



CONFIDENCIAL

Costa del Este Financial Park, Panama

COLFAX REALTY, INC.

Material Informativo para Inversionistas
September, 2008

UNA INTERESANTE OPORTUNIDAD SE ESTA DESARROLLANDO ACTUALMENTE EN PANAMA



“[Panama] ya posee el Canal de Panama, el registro de naves más grande del mundo, la segunda zona libre más grande del mundo después de Hong Kong y el centro bancario internacional más grande de Latinoamérica. Además se está utilizando como centro de multinacionales como Procter & Gamble y Hewlett-Packard”

*Latin Business Chronicle
Marzo 24, 2008*

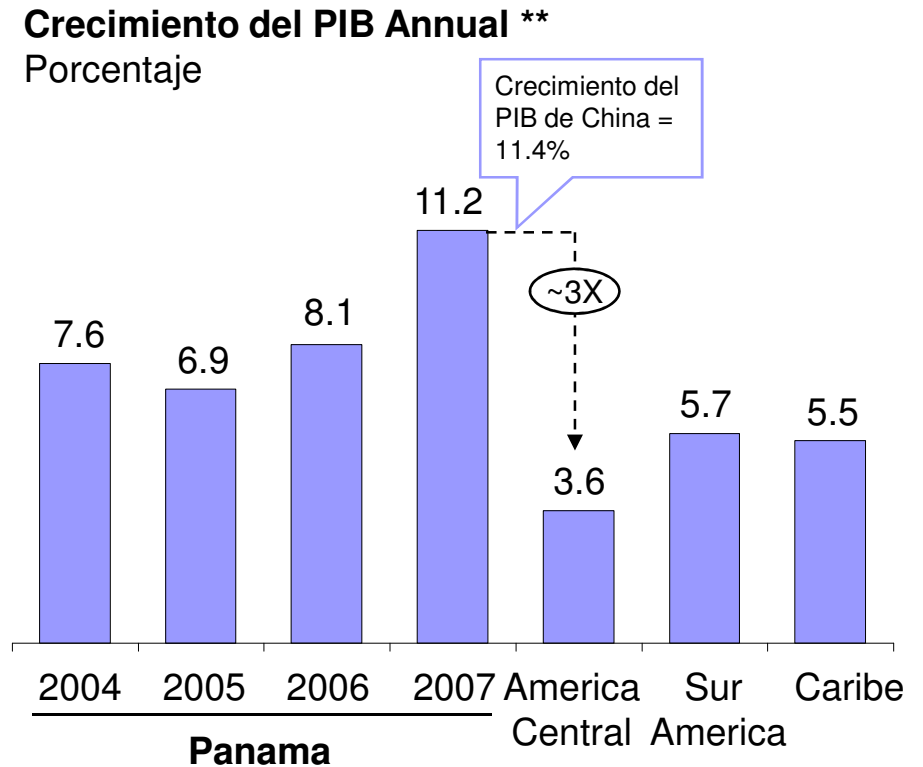
- **Economía Panameña e inversiones actuales**

- El mercado de oficinas en Panamá
- Oportunidad de Inversión en Costa del Este Financial Park

PANAMA CUENTA CON UNA ESTABLE Y FLORECIENTE ECONOMIA IMPULSADA POR EL COMERCIO MUNDIAL

LOGROS ECONOMICOS

- Ruta líder para el comercio mundial (via Canal de Panamá) incl. vínculo comercial clave entre USA. y China
- Segunda zona libre más grande del mundo despues de Hong Kong
- Centro bancario internacional más grande de America Latina (ej. mayor número de bancos internacionales)
- Uno de los registros de compañías offshore más altos de la región; el registro de naves más grande del mundo
- Nación lider en comercio de A.L.*
 - Tercer destino de Latino America para exportaciones chinas
 - Primer destino Latinoamericano para exportaciones de Singapur

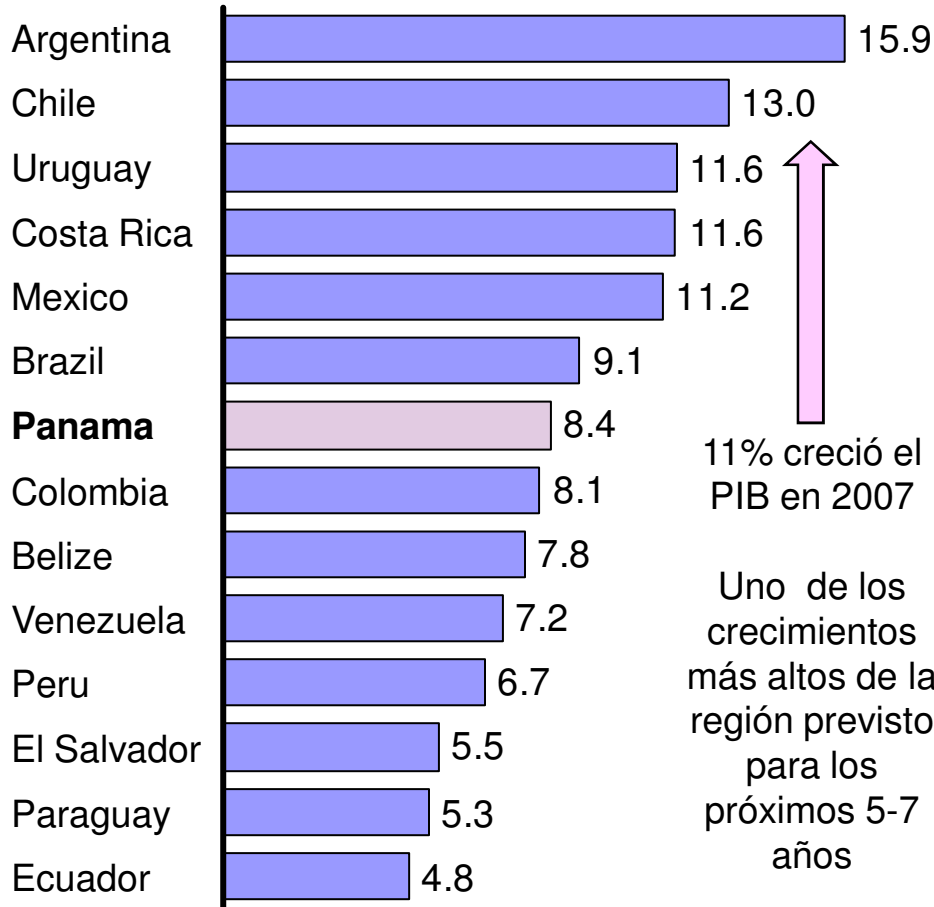


*Más alto ratio de exportaciones (73.4%) e importaciones (71.1%) por PIB; Mexico lidera en terminos reales

** Fuente: CBRE perspectiva regional para Centro y Sur America, el Caribe a medio- año 2007; FMI World Economy Perspectives, Latin Business Chronicle

...Y SE HA ESTABLECIDO COMO UN JUGADOR CREIBLE AL LADO DE LAS ECONOMIAS MAS GRANDES DE A.L.

PIB per capita * Miles USD



CLASIFICACIONES CLAVES

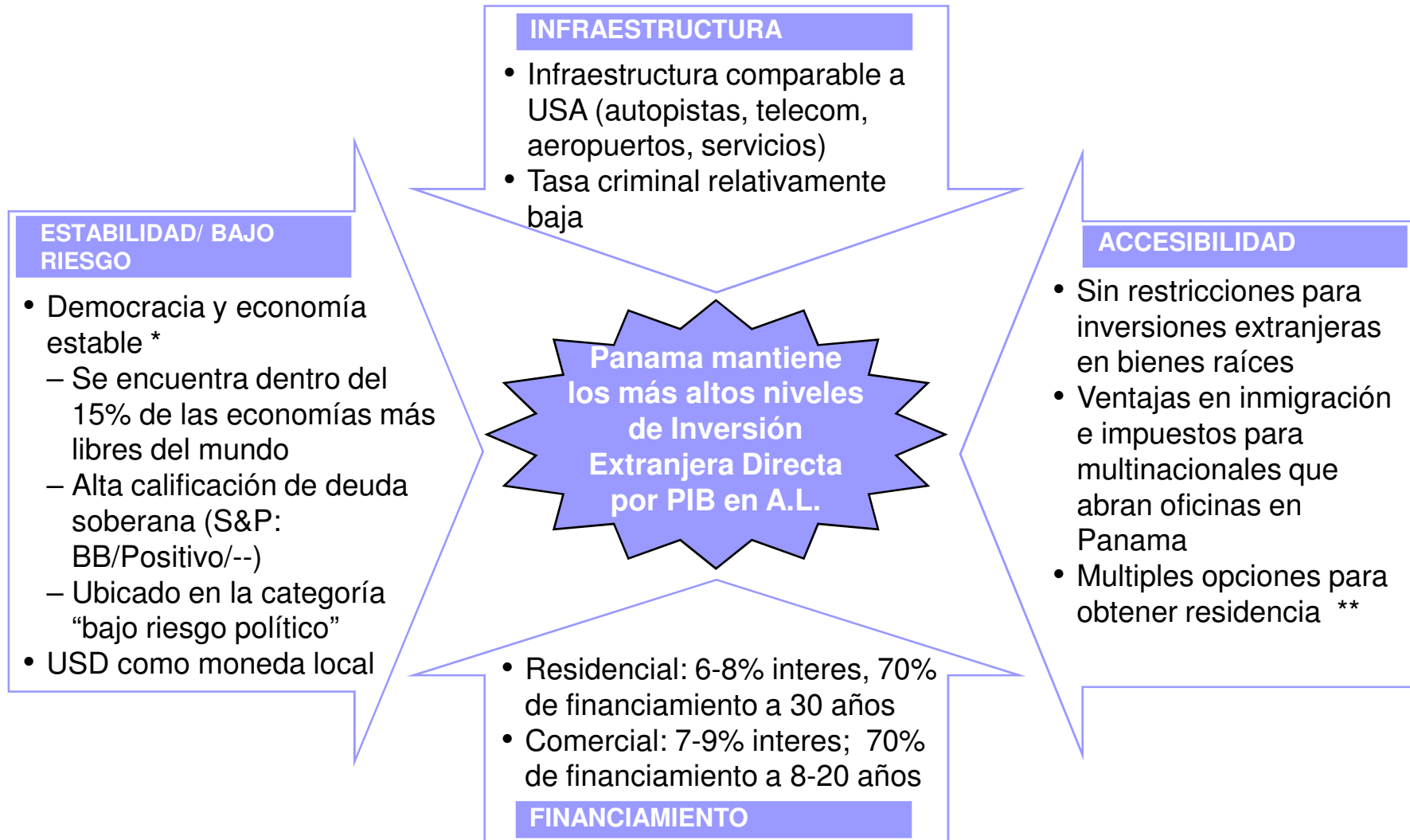
En Latino America, Panamá se clasifica como el:

- País más globalizado
- Economía de más rápido crecimiento
- Mercado Turístico de más rápido crecimiento
- Mejor país para exportar/ importar bienes en contenedor
- 3^r país más competitivo**

* Fuente: CBRE Market View report, mid-year 2008

** Despues de Chile y Mexico

ALTO NIVEL DE INVERSION EXTRANJERA IMPULSADA POR FUERTES INCENTIVOS Y ESTABILIDAD SOCIOECONOMICA



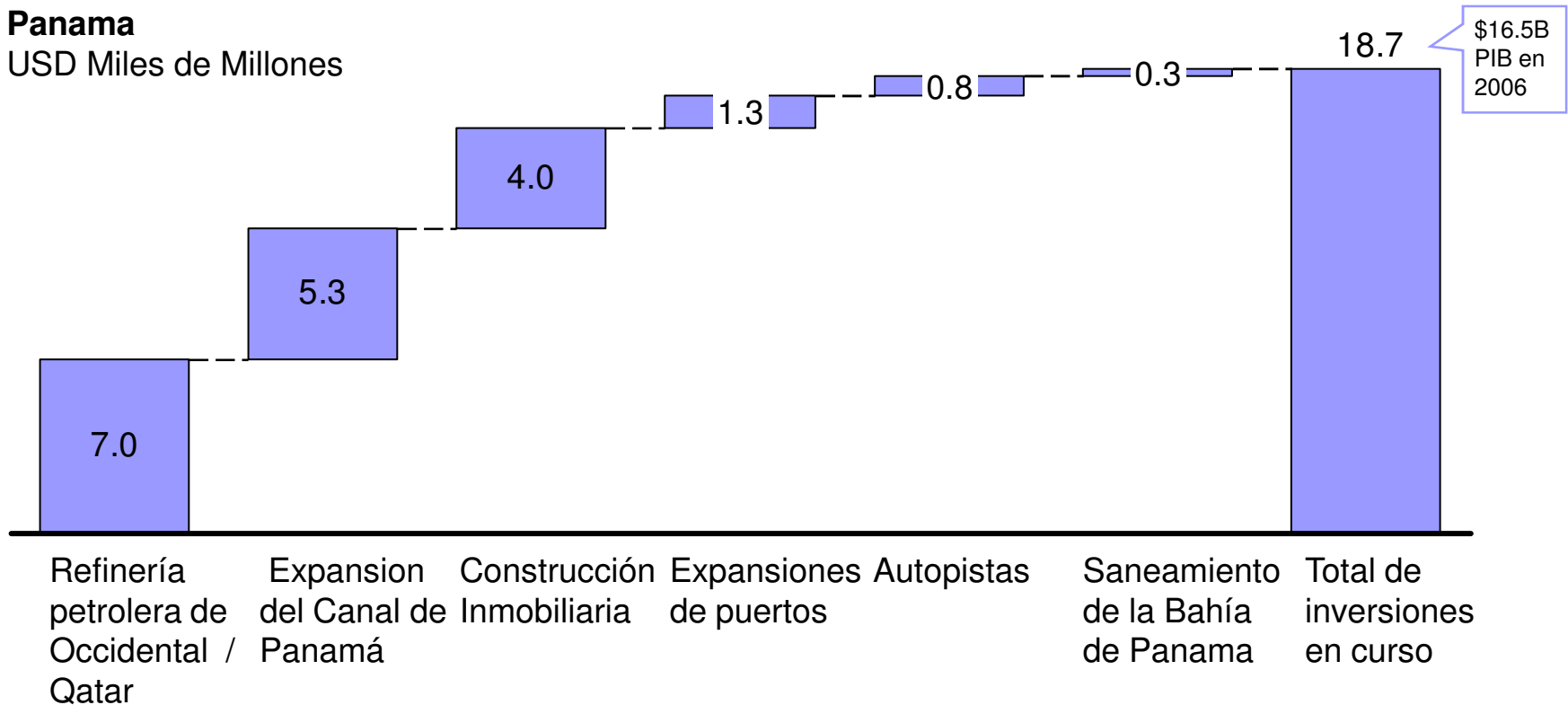
* Fuente: Fraser Institute, Moody's; Standard & Poor; Political Risk Services; AARP Modern Maturity

** Ejemplos: inversiones >\$150k en macro compañías y >\$40k en micro compañías work visa c/ salario mínimo de \$500/mes; jubilados

PROYECTOS IMPORTANTES MANTENDRAN A PANAMA BIEN POSICIONADO PARA SU CONTINUO CRECIMIENTO



Inversiones actuales en infraestructura en Panama USD Miles de Millones



Fuente: Latin Business Chronicle survey; IMF; ECLAC; World Bank; World Tourism Organization; World Economic Forum

MUCHOS OTROS FACTORES HACEN DE PANAMA UN LUGAR ATRACTIVO PARA VIVIR Y TRABAJAR

CLIMA



- Bajo riesgo de grandes huracanes, terremotos o tornados
- 75°-95° F en Ciudad de Panamá, Playas e islas (65°-75° F en montañas)

ASISTENCIA MEDICA



- Instalaciones de clase mundial incl. Hospital Punta Pacifica (afiliado al John Hopkins Medicine Int'l)
- Importante contingente de medicos entrenados en E.U que hablan ingles

- Considerada la 3^{ra} ciudad más segura de Latino America (Mercer Consulting)
- Exoneración de impuestos hasta 20 años
 - Descuentos (hasta 50%) en servicios basicos para jubilados



- La Cosmopolita Ciudad de Panama ofrece compras/restaurantes de clase mundial, vibrante vida nocturna y deportes
 - Abierta a culturas extranjeras y el Ingles como segunda lengua es hablado ampliamente



NIVEL DE VIDA

CULTURA

PANAMA HA INSPIRADO CONFIANZA EN ENTIDADES EXTRANJERAS PUBLICAS Y PRIVADAS TALES COMO:



CORPORACIONES/ ORGANIZACIONES



COBERTURA DE PRENSA

“El aumento de la inversión privada en el sector financiero, la construcción y actividades relacionadas al Canal harán una contribución cada vez más importante al crecimiento”
-- Economist Intelligence Unit

“[Panama] combina asequible vida en la ciudad y playas y ha liderado el Índice Mundial de destinos para Jubilados de la revista International Living for seis años seguidos”
-- AOL Money & Finance

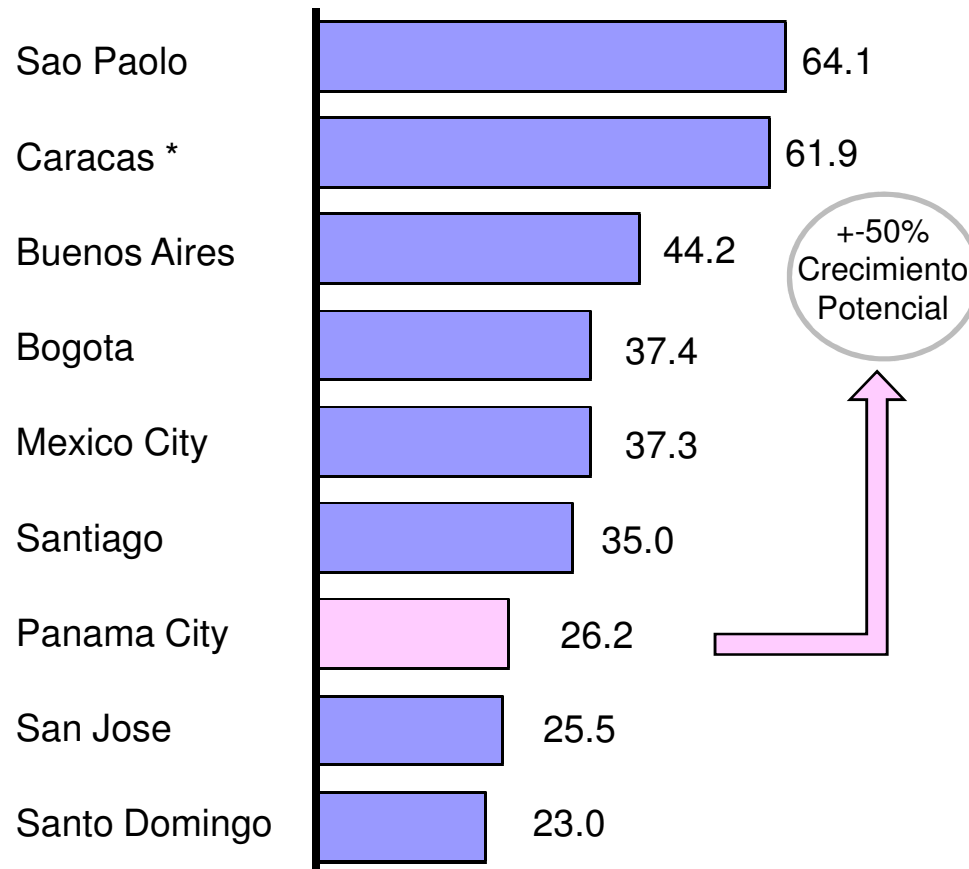
“Atracciones [en Panama] incluyen el clima tropical, bajo costo de vida, centros comerciales al estilo USA-baja criminalidad y buena asistencia medica
Investor’s Business Daily

“La ciudad en la Bahía de Panama ofrece un vibrante ambiente urbano...tiene sol, mariscos y muchas oportunidades de compras” –
Washington Post

- Economía Panameña e inversiones actuales
- **El mercado de oficinas en Panamá**
- Oportunidad de Inversión en Costa del Este Financial Park

LAS OFICINAS EN PANAMA SIGUEN SIENDO ASEQUIBLES – ALTO POTENCIAL DE REVALORIZACION

**Costo ocupacional total de oficinas clase A-
mitad de año 2008**
USD/m²/mes



Fuentes principales de demanda:

- Creciente demanda impulsada por
 - > proyectos a gran escala
 - Expansión del Panama Canal
 - Expansiones de Puertos
 - > Floreciente economía local
 - Negocios locales mudandose a nuevas instalaciones
 - Formación de nuevos negocios
 - > Ley 41: Ventajas en impuestos e Inmigración
 - Multinacionales estableciendo sus sedes regionales en Panama.
- Esperado incremento de las tasas de arrendamiento y valor de oficinas Clase A hacia niveles vistos en otros grandes centros económicos de Latino America,
 - > Ej. Bogotá

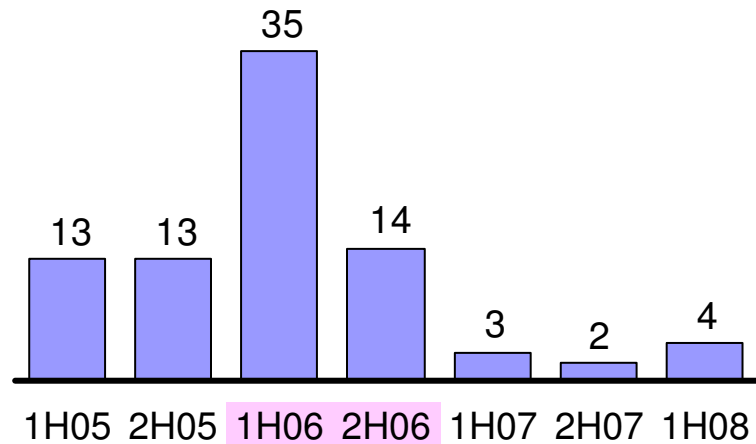
Fuente: CBRE Market View report, mid-year 2008

* Asume 3.75 Bolívares Fuertes : 1 \$US proporción de cambio

RAPIDA ABSORCION DE NUEVO INVENTARIO EN '06-'07 & MINIMA ENTREGA EN '08-'09: DEMANDA SIN SATISFACER

UNA BAJA EN INVENTARIO DE OFICINA...

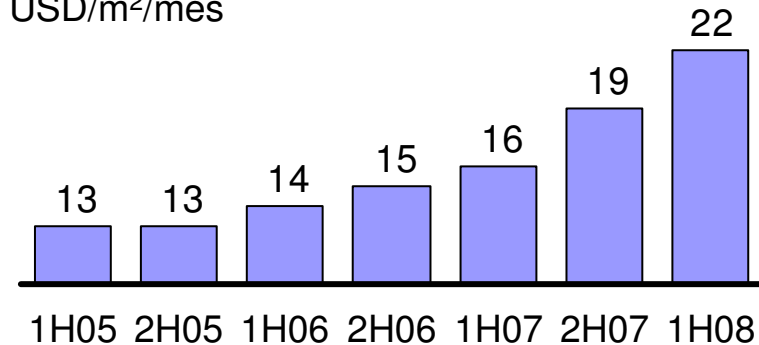
Tasa de oficinas vacante, Clase A Porcentaje



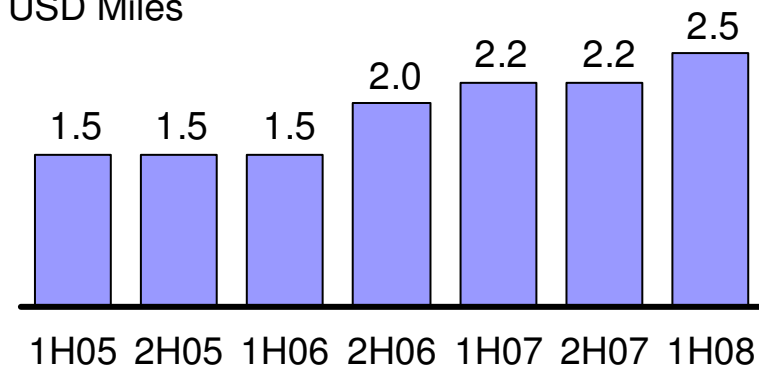
- 200,000m²+ de nueva capacidad de oficinas entregadas en 2006 fueron rápidamente absorbidos por el exceso de demanda
 - Torre de las Americas
 - MetroBank
 - Ocean Business Plaza
 - Global Bank
 - Costa del Este BP
 - Capital Plaza
- Se proyecta que la oferta nueva de oficinas sea mínima hasta el 2010-2011

...CONDUCE A PRECIOS DE RENTA MAS ALTOS

Tarifa de arriendo promedio, Class A USD/m²/mes



Precio de venta promedio, Class A USD Miles



Fuente: CBRE Market View report, mid-year 2008

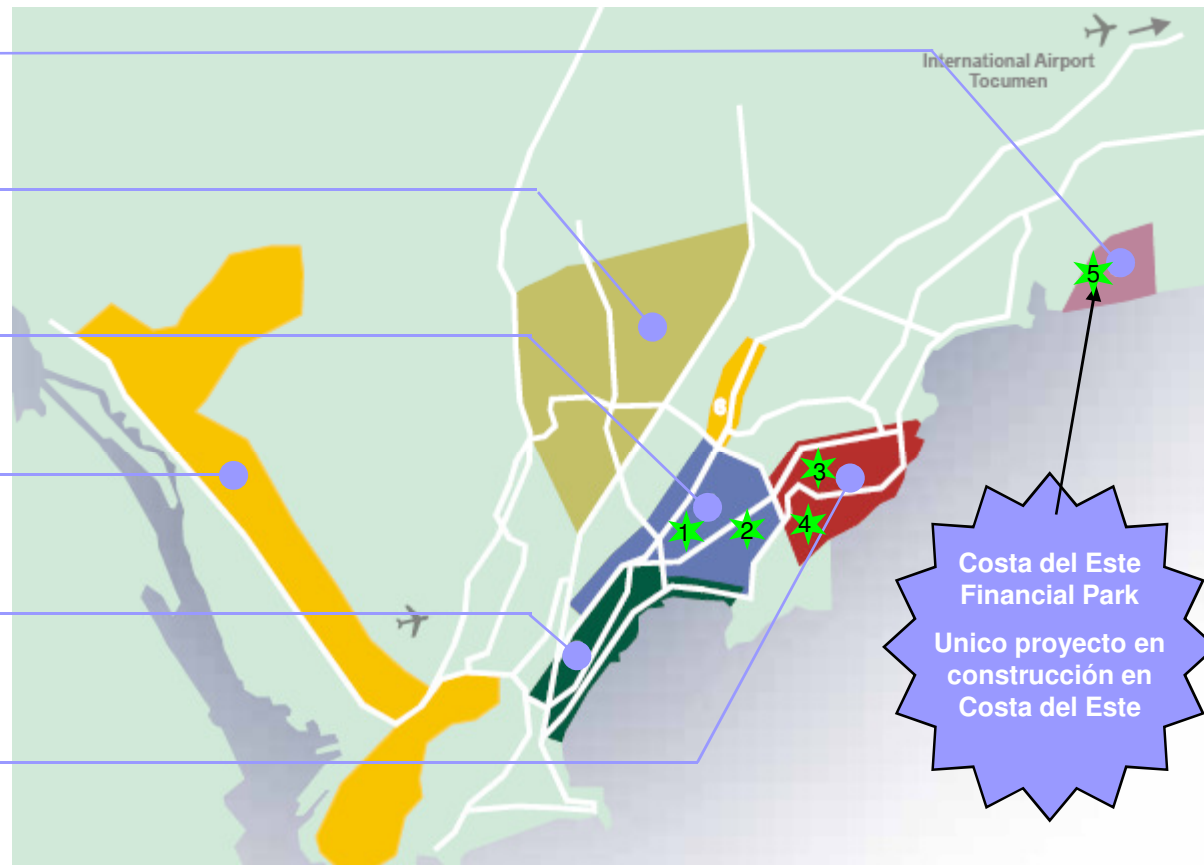
PROYECTOS NUEVOS EN CONSTRUCCION INCREMENTARAN OFERTA TOTAL POR MENOS DE 25% HASTA EL 2010-2011



SUBMERCADO DE OFICINAS

- 1 Costa del Este
• 61,060 m2
- 2 Betania
• 89,818 m2
- 3 Area Bancaria
• 308,612 m2
- 4 Otro
• 131,440 m2
- 5 Sur
• 111,286 m2
- 6 San Francisco
• 87,085 m2

~790,000 m2
oferta actual



★ Proyectos de oficinas en construcción

- 1. Tower Financial Center (40,000m2)
 - 2. Revolution Tower (30,000m2)
 - 3. Oceania (40,000m2)
 - 4. Torre de las Americas (20,000m2)
 - 5. Costa del Este Financial Park (54,000m2)
- } 170,000m2

Fuente: CBRE Market View report, mid-year 2008

- Economía Panameña e Inversión actual
- **El mercado de oficinas en Panamá**
- **Oportunidad de Inversión en Costa del Este Financial Park**

EL PROYECTO ICONO COSTA DEL ESTE FINANCIAL PARK - UNA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN OPORTUNA



CARACTERÍSTICAS & PRECIOS

- Tipo: Oficinas Clase A
- 45 pisos, más 3 niveles de estacionamientos
- Área Total : 54,600 m² ó 586,950 ft²..
- Entrega: finales 2011
- Precio desde USD 2,400/m² ó \$223/ft².

DISEÑO E INGENIERÍA

- 12 elevadores inteligentes de alta velocidad
- Ventanas de piso a techo; vidrio eficiente para ahorrar energía
- Distribución de área totalmente modular
- Construido bajo estándares internacionales de calidad y seguridad
- Acceso a más de 75,000m² de estacionamientos subterráneos le hace la única torre de oficinas mayor a 20 pisos en Costa del Este

EXPERIENCIA DEL CONSTRUCTOR DESARROLLO BAHIA

- 25+ años de experiencia en Panamá en el desarrollo de proyectos de bienes raíces
- Algunos proyectos de Desarrollo Bahía
 - The Point (residencial)
 - Marriott Panama (hotel)
 - Torre Banco Continental (oficinas)
 - Mall Multiplaza (tiendas)
 - Cines Cinepolis
 - Marriott Casino
 - Depósitos en la Zona Libre de Colón

COSTA DEL ESTE YA SE HA CONVERTIDO EN LA UBICACION MAS DESEABLE PARA CORPORACIONES



UBICACION ESTRATEGICA

- El nuevo centro de negocios ofrece una alternativa a el congestionado distrito financiero en la ciudad.
- Acceso inmediato al Corredor Sur proporcionando acceso al centro de la ciudad (5-7 min) y al aeropuerto (10-15 min)

PLAN MAESTRO

- Planeación al estilo U.S./Dubai –incl. cableado subterráneo, fibra óptica
- Hermosos parques y jardines, amplias avenidas
- Comunidades residenciales de alta/baja densidad

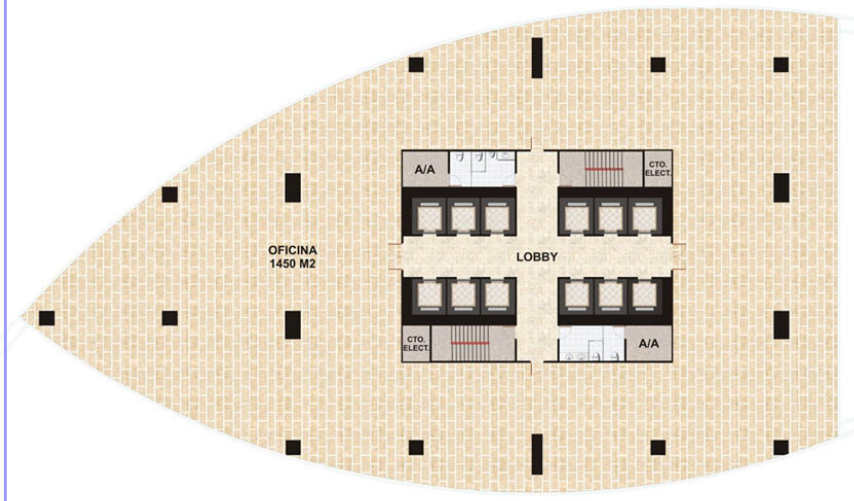
CORPORACIONES

- Multinacionales y empresas locales ya se establecieron en Costa del Este

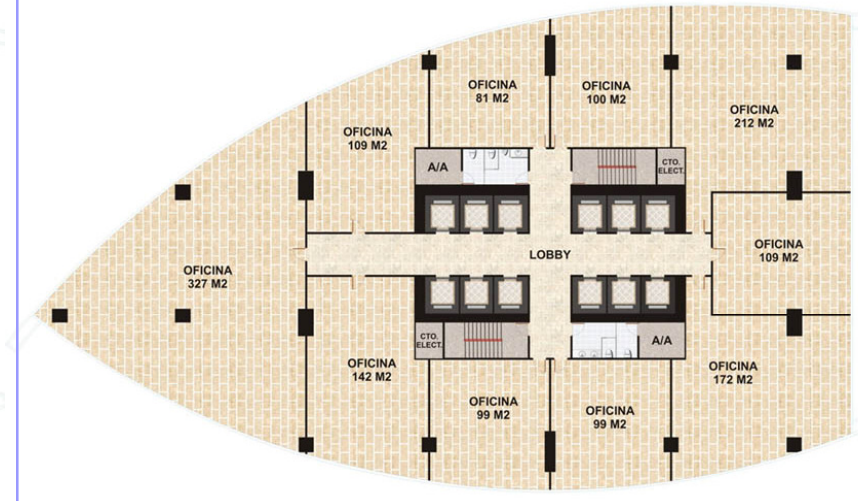


CADA PISO SE ENTREGA COMO 10 UNIDADES INDEPENDIENTES TITULADAS POR SEPARADO

1 MODULO DE OFICINA: 1,400 m²



10 MODULOS DE OFICINAS: 100 m² TO 330 m²



Cada unidad puede ser rentada o revendida en base a las expectativas y necesidades financieras del inversionista, proporcionando máxima flexibilidad y liquidez

NOTA: Las unidades se entregan sin mejoras; las cuales pueden agregar un costo de USD 100-300/m²; adicional hay costos de aire acondicionado de USD 75,000-100,000. Sin embargo, típicamente el primer inquilino cubre esta inversión inicial.

FINANCIERO ANALISIS PARA COMPRA DE UN PISO EN COSTA DEL ESTE FINANCIAL PARK



Suposiciones:	Area (SqM)	1,400	Mortgage Amount	2,254,000
	Price \$/SqM	\$2,300	Total Investment	966,000
	Purchase Price	3,220,000	Mortgage Interest Rate	8.00%
	Mortgage % of Price	70%	Mortgage Term (years)	10.0

Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

CASH FLOW

Area (Sq M)	1,400										
Rent (\$ / SqM / Month)	25.00										
Rent	35,000										
Rent escalation	3.00%										
Gross Potential Rent	420,000	420,000	432,600	445,578	458,945	472,714	486,895	501,502	516,547	532,043	548,005
Vacancy and Concessions	-5.0%	(21,000)	(21,630)	(22,279)	(22,947)	(23,636)	(24,345)	(25,075)	(25,827)	(26,602)	(27,400)
Effective Gross Income		399,000	410,970	423,299	435,998	449,078	462,550	476,427	490,720	505,441	520,605
Maintenance	0.0%										
Property Taxes	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rental Commissions	-2.78%	(11,083)	(11,416)	(11,758)	(12,111)	(12,474)	(12,849)	(13,234)	(13,631)	(14,040)	(14,461)
Operating Expenses		(11,083)	(11,416)	(11,758)	(12,111)	(12,474)	(12,849)	(13,234)	(13,631)	(14,040)	(14,461)
Operating Income (excl. mortgage)		387,917	399,554	411,541	423,887	436,604	449,702	463,193	477,089	491,401	506,143
Return on Purchase Price	3,220,000	12.05%	12.41%	12.78%	13.16%	13.56%	13.97%	14.38%	14.82%	15.26%	15.72%
Mortgage Payment		(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)	(335,912)
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)		1.15	1.19	1.23	1.26	1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.51
Cash Flow After Mortgage		52,004	63,642	75,628	87,975	100,691	113,789	127,280	141,176	155,489	170,231
Return on Investment	966,000	5.38%	6.59%	7.83%	9.11%	10.42%	11.78%	13.18%	14.61%	16.10%	17.62%

MORTGAGE PAY DOWN

Interest	8.00%	(180,320)	(167,873)	(154,429)	(139,911)	(124,231)	(107,296)	(89,007)	(69,254)	(47,922)	(24,882)
Mortgage pay down		(155,592)	(168,040)	(181,483)	(196,002)	(211,682)	(228,616)	(246,906)	(266,658)	(287,991)	(311,030)
Return on Investment	966,000	16.11%	17.40%	18.79%	20.29%	21.91%	23.67%	25.56%	27.60%	29.81%	32.20%
Remaining Loan Balance	(2,254,000)	(2,098,408)	(1,930,368)	(1,748,885)	(1,552,883)	(1,341,201)	(1,112,585)	(865,679)	(599,021)	(311,030)	(0)

TOTAL EQUITY CREATION

Cash Flow After Mortgage		52,004	63,642	75,628	87,975	100,691	113,789	127,280	141,176	155,489	170,231
Mortgage Pay Down		155,592	168,040	181,483	196,002	211,682	228,616	246,906	266,658	287,991	311,030
Total Equity Creation		207,597	231,682	257,111	283,976	312,373	342,406	374,186	407,834	443,480	481,261
Total Return on Investment	966,000	21.49%	23.98%	26.62%	29.40%	32.34%	35.45%	38.74%	42.22%	45.91%	49.82%

*****Consulte asesoría legal y/o impositiva para toda la información relacionada con impuestos*****

Este documento no provee asesoría para inversión o impositiva acomodada individualmente. Ha sido preparada sin considerar condiciones financieras y los objetivos individuales de las personas que lo reciben. Las opiniones discutidas en este documento pueden no ajustarse a todos. Colfax Realty Group, Inc. recomienda que los clientes evalúen independientemente las inversiones y estrategias particulares, y recomienda a los clientes buscar la asesoría de un consultor financiero, legal y contable. Una inversión o estrategia particular apropiada dependerá de las circunstancias y objetivos individuales del cliente.

La información y opiniones en este documento fueron preparadas por Colfax Realty Group, Inc., empresa corredora de bienes raíces, basada en Evanston, Illinois en Estados Unidos y Ciudad de Panamá, República de Panamá. No somos consultores impositivos. Como corredor de bienes raíces, Colfax Realty, o cualquier afiliado, espera recibir o intenta buscar referencias o comisiones como compensación por los servicios de corretaje.

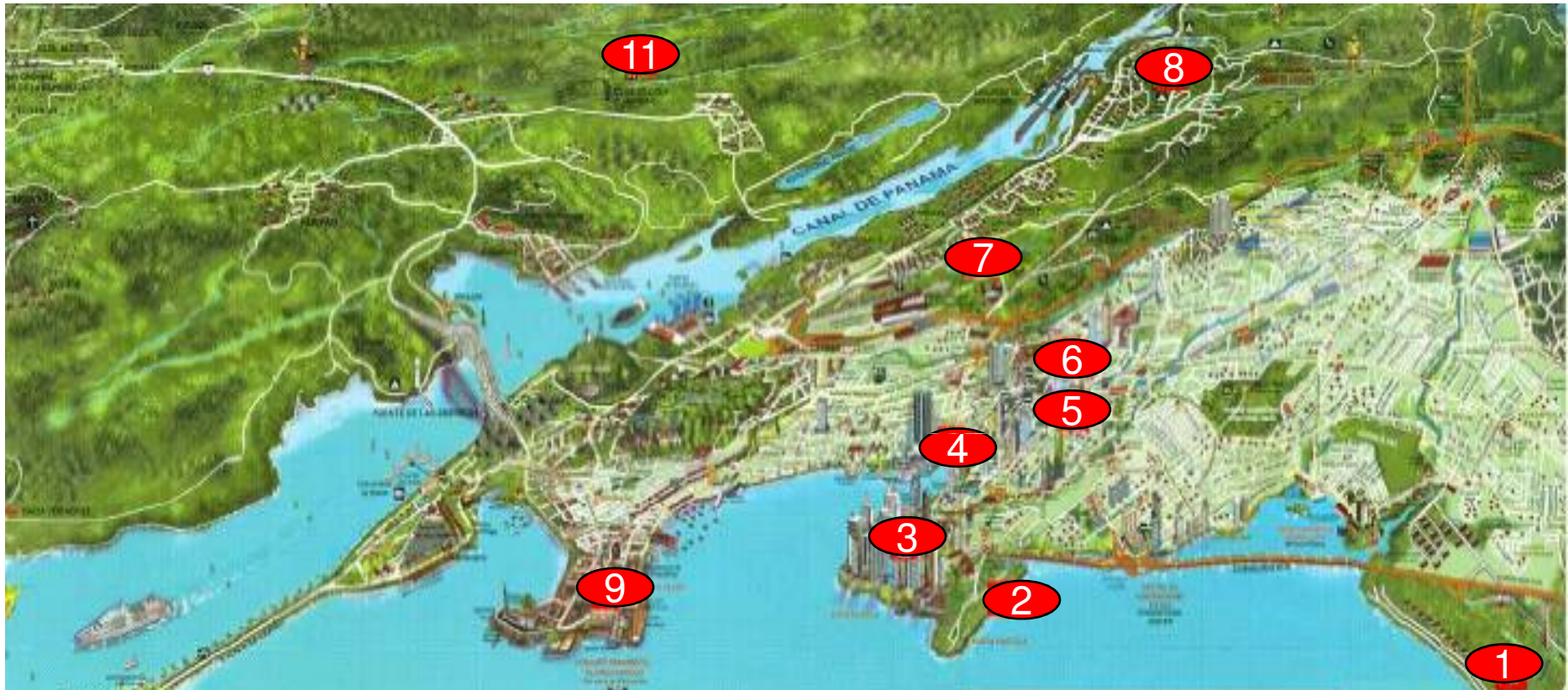
Este documento no es una oferta para comprar o vender ninguna propiedad o participar en cualquier estrategia. Colfax Realty Group, Inc., otras compañías afiliadas y/o sus empleados pueden tener inversiones en las propiedades mencionadas en esta presentación y pueden alquilarlas y/o venderlas en condiciones distintas a las discutidas en este documento.

Colfax Realty Group, Inc. hace todos los esfuerzos para usar información confiable y completa pero no garantizamos que ésta sea exacta o completa. El valor y/o ingresos de su propiedad puede cambiar debido a cambios en las tasas de interés, índices de mercado, condiciones operacionales o financieras de las propiedades u otros factores. El desempeño pasado no es, necesariamente, una guía del desempeño futuro. Los estimados del desempeño futuro están basados en suposiciones que pueden no cumplirse.

DISEÑO DE VANGUARDIA : COSTA DEL ESTE FINANCIAL PARK



MAPA DE CIUDAD DE PANAMA



- | | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| 1. Costa del Este | 5. Obarrio | 9. Casco Viejo |
| 2. Punta Pacifica | 6. El Cangrejo | 10. Amador |
| 3. Punta Paitilla | 7. Albrook | 11. Tucan Golf |
| 4. Ave. Balboa | 8. Clayton | |