Directiva
Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.** (la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera en etapa de desarrollo al 31 de diciembre de 2010, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores materiales, debido a fraude o errores; seleccionando y aplicando políticas de contabilidad apropiadas; y realizando las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.



Grant Thornton

Cheng y Asociados

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

2

Una auditoría incluye la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraudes o errores. En la realización de estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de que el diseño de procedimientos de auditoría sea apropiado a las circunstancias; pero no para el propósito de expresar una opinión de la efectividad de los controles internos de la Compañía. Una auditoría también incluye una evaluación del uso apropiado de los principios contables usados y la razonabilidad las estimaciones contables hechas por la Administración, tanto como una verificación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera en etapa de desarrollo de Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A. al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Grant Thornton Cheng y Asociados

25 de febrero de 2011

(Excepto por a nota 1 a los estados financieros, cuya fecha de aprobación es 24 de marzo de 2011)
Panamá, República de Panamá

Estado de situación financiera 31 de diciembre de 2010

| | <u>Notas</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|--------------|-----------------------|-------------------|
| Activos | | | |
| Activos circulantes: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3 | 733,665 | 627,575 |
| Fideicomiso | 3 | 7,176,086 | 9,549,878 |
| Intereses por cobrar | | 5,229 | - |
| Anticipos a proveedores | | 40,000 | - |
| Total de activos circulantes | | <u>7,954,980</u> | <u>10,177,453</u> |
| Activos no circulantes: | | | |
| Terreno, mobiliario, y equipo, neto | 4 y 9 | 2,812,041 | 2,800,000 |
| Costos acumulados de construcción en proceso | 5 | 14,641,489 | 3,067,737 |
| Comisión pagada por adelantada | 6 | 90,230 | 26,250 |
| Depósito en garantía | | 4,708 | 4,708 |
| Impuesto sobre la renta - diferido | 12 | 49,435 | - |
| Total de activos no circulantes | | <u>17,597,903</u> | <u>5,898,695</u> |
| Total de activos | | <u>B/. 25,552,883</u> | <u>16,076,148</u> |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Intereses por pagar sobre bonos | 10 | 66,043 | 41,250 |
| Cuentas por pagar - proveedores y contratistas | 8 | 763,573 | - |
| Total de pasivo circulante | | <u>829,616</u> | <u>41,250</u> |
| Pasivos no circulantes: | | | |
| Cuentas por pagar - accionistas | 7 | 1,400,000 | 2,875,956 |
| Bonos por pagar | 10 | 21,063,000 | 13,000,000 |
| Depositos de clientes | 11 | 2,391,840 | 247,960 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 12 | 315 | - |
| Total de pasivos no circulantes | | <u>24,855,155</u> | <u>16,123,916</u> |
| Total de pasivos | | <u>25,684,771</u> | <u>16,165,166</u> |
| Compromisos | | | |
| | 9 | - | - |
| Patrimonio: | | | |
| Acciones comunes, Autorizadas, emitidas y en circulación | | 10,000 | 10,000 |
| 100 acciones con valor nominal de B/.100 cada una | | (141,888) | (99,018) |
| Déficit acumulado | | (131,888) | (89,018) |
| Total de patrimonio | | <u>25,552,883</u> | <u>16,076,148</u> |
| Total de pasivos y patrimonio | | <u>B/. 25,552,883</u> | <u>16,076,148</u> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados
Año terminado el 31 de diciembre de 2010

| | <u>Notas</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|--------------|------------------|-----------------|
| Gastos: | | | |
| Gastos generales y administrativos | 13 | 112,410 | 98,090 |
| | | <u>112,410</u> | <u>98,090</u> |
| Pérdida en operaciones | | (112,410) | (98,090) |
| Otros ingresos: | | | |
| Alquiler | | 20,105 | 1,000 |
| Otros ingresos | | 20,105 | 136 |
| Total de otros ingresos, neto | | 20,105 | 1,136 |
| Pérdida antes del impuesto sobre la renta | | (92,305) | (96,954) |
| Impuesto sobre la renta: | | | |
| Corriente | | 49,435 | - |
| Diferido | 12 | 49,435 | - |
| Total de impuesto sobre la renta | | 49,435 | - |
| Pérdida neta | B/. | (42,870) | (96,954) |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2010

| | Acciones comunes | Déficit acumulado | Total de patrimonio |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Saldo al inicio del año | B/. 10,000 | (2,064) | 7,936 |
| Pérdida neta | - | (96,954) | (96,954) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009 | 10,000 | (99,018) | (89,018) |
| Pérdida neta | - | (42,870) | (42,870) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2010 | B/. <u>10,000</u> | <u>(141,888)</u> | <u>(131,888)</u> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2010

| | <u>Nota</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-------------|---------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Perdida neta | B/. | (42,870) | (96,954) |
| Ajuste por: | | | |
| Depreciación | 4 | 430 | - |
| Impuesto diferido | | (49,435) | - |
| Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo | | <u>(91,875)</u> | <u>(96,954)</u> |
| Costos acumulados de construcción en proceso | | (11,573,752) | (2,994,243) |
| Comisión pagada por adelantado | | (63,980) | (26,250) |
| Depósito en garantía | | - | (4,708) |
| Anticipos a proveedores | | (40,000) | - |
| Cuentas por cobrar | | (5,229) | - |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | <u>(11,774,836)</u> | <u>(3,122,155)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de activo fijo | 4 | (12,471) | - |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | <u>(12,471)</u> | <u>-</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Cuentas por pagar - accionistas | | (1,475,956) | 10,398 |
| Cuentas por pagar - proveedores | | 763,573 | - |
| Adelanto a venta de bienes inmuebles | | 2,143,880 | 247,960 |
| Emisión de bonos | | 8,063,000 | 13,000,000 |
| Intereses por pagar | | 24,793 | 41,250 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 315 | - |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | <u>9,519,605</u> | <u>13,299,608</u> |
| (Disminución) aumento neto en efectivo | | (2,267,702) | 10,177,453 |
| Efectivo al inicio del año | | 10,177,453 | - |
| Efectivo al final del año | B/. | <u>7,909,751</u> | <u>10,177,453</u> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2010

1 Constitución y operación

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A. es una Compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá el 14 de febrero de 2008, según Escritura N° 3,461 y desarrollará un proyecto inmobiliario que se denomina “Torre Aseguradora Ancón”. Esta sociedad se encuentra en su etapa de desarrollo de proyecto desde el año 2008.

Los estados financieros de Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A. al 31 de diciembre de 2010 fueron autorizados para su emisión por el Vicepresidente Ejecutivo - Roberto De Andrade F., el día 24 de marzo de 2011.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Avenida Samuel Lewis y calle 54, Edificio AFRÁ, piso 8, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Nuevas normas e interpretaciones emitidas que no han sido adoptadas

A la fecha de la autorización de los estados financieros, existen nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas, pero no son electivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2010, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros.

- NIIF 1 (Modificada) Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Excepciones a la fecha de transición y para las entidades que han sido objeto de hiperinflación severa, entra en vigencia a partir 1 de julio 2011.
- NIIF 7 (Modificada) - Instrumentos Financieros: Información a revelar – Enmiendas para mejorar las revelaciones acerca de la transferencia de los activos financieros, entra en vigencia a partir del 1 de julio de 2011.
- NIIF 9 (Modificada) - Instrumentos Financieros - Clasificación y Valoración, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2013.
- NIC 1 (Modificada) Presentación de Estados Financieros, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2011.
- NIC 12 (modificada) Impuesto sobre la Renta - Modificación de la recuperación de los activos subyacentes, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2012.
- NIC 24 (modificada) Revelaciones de Partes Relacionadas - Definición revisada de partes relacionadas, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2011.

- NIC 34 (modificada), Información Financiera Intermedia, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2011.
- CINIIF 14 (modificada) - NIC 19 - El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Requerimientos Mínimos de Financiamiento y su interacción, entra en vigencia a partir del 1 de enero de 2011.

2 Resumen de políticas importantes de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB en el año corriente.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, y están expresados en balboas (B/), unidad monetaria de la República de Panamá la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas uniformemente por Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A. y son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la gerencia de la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos relacionados a la presentación de activos, pasivos y la revelación de pasivos contingentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas y llevadas al monto original de la factura y no generan interés. Todas las cuentas por cobrar están sujetas y expuestas al riesgo de crédito. La Compañía no ha identificado concentraciones de riesgo de crédito.

Terreno, mobiliario y equipo

El terreno, mobiliario y equipo están valorados al costo. Las erogaciones substanciales por renovación y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los recambios menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos generales y administrativos.

Depreciación

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A. utiliza el método de línea recta para depreciar el mobiliario y equipos. La depreciación por el año terminado al 31 de diciembre de 2010, asciende a la suma de B/430.

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

| | <u>Vida útil</u> |
|----------------------|------------------|
| Equipo de oficina | 3 años |
| Equipo de cómputo | 3 años |
| Mobiliario y enseres | 10 años |

Deterioro de activos

Los valores corrientes de los activos de la Compañía, son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Cuentas por pagar - proveedores

Los pasivos por cuentas por pagar que normalmente son pagados son llevados al costo, que es el valor justo, para considerar ser pagados en el futuro por materiales y servicios recibidos, fuere o no facturados a la Compañía.

Costos acumulados de construcción en proceso

La Compañía acumula sus costos de construcción en proceso durante su etapa de desarrollo, que incluyen los costos relacionados con la infraestructura y áreas comunes sobre las oficinas en construcción y por construir. Una vez se procede a la venta de la unidad de oficinas se reconoce el costo de ventas relacionado a la venta en el estado de resultados.

Impuestos sobre la renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado por pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto al año anterior.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado de situación financiera y su base fiscal. Estas diferencias se esperan revertir en fechas futuras.

Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce los ingresos por venta en base al método de acumulado. Según este método, la fecha efectiva de venta está diferida hasta que todos los fondos sean recibidos, siempre y cuando sus clientes llenen los requisitos siguientes:

- La firma del contrato de compra - venta.
- La cancelación del abono inicial.
- Carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda.

Para tal fin, la administración y de acuerdo a las leyes vigentes, considera como fecha de la venta la inscripción de la Escritura Pública en la Sección de Diario del Registro Público.

Ingresos por alquiler

Las Compañía reconoce los ingresos por alquiler según el método devengado. Según este método, los ingresos se reconocen cuando el servicio es prestado.

Otras actividades

La Compañía reconoce los ingresos según el método devengado. Según este método, los ingresos se reconocen cuando el servicio es prestado o intereses son ganados.

3 Efectivo

A 31 de diciembre de 2010, la Compañía mostraba el siguiente detalle de efectivo:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|----------------------|-------------------|
| Global Bank Corporation - cuenta corriente | B/. 4,751 | 4,950 |
| Global Bank Corporation - cuenta de ahorro | 5,192 | 5,087 |
| MMG Bank Corporation - cuenta corriente | <u>723,722</u> | <u>617,538</u> |
| | 733,665 | 627,575 |
| Más: MMG Bank Corporation - Fideicomiso | <u>7,176,086</u> | <u>9,549,878</u> |
| | <u>B/. 7,909,751</u> | <u>10,177,453</u> |

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía constituyó un Fideicomiso de Garantía con MMG Bank (Agente Fiduciario) con el propósito de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas producto de los bonos de desarrollo inmobiliario emitido de acuerdo a Resolución CNV N° 208 - 09 de 2 de julio de 2009 (Véase nota 10).

A su vez durante el período 2010 MMG Bank (Agente Fiduciario) constituyó cinco depósitos a plazo fijo en Multibank Inc. que suman la totalidad de cinco millones seiscientos cincuenta mil balboas (B/.5,650,000), con vencimiento entre 60 a 180 días de conformidad con las proyecciones del flujo de caja correspondiente al período de noviembre de 2010 a enero 2012 y mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por el monto de B/.1,526,086.

Los depósitos a plazo fijo son desglosados de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Depósito a plazo fijo con vencimiento el 7 de febrero de 2011 y tasa de interés anual de 1.0625% | B/. 1,000,000 | - |
| Depósito a plazo fijo con vencimiento el 10 de marzo de 2011 y tasa de interés anual de 1.1875% | 1,100,000 | - |
| Depósito a plazo fijo con vencimiento el 8 de abril de 2011 y tasa de interés anual de 1.1875% | 1,100,000 | - |
| Depósito a plazo fijo con vencimiento el 9 de mayo de 2011 y tasa de interés anual de 1.1875% | 1,100,000 | - |
| Depósito a plazo fijo con vencimiento el 7 de junio de 2011 y tasa de interés anual de 2.6250% | B/. <u>1,350,000</u> | <u> </u> |
| | <u>5,650,000</u> | <u> </u> |

4 Terreno, mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2010, el terreno, mobiliario y equipo se detallan así:

| | Terreno | Mobiliario de oficina | Equipo de oficina | Total |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Valor neto al 1 de enero de 2009 | B/. 2,800,000 | - | - | 2,800,000 |
| Adiciones | - | - | - | - |
| Depreciación | - | - | - | - |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2009 | 2,800,000 | - | - | 2,800,000 |
| Adiciones | - | 10,654 | 1,817 | 12,471 |
| Depreciación | - | (203) | (227) | (430) |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2010 | B/. <u>2,800,000</u> | <u>10,451</u> | <u>1,590</u> | <u>2,812,041</u> |
| Al costo | B/. 2,800,000 | - | - | 2,800,000 |
| Depreciación acumulada | B/. <u>2,800,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,800,000</u> |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2009 | B/. <u>2,800,000</u> | <u>10,654</u> | <u>(227)</u> | <u>2,812,471</u> |
| Al costo | B/. 2,800,000 | - | - | 2,812,471 |
| Depreciación acumulada | B/. <u>2,800,000</u> | <u>(203)</u> | <u>(227)</u> | <u>(430)</u> |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2010 | B/. <u>2,800,000</u> | <u>10,451</u> | <u>1,590</u> | <u>2,812,041</u> |

La Compañía es propietaria de la finca No. 169,401 y la finca No 169,402, ubicada en Costa del Este, corregimiento de Juan Díaz, y sobre la cual se construye la Torre Aseguradora Ancón, que garantizan el contrato de préstamo sindicalizado con Global Bank Corporation (Véase nota 9).

5 Costos acumulados de construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene costos de proyectos en desarrollo por un monto de B/.14,641,489 (2009 - B./3,067,737), tal como se detalla a continuación:

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|
| Estudio de impacto ambiental | B/. 6,590 | 6,590 |
| Diseño estructural | 103,682 | 103,682 |
| Costeo de materiales | 2,517 | 850 |
| Planos arquitectónicos | 51,652 | 39,587 |
| Estudio de suelo | 13,125 | 13,125 |
| Transporte y peaje | 16 | 16 |
| Pilotaje | 1,500,232 | 1,500,232 |
| Fundación | 1,407,029 | 661,466 |
| Estructura | 8,786,983 | - |
| Inspección de obra | 863,310 | 226,292 |
| Intereses sobre bonos emitidos | <u>1,419,230</u> | <u>284,792</u> |
| Pasam... | B/. <u>14,154,366</u> | <u>2,836,632</u> |

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Vieneen.... | | |
| Gastos de bonos emitidos | B/. <u>14,154,366</u> | <u>2,836,632</u> |
| Comisiones bancarias | 106,310 | 106,060 |
| Honorarios y consultas | 41,217 | - |
| Legales y notariales | 71,469 | - |
| Impuestos varios | 88 | 88 |
| Ascensores | 12,349 | 10,740 |
| Acometida de agua | 10,000 | - |
| Diseño de interiores | 79,210 | 2,250 |
| Infraestructura eléctrica | 3,150 | 3,150 |
| Avalúos | 15,257 | 7,657 |
| Pernisos varios | 12,094 | 2,835 |
| Alquiler | 1,450 | 1,450 |
| Seguros | 38,280 | 18,900 |
| Copia de planos | 92,459 | 74,185 |
| Construcción de valla publicitaria | 1,716 | 1,716 |
| | <u>2,074</u> | <u>2,074</u> |
| | <u>B/. <u>14,641,489</u></u> | <u><u>3,067,737</u></u> |

6 Comisión pagada por adelantado

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía el siguiente detalle en comisiones pagadas por la pre-venta de oficinas:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| Compañías de bienes raíces | B/. <u>90,230</u> | <u>26,250</u> |

7 Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos por pagar - accionistas por la suma de B/.1,400,000 (2009 - B/.2,875,956), y las mismas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

8 Cuentas por pagar - proveedores

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cuentas por pagar - proveedores por la suma de B/.763,573, estas cuentas en su mayoría corresponden a retenciones del 10% a contratistas del proyecto.

9 Compromiso bancario

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía un contrato de préstamo sindicalizado firmado el 7 de octubre de 2008 con Global Bank Corporation, por la suma de B/.19,000,000, garantizado con fincas propiedad de la Compañía, fincas propiedad de Aseguradora Ancón, S. A. y fianza solidaria de Aseguradora Ancón, S. A, el cual no se utilizó, confirmando que el proceso de construcción inicio a mediados del año 2009.

Los términos y condiciones que mantiene el préstamo hipotecario son los siguientes:

- De la facilidad crediticia, la Compañía podrá manejar una línea interina para el financiamiento de los costos directos de construcción de la Torre Aseguradora Ancón.
- Desembolsos de avance de obra sobre el 85% de la cuenta presentada, debidamente referendada por un inspector aceptado por el banco.

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

13

- Los intereses serán pagaderos mensualmente, y el capital al vencimiento; en base a la tasa anual del 7% más FECI.
- Cancelar la totalidad de las sumas que adeuda o llegue a adeudar, en un plazo de dos años contados a partir de la fecha en que se efectuó el primer desembolso.

Las garantías otorgadas a Global Bank Corporation para garantizar el cumplimiento del préstamo hipotecario son las siguientes:

- Hipoteca sobre las fincas N° PH 169401/169402 (terreno y mejoras), propiedad del garante hipotecario hasta por el valor del préstamo.
- Hipoteca sobre las fincas N° PH 45360 / PH 45364 / PH 45365 / PH45366 ubicadas en el Edificio AFRA, propiedad del garante hipotecario.
- Fianza solidaria de Aseguradora Ancón, S. A.
- Seguro contra todo riesgo de construcción (CAR) por el 100% del valor de la obra, endosada a favor del banco.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2010, la empresa mantendrá carta de crédito locales e internacionales para el pago de proveedores que participen en la construcción de la obra.

A continuación el detalle de las mismas:

Cartas de crédito nacionales e internacionales NING BANK

| <u>Proveedor</u> | <u>Vigencia</u> | <u>Monto</u> | <u>Utilizado</u> | <u>Saldo</u> |
|--|-----------------|----------------------|------------------|------------------|
| Cemento Bayano, S. A. | 30/04/2011 | B/. 1,345,750 | 498,756 | 846,994 |
| Industrias Corraegas, S. A. | 30/01/2011 | 470,169 | 470,169 | - |
| Coohez y Cla., S. A. | 30/01/2011 | 216,513 | 216,513 | - |
| Rental Equipment Corporation, S. A. | 30/04/2011 | 240,000 | 73,429 | 166,571 |
| Equipos Corpinsa, S. A. | 30/05/2011 | 152,355 | 79,563 | 72,792 |
| Equipos Corpinsa, S. A. | 30/04/2011 | 80,000 | 69,782 | 10,218 |
| Fire Technologies Corp. | 06/12/2010 | 40,000 | 17,182 | 22,818 |
| Importadora de Plomería, S. A. | 06/10/2011 | 70,000 | 36,767 | 33,233 |
| Durman Esquivel | 30/11/2010 | 30,000 | - | 30,000 |
| Equipos Corpinsa, S. A. | 30/04/2011 | 79,340 | 34,982 | 44,358 |
| Lehman Pipe and Plumbing Supplies Inc. | 30/01/2011 | 60,000 | 60,000 | - |
| Sigma Elevator Company | 21/01/2011 | 316,840 | - | 316,840 |
| | | B/. <u>3,100,967</u> | <u>1,557,143</u> | <u>1,543,824</u> |

10 Bonos por pagar

La Comisión Nacional de Valores en julio de 2009, autorizó la emisión de Bonos de Desarrollo Inmobiliario para Oferta Pública por valor nominal de treinta millones de dólares norteamericanos (US\$30,000,000), moneda legal de los Estados Unidos de América. Los bonos fueron emitidos bajo tres series: A, B, y C. Cada serie por la cantidad de US\$10,000,000 con plazo de 3 años. La tasa de interés para los Bonos Serie A es de 7% anual, para la Serie B y C la tasa de interés es de 8% anual. El pago de los intereses es trimestral, teniendo preferencia de pago los Bonos de la Serie A.

Garantías

Los Bonos de la Serie A, B y C estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un fideicomiso de garantía, administrado por MMG Bank Corporation a título fiduciario y se constituirá Primera Hipoteca y Anticresis sobre las fincas F169401 y F169402, cuyo patrimonio estará constituido por los siguientes bienes:

- a. Fondos producto de la colocación de los bonos;
- b. Derechos hipotecarios y anticréticos que se deriven de contratos de hipoteca y anticresis que se constituyan sobre los bienes inmuebles a favor del fiduciario;
- c. Cesión de los derechos de pago dimanantes de contratos de promesa de compra-venta de bienes inmuebles o unidades en las que se segregarán las mejoras;
- d. La cesión o endoso, según corresponda, al fiduciario de todas las pólizas de seguro que se obtengan o contraten en relación con el proyecto;
- e. Derecho de utilizar los planos arquitectónicos y de otra naturaleza que han sido aprobados para la construcción del proyecto;
- f. Derecho que se deriven del contrato firmado entre aquellas empresas que actuarán como contratista y promotor del proyecto.

Intereses

Se pagarán intereses de forma trimestral los días 15 sobre el capital hasta su vencimiento o fecha de redención anticipada.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Compañía mantendrá por pagar la suma de B/.66,043 y B/.41,250.

Las series y montos de los bonos autorizados y emitidos se muestran a continuación:

| <u>Bonos</u> | <u>Vigencia</u> | <u>Total autorizados</u> | <u>2010</u> | | <u>Valor Nominal</u> | <u>Bonos por pagar</u> |
|--------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| | | | <u>Cantidad Vendidos</u> | <u>Redimidos</u> | | |
| Serie A | Octubre 2009 - 2012 | B/. 10,000,000 | 10,000,000 | - | B/. 10,000,000 | 10,000,000 |
| Serie B | Octubre 2009 - 2012 | 10,000,000 | 7,940,000 | - | 7,940,000 | 7,940,000 |
| Serie C | Octubre y diciembre 2009 - 2012 | B/. 10,000,000 | 3,123,000 | - | B/. 3,123,000 | 3,123,000 |
| | | B/. <u>30,000,000</u> | | | | B/. <u>21,063,000</u> |

11 Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre de 2010, los depósitos de clientes ascienden a la suma de B/.2,391,840 (2009 - B/. 247,960), que representan los abonos recibidos de clientes en concepto de acuerdo por separación de local comercial y oficina según promesas de compra - venta de locales. Estos serán compensados al momento en que se perfeccione la venta o se autorice el permiso de ocupación.

12 Impuestos

A la fecha de los estados financieros, la declaración de rentas de los tres últimos años, incluyendo el 31 de diciembre de 2010, está abierta para su revisión por la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare producto de la revisión.

Según reforma fiscal, planteada en la Ley 8 del 15 de marzo del año 2010, las compañías deberán pagar el impuesto sobre la renta a razón del 27.5 % (30% - 2009).

La conciliación entre la pérdida financiera antes de impuesto sobre la renta y la pérdida neta fiscal al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se detalla a continuación:

| | | | |
|--|------------|---------------|-------------|
| Impuesto causado | B/. | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
| Ingresos por impuesto diferido | | 49,435 | - |
| Total de gasto de impuesto sobre la renta | B/. | <u>49,435</u> | <u>-</u> |

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el impuesto diferido activo estaba compuesto de la siguiente partida:

| | | | |
|---------------------------|-----|-------------|-------------|
| Impuesto diferido activo: | | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
| Gasto de organización | B/. | 49,435 | - |

La conciliación entre la pérdida financiera antes de impuesto sobre la renta y la pérdida neta fiscal al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

| | | | |
|--|-----|-------------|-----------------|
| | | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
| Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta | B/. | (92,305) | (96,954) |
| Ingresos no gravables | | (104) | (87) |
| Gastos no deducibles | | 10,736 | - |
| Pérdida neta antes de impuestos | | (81,673) | (97,041) |
| Beneficio de gastos de organización | | 81,673 | - |
| Utilidad neta gravable | B/. | <u>-</u> | <u>(97,041)</u> |
| Impuesto sobre la renta 27.5% y (2009 - 30%) | B/. | <u>-</u> | <u>-</u> |

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

13 Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos generales y administrativos se detallan de la siguiente manera:

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Bancarios | 389 | 62 |
| Electricidad, agua y teléfono | - | 196 |
| Honorarios profesionales | 43,261 | 9,716 |
| Impuestos generales | 52,517 | 86,378 |
| Legales y notariales | - | 171 |
| Papelaría u útiles | 175 | - |
| Reparación y mantenimiento | 352 | - |
| Publicidad y propaganda | 7,224 | 1,567 |
| Relaciones públicas | 1,783 | - |
| Sala de venta | 6,088 | - |
| Depreciación | 430 | - |
| Misceláneos | 191 | - |
| | <u>112,410</u> | <u>98,090</u> |

14 Riesgos financieros

Los riesgos más importantes que la Compañía considera a que están expuestos los instrumentos financieros activos y pasivos de la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. Los riesgos de mercado incluyen riesgos de tasas de interés y de precios.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito expone a la Compañía a que la contraparte en un préstamo o inversión no cumpla con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas en el contrato. En el manejo de riesgo de crédito de la Compañía tiene la política de hacer negocios únicamente con contrapartes que tienen un perfil crediticio y, donde sea adecuado, obteniendo garantías reales.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge en la fuente de fondos para las actividades de crédito o inversiones, en el sentido del riesgo de no poder financiar sus activos a períodos y tasas apropiadas y el riesgo de no poder liquidar sus activos a precios y en tiempo razonable, en caso de necesidad. La Compañía tiene acceso a fuentes adecuadas de financiamiento.

Riesgo de tasas de interés y de precios

Las operaciones están sujetas al riesgo de fluctuación de tasas de interés, dado que los activos que devenguen interés y los pasivos que causan interés vencen o se les renueva tasas en diferentes períodos o los montos varían.

Año terminado al 31 de diciembre de 2010

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

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS FORMULARIOS IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad
Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

B. Preparación de los Informes de Actualización
Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, siempre que el interesado suministre un disco de 3 1/4. En el futuro, el formulario podrá ser descargado desde la página en *Internet* de la CNV.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 15-00 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá presentarse en un original y una copia completa, incluyendo los anexos.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, al teléfono 265-2514.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Promotora Torre Aseguradora Ancón, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos de Desarrollo Inmobiliario por US\$30.000.000.

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 210-8700 y Fax 210-8799.

DIRECCION DEL EMISOR: Avenida Samuel Lewis y Calle 54 Obarrio, Torre Afta

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: rdeandrade@asegurancan.com

10/10/2010

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante la Escritura Pública número 3461 de 14 de febrero de 2008, otorgada por la Notaría Quinta del Circuito de Panamá e inscrita en la ficha 603351, documento 1292108 de la Sección Mercantil del Registro Público.

Promotora Torre Aseguradora Ancón, S.A. fue constituida con el propósito de desarrollar, construir y promover el proyecto comercial Torre Aseguradora Ancón.

A continuación, se presenta un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2010:

| | |
|--|-------------------|
| <u>Pasivos:</u> | |
| Intereses por pagar sobre bonos | 66,043 |
| Cuentas por pagar - proveedores y contratistas | 763,573 |
| Cuentas por pagar - accionistas | 1,400,000 |
| Bonos por pagar | 21,063,000 |
| Depósitos de clientes | 2,391,840 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 315 |
| Total de pasivos | 25,684,771 |

| | |
|---|-------------------|
| <u>Patrimonio:</u> | |
| Acciones comunes. Autorizadas, emitidas y en circulación 100 acciones con valor nominal de B/.100 c/u | 10,000 |
| Déficit acumulado | -141,888 |
| Total de patrimonio | -131,888 |
| Total de pasivos y patrimonio | 25,552,883 |

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece cláusula alguna que detalle o 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 e indirectos. No existe a la fecha contratos o negocios entre la empresa y sus directores y dignatarios.

Derechos de Voto

El Pacto Social no contiene cláusula alguna con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a:

- La facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés;
- La facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva;
- Retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad;
- Número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acción alguna para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

[Handwritten signature]
14/01/2011

Las sociedades airónimas paraguayas no tienen obligación de adoptar estatutos.
A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

Modificación de Capital
No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

C. **Descripción del Negocio**
Toda la información contenida en esta sección está basada en el plan maestro de desarrollo del proyecto comercial Torre Aseguradora Ancón. Por lo tanto, toda información presentada a continuación es considerada propiedad intelectual del Emisor y sus asesores externos.

Torre Aseguradora Ancón es un proyecto exclusivamente comercial, de oficinas y locales, diseñado para ofrecer lo mejor de la arquitectura, la tecnología y el confort. Esta obra en propiedad horizontal, ofrece un alto nivel de diseño siendo único en su tipo en Latinoamérica. La empresa Aseguradora Ancón compró aproximadamente 5,000 metros cuadrados de oficinas a un precio de tres mil dólares (US\$3,000) por metro cuadrado. El contrato de promesa de compra venta por la suma de quince millones de dólares (US\$15,000,000) ha sido suscrito y cedido al fideicomiso de garantía.

El proyecto contempla los siguientes componentes:

- Penthouse duplex de 1,716 metros cuadrados aproximadamente.
- Oficinas en venta, desde 60 metros cuadrados hasta plantas completas de 858 metros cuadrados por piso.
- Deli-Café, Spa & Wellness Center by Technogym.
- Sede principal de Aseguradora Ancón
- Amplias rampas y múltiples puestos de estacionamientos para propietarios y visitantes.
- Planta Baja: Front Office de Aseguradora Ancón y locales comerciales a la venta.

Ubicación

El Proyecto está situado en la avenida principal de la urbanización Costa Del Este, de la Ciudad de Panamá, con acceso directo al Corredor Sur, próximo al Aeropuerto Internacional de Tocumen.

Productos

Los productos comerciales del Proyecto incluyen los siguientes:

- Penthouse duplex de 1,716 metros cuadrados aproximadamente.
- Oficinas en venta, desde 60 metros cuadrados hasta plantas completas de 858 metros cuadrados por piso.
- Locales comerciales a la venta en Planta Baja.

Detalles de Lujo y Exclusividad

El proyecto contará con los siguientes detalles de lujo y exclusividad:

- Elevadores de alta tecnología y última generación. Cuentan con sistemas de detección anticipada de destino, distribución de tráfico, controles de subida y bajada con capacidad de programas y niveles de restricción. Uno de ellos será exclusivo para cargas y mudanzas.
- Estacionamientos de varios niveles dentro de la misma torre mediante los cuales se podrá acceder a las oficinas de Aseguradora Ancón (no se accede al resto de las oficinas desde los estacionamientos en forma directa) Amplias rampas de acceso con garita de control y múltiples puestos de estacionamientos para propietarios y visitantes.

MM

2700-2003

- edificio y estacionamientos
- Sistemas de rociadores computarizados y sectorizados por área, aprobados por la NFA, dos escaleras de emergencia presurizadas, alarmas y detectores de humo, y extinguidores de última generación.

D. Estructura organizativa
El Emisor no forma parte de ningún grupo y no posee subsidiarias.

E. Propiedades, Plantas y Equipo
En los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 el emisor mantiene terreno, mobiliario y equipo, neto de depreciación por valor de US\$2,812,041. A continuación, se detalla el mismo:

| | Terrano | Mobiliario de oficina | Equipo de oficina | Total |
|---|---------------|-----------------------|-------------------|-----------|
| Valor neto al 1 de enero de 2009 | B/. 2,800,000 | - | - | 2,800,000 |
| Adiciones | - | - | - | - |
| Depreciación | - | - | - | - |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2009 | 2,800,000 | - | - | 2,800,000 |
| Adiciones | - | 10,654 | 1,817 | 12,471 |
| Depreciación | - | (203) | (227) | (430) |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2010 | B/. 2,800,000 | 10,451 | 1,590 | 2,812,041 |

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

El Emisor para el período 2010 inició a utilizar el sistema Deivid el cual sobre el cual se registran y almacenan los registros financieros.

G. Información sobre tendencias

Sector Construcción

El negocio principal del Emisor es desarrollar, construir y promover el proyecto Torre Aseguradora Ancón. Por lo tanto, el desempeño del sector construcción tendrá un impacto directo en las operaciones y resultados financieros del Emisor.

La construcción creció 4.6%. Este comportamiento es atribuible al mayor número de proyectos en ejecución, de modo especial en las construcciones residenciales en las periferias de la Ciudad de Panamá, los proyectos no residenciales como centros comerciales y oficinas, los grandes proyectos de infraestructura privada y pública, como las hidroeléctricas, la ampliación del Canal de Panamá, la extensión de la Cinta Costera, el Aeropuerto de Tocumén entre otras, dentro del cual se observa que el sector de construcción ha mantenido su dinamismo, siendo así un área que ha generado una mayor tasa de crecimiento de todas las actividades a la economía panameña.

Financiamiento del Proyecto

El financiamiento del Proyecto se realizará principalmente mediante la colocación de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario. Los excedentes se financiarán a través de cuentas por pagar a accionistas, aportes de capital o deuda de terceros.

MM

JMA
400-9903

Aumento neto de efectivo
Efectivo al inicio del año

-2,267,702 10,177,453
10,177,453 0

El efectivo neto del Emisor al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es de US\$7,909,751 y US\$10,177,453 respectivamente, lo que representa una variación de US\$2,267,702 con respecto al mismo período del año anterior.

El mismo se debe al resultado de los flujos previstos por las actividades de operación que se enmarca en los costos generados para la construcción de la obra la cual mantiene un avance significativo ya que se estima un avance promedio incluyendo costos indirectos (con muy baja ejecución) del 56.66% en el balance se evidencia una variación en la cuenta de costos acumulados de construcción en proceso US\$11,573,752 (2009 – US\$2,994,243), para el flujo de efectivo provisto en las actividades de inversión se adquirió mobiliario y equipo para la sala de ventas el cual tuvo una variación US\$12,471 y en el flujo de efectivo provisto en las actividades de financiamiento enmarcado en aumentos por la emisión de bonos US\$8,063,000 (2009 – US\$13,000,000), adelanto a la venta de bienes inmuebles por US\$2,143,880 (2009 – US\$247,960) y la disminución en la cuenta por pagar accionistas por US\$1,475,956.

La empresa generó una pérdida al final del año de US\$42,870 (2009 US\$96,954), Cabe destacar que el Emisor se encuentra en la etapa de desarrollo de la obra. Esta pérdida es generada por los costos operativos que no son capitalizables y que son necesarios para el avance de la obra.

Para el 31 de diciembre de 2010 se contaba con activos circulantes por valor de US\$7,954,979 (2009 – US\$10,177,453) y pasivos circulantes por US\$829,616 (2009 – US\$41,250).

Cuenta con un capital de trabajo de US\$7,125,363 (2009 - US\$10,136,203), el cual es para hacerle frente a las erogaciones generadas por el flujo operativo de la empresa.

Mediante Resolución CNV No.276-09, del 31 de agosto de 2009, fue aprobado por la Comisión Nacional de Valores de Panamá la emisión de US\$30,000,000 en bonos de desarrollo inmobiliario, dividido en tres series: A, B y C. Cada serie por la cantidad de US\$10,000,000 y, cuya diferencia es que los Bonos A tienen preferencia de pago respecto de los Bonos B y C.

Es importante mencionar que los fondos recibidos producto de la emisión antes señalada, se manejan a través de un Fideicomiso constituido por Promotora Torre Aseguradora Ancón con MMG Bank Corporation en su condición de agente fiduciario.

B. Recursos de Capital

El patrimonio al 31 de diciembre de 2010 reflejaba un déficit de US\$131,888 (2009 – US\$89,018) debido a que contaba con un capital social de US\$10,000 y una pérdida acumulada de US\$141,888 (2009 – US\$99,018).

[Handwritten signature]
400-2009

generada por costos operativos que no son capitalizables y que son necesarios para el desarrollo operacional.

D.

Análisis de perspectivas

La construcción creció 4.6%. Este comportamiento es atribuible al mayor número de proyectos en ejecución, de modo especial en las construcciones residenciales en las periferias de la Ciudad de Panamá, los proyectos no residenciales como centros comerciales y oficinas, los grandes proyectos de infraestructura privada y pública, como las hidroeléctricas, la ampliación del Canal de Panamá, la extensión de la Cinta Costera, el Aeropuerto de Tocumen entre otras, dentro del cual se observa que el sector de construcción ha mantenido su dinamismo, siendo así un área que ha generado una mayor tasa de crecimiento de todas las actividades a la economía panameña.

Dado lo anterior, se puede destacar que las perspectivas que el Emisor tiene se basan en ingresos y costos proyectados de US\$46,743,500 y US\$37,907,393 respectivamente, se estima que el proyecto generará utilidades antes de impuestos y depreciación por US\$8,836,107, lo cual representa 23.31% de los costos proyectados.

DM
14 de 2003

teléfono: (39) 620-53073. Fax: (39) 620-5072. Correo electrónico: tearredo@aseguranccon.com. Domicilio Comercial: Av. Blandin, C/C Av. Mochedano, Torre Multinacional de Seguros, Caracas, Venezuela. Director: ASKA Insurances NV. Estudios: Licenciatura en Seguros. Posición: Presidente de la empresa Aseguradora Ancón.

Roberto José De Andrade Fondevila – Vicepresidente y Secretario
Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 6 de octubre de 1956. Apartado Postal: 0831-01702 Patilla, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 210-8731. Fax (507) 210-8799. Correo electrónico: rdeandrade@aseguranccon.com. Domicilio Comercial: PH AFRA, Piso 6, Avenida Samuel Lewis Galindo y Calle 54, Urbanización Obarrio, Piso 6, Panamá, República de Panamá. Director: Centro de Investigaciones Jurídicas de la UCAB y Centro de Estudios de Derecho Mercantil y Seguros de la UCAB; Estudios en Universidad Católica Andrés Bello, Licenciatura en Derecho; Universidad de Harvard, Maestría en Impuesto; Universidad Católica Andrés Bello, Doctorado en Derecho Mercantil; e Instituto Konrad Adenauer, Estudios de Administración y Gestión de Empresas Cooperativas.

David Btesh – Tesorero
Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 18 de octubre de 1942. Apartado Postal 0816-494. Teléfono (507) 6612-0454. Fax (507) 215-1537. Correo electrónico: dbtesh@pacificpointpanama.com. Domicilio Comercial: Avenida Punta Chiriquí, Punta Pacífica, PH Pacific Point, Casa Club, Pacific Realty Inc., Panamá, República de Panamá. Estudios en Georgia Institute of Technology, Atlanta, GA, Ingeniería Industrial. Posición: Gerente General de Ventas de Pacific Realty Inc.

Wilson Roberto Espinoza - Director
Nacionalidad: Venezolano. Fecha de nacimiento: 6 de diciembre de 1955. Apartado Postal: 0831-01702. Teléfono: (507) 210-8700. Fax (507) 210-8799. Correo electrónico: wespiinoza@aseguranccon.com. Domicilio Comercial: PH AFRA, Piso 6 Avenida Samuel Lewis Galindo y Calle 54, Urbanización Obarrio, Piso 6, Panamá, República de Panamá. Director: Multinacional de Seguros. Seguros Adriática, Seguros Guayana, Interbank Seguros, Aska Insurance NV y Aseguradora Ancón. Estudios en el Instituto Nacional para Profesionales de Seguros, Instituto Universitario de Seguros y Chartered Insurance Institute. Posición: Vicepresidente Ejecutivo Aseguradora Ancón.

Ana María Rotundo Pérez - Director
Nacionalidad: Venezolana. Fecha de nacimiento: 22 de enero de 1960. Apartado Postal: 0833-00168. Teléfono: (507) 210-8700. Fax (507) 210-8799. Correo electrónico: arotundo@torreaseguradoranccon.com. Domicilio Comercial: Calle Manuel María Icaza, Edificio # 7, Planta Baja, Panamá, República de Panamá. Directora: Premiere Real Estate S.A. Estudios en la Universidad Central de Venezuela, Licenciatura en Contaduría Pública y Licenciatura en Administración Comercial. Posición: Asesora de Aseguradora Ancón.

2- Asesores Legales

Roberto José De Andrade Fondevila – Abogado Interno
Nacionalidad: Panameño. Fecha de nacimiento: 6 de octubre de 1956. Apartado Postal: 0831-01702 Patilla, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 210-8731. Fax (507) 210-8799. Correo electrónico: rdeandrade@aseguranccon.com. Domicilio Comercial: PH AFRA, Piso 6, Avenida Samuel Lewis Galindo y Calle 54, Urbanización Obarrio, Piso 6,

Emisor en la presente emisión de Bonos de Desarrollo Inmobiliario. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario, del Contrato de Agente de Pago, del Prospecto Informativo y en el registro de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario en la Comisión Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Asesores Financieros

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero de esta Emisión de Bonos de Desarrollo Inmobiliario, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener la aprobación para la venta de la misma por parte de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

3- Auditores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.¹

Grant Thornton Cheng y Asociados, es la firma de auditores independientes del Emisor. Sus oficinas están ubicadas en Avenida 1ª C Norte, El Carmen, N° 111, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 264-9511. Sitio web: www.gt.com.pa. El socio encargado es el Lic. Enrique Vega S.

4- Designación por acuerdos o entendimientos

Ningún director, dignatario o ejecutivo principal ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o proveedores.

B. Compensación

A continuación presentamos un cuadro que desglosa la compensación de los Directores y los principales ejecutivos del Emisor durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2010:

| Compensación de Directores y Ejecutivos Principales (US\$) | |
|---|----------------|
| | Diciembre 2010 |
| Directores | 0 |
| Ejecutivos | 0 |

En la actualidad, el Emisor no mantiene un plan de distribución de ganancias, ni reservas en concepto de provisión de pensiones, retiros, y otros beneficios similares.

C. Prácticas de la Directiva

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

Los actuales miembros de la Junta Directiva fueron nombrados mediante Escritura Pública No. 27676 del 27 de noviembre de 2008, inscrita en la Sección

¹ Adicionado por el Acuerdo No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004

MM

27/11/2005
2005

D. Empleados
 Al 31 de diciembre de 2010, el Emisor no contaba con empleados dentro de su planilla.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y los Otros empleados no son poseedores directos de las acciones del Emisor.

| Grupo de Empleados | % Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación | Número de accionistas | % Que representan respecto de la cantidad total de accionistas |
|---|--|-----------------------|--|
| Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores | 100% | 3 | 100% |
| Otros Empleados | 0% | 0 | 0% |
| Totales | 100% | 3 | 100% |

Accionistas del Emisor:

Presentamos a continuación un cuadro tabular de la composición accionaria del Emisor al 31 de diciembre de 2010:

| Grupo de Acciones | Número de Acciones | % del Número de Acciones | Número de Accionistas | % del Número de Accionistas |
|-------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1 - 500 | 100 | 100% | 3 | 100% |
| 500 - 1,000 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 1,000 - 2,000 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 2,000 - 10,000 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Totales | 100 | 100% | 3 | 100% |

Cambios en el Control Accionario

No se ha producido ningún cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los últimos tres años.

No existe ningún arreglo, en fecha subsecuente de la fecha de oferta de la presente emisión, que pueda resultar en un cambio de control accionario de Promotora Torre Aseguradora Ancón, S.A.

Derechos de Voto

Todos los accionistas del Emisor tienen el mismo derecho a voto.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

MMG Bank Corporation, designado para actuar como Agente Colocador, Agente de Pago, Registro y Transferencia y además forma parte del mismo grupo económico que el Asesor Legal. Además, es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

MMG
 31/12/2010

A manera informativa, y sin que ello constituya una declaración o garantía del Emisor sobre los beneficios fiscales de invertir en los Bonos de Desarrollo Inmobiliario, a continuación se presenta un resumen de lo dispuesto en la ley respecto a tales beneficios:

A. GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BONOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

El Artículo 269 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido reformado, establece que para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto de dividendos e impuesto complementario, las ganancias derivadas de la enajenación de valores no estarán gravadas con dichos impuestos, mientras que las pérdidas derivadas de la enajenación no serán deducibles, siempre que: (i) los valores hayan sido registrados en la Comisión Nacional de Valores, y (ii) la enajenación se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Los Bonos de Desarrollo Inmobiliario serán registrados en la Comisión Nacional de Valores e inscritos en Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y, en consecuencia las ganancias de capital que se obtengan mediante la enajenación de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta, de dividendos y complementario.

B. INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

El Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 de 1999 establece que los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del impuesto sobre la renta, siempre y cuando los mismos sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

En vista de que el Emisor colocará los Bonos de Desarrollo Inmobiliario a través de Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los Tenedores Registrados de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario. Cada Tenedor Registrado deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión en los Bonos de Desarrollo Inmobiliario antes de invertir en los mismos.

Es importante señalar que los intereses de bonos se pagan de forma trimestral los días 15 sobre el capital hasta su vencimiento o fecha de redención anticipada.

Modificaciones y Cambios

Las modificaciones que el Emisor pretenda realizar a los términos y las condiciones de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario y de los demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario, deberá hacerse de conformidad con el Acuerdo 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la Comisión Nacional de Valores adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores.

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación cumpliéndose el proceso establecido por la Comisión Nacional de Valores en el referido Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

MM

11/04/2003

Bonos de Desarrollo Inmobiliario, se requiere la consecución de los requisitos Registrados de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de Capital adeudado a los Tenedores Registrados de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario de cada serie; en todo caso, 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.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

| Bonos | Vigencia | Total autorizados | Cantidad | | Valor Nominal | Bonos por pagar |
|---------|---------------------------------|--|------------|-----------|---------------|---------------------------------------|
| | | | Vendidos | Redimidos | | |
| Serie A | Octubre 2009 - 2012 | B/. 10,000,000 | 10,000,000 | - | 10,000,000 | 10,000,000 |
| Serie B | Octubre 2009 - 2012 | 10,000,000 | 7,940,000 | - | 7,940,000 | 7,940,000 |
| Serie C | Octubre y diciembre 2009 - 2012 | B/. <u>10,000,000</u> <u>30,000,000</u> | 3,123,000 | - | 3,123,000 | <u>3,123,000</u> <u>21,053,000</u> |

AMM

AMM
2009-2009

| | | | | |
|--------------------------------------|----------|---------|---------|--------|
| Ventas o Ingresos Totales | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Margen Operativo | -112,410 | -45,310 | -26,630 | -6,195 |
| Gastos Generales y Administrativos | 112,410 | 45,310 | 26,630 | 6,195 |
| Utilidad o Pérdida Neta | -42,870 | -45,229 | -26,571 | 6,163 |
| Acciones emitidas y en circulación | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Utilidades o Pérdida por Acción | -428.70 | -452.29 | -265.71 | 61.63 |
| Depreciación y Amortización | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes | N/A | N/A | N/A | N/A |

| BALANCE GENERAL | 31-Dic 2010 | 30-Sep 2010 | 30-Jun 2010 | 31-Mar 2010 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Activo Circulante | 7,954,979 | 3,705,230 | 5,463,469 | 9,211,919 |
| Activo Totales | 25,552,883 | 17,663,225 | 16,991,697 | 16,620,362 |
| Pasivo Circulante | 829,616 | 515,632 | 59,326 | 42,583 |
| Deuda a Largo Plazo | 21,063,000 | 13,550,000 | 13,550,000 | 13,400,000 |
| Pasivos Totales | 24,855,155 | 4,247,472 | 3,557,286 | 3,315,543 |
| Capital Pagado | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidades Retenidas | -141,888 | -144,247 | -125,589 | -105,181 |
| Patrimonio Total | -131,888 | -134,247 | -115,589 | -95,181 |

RAZONES FINANCIERAS:

| | | | | |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Liquidez | | | | |
| Capital de Trabajo | 7,125,363 | 3,189,598 | 5,404,143 | 9,169,336 |
| Deuda | | | | |
| Endudamiento | 0.97 | 0.24 | 0.21 | 0.20 |
| Apalancamiento | -193.75 | -131.57 | -147.00 | -174.62 |
| Debt to Equity Ratio | -188.46 | -31.64 | -30.78 | -34.83 |
| Rentabilidad | | | | |
| ROE | 33% | 34% | 23% | -6% |
| ROA | 0% | 0% | 0% | 0% |

MM

SM
406-2003

GOBIERNO CORPORATIVO 2

El Emisor no ha adoptado procedimientos corporativos cónsonos con los principios internacionales promovidos por el acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003 de la Comisión Nacional de Valores.

V PARTE DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará esta información en la página de Internet: www.aseguranccon.com a más tardar el 1 de abril de 2011.

FIRMAS)



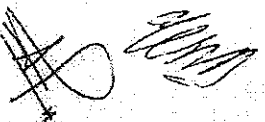
Robert De Andrade
Vicepresidente / Secretario

COM
NOVA

406-2003

-----DECLARACION JURADA NOTARIAL-----

Siendo las 10:00 del día 4 de marzo del año 2011, ante mí, TANIA CHEN GUILLEN, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro, doscientos cuarenta y cuatro-seiscientos cincuenta y tres (4-244-653), comparecieron personalmente ROBERTO DE ANDRADE, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-mil cincuenta y uno-seiscientos setenta y ocho (8-1051-678), LEYRI MORENO, mujer, panameña, mayor de edad, vecino de la ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuarenta y cuatro-cuatrocientos veintiseis (8-744-426), ANA MARIA ROTUNDO, mujer, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portadora del Pasaporte número C-uno uno siete cero nueve uno cero (C1170910), Y DAVID BTESH, varón, panameño, mayor de edad, vecino de edad, con cédula de identidad personal número ocho-cien-seiscientos ochenta y siete (8-100-687), Vicepresidente, Auditora Interna, Gerente General y Tesorero respectivamente de PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A., sociedad anónima inscrita a Ficha seiscientos tres mil trescientos cincuenta y uno (603351), Documento un millón doscientos noventa y dos mil ciento ocho (1,292,108), de la Sección Mercantil del Registro Público, a quienes conozco, y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones conferidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejo constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:--
Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A.-----
a. Que a sus juicios, Los Estado Financieros no confieren información o declaración falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), y sus



reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sea tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron hechas.-----

b. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier información financiera y los resultados de las operaciones de PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A., para el Periodo correspondiente del 1º de Enero de 2010 a 31 de Diciembre de 2010.-----

a. Que los firmantes:-----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa.-----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre: PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A. y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

a. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A. lo siguiente:-----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A. para registrar, procesar y reportar información financiera, e indcado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la

ejecución de los controles interno de PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON,

S.A.-----

a. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de PROMOTORA TORRE ASEGURADORA ANCON, S.A., o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad la fecha de su evaluación incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a diferencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declinación la hacemos para que sea presentada ante la Comisión Nacional de Valores.-----

Para constancia se firma la presente Declaración Jurada por ante mí, la Notaria que doy fe.-----

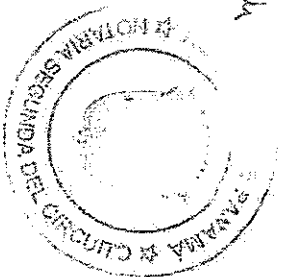
LOS DECLARANTES

ROBERTO DE ANDRADE

ANA MARIA ROTUNDO

LEYDI MORENO

DAVID BISH



Tania Chen Guillen
LIC. TANIA SUSANA CHEN GUILLEN

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO

