



PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND
MEMORIA ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



**PANAMA REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUND**
Sociedad de Inversión Inmobiliaria



WWW.PANAMAREDFUND.COM

I. Resumen Ejecutivo.....	3
II. Panama Real Estate Development Fund.....	4
III. Estructura.....	8
IV. Estados Financieros Pre-Operativos.....	9

HIGHLIGHTS DEL FONDO

- PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND INC (PANRED FUND) es un Fondo de Inversión Inmobiliario cerrado, constituido en Panamá, registrado y supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá.
- Es un vehículo de inversión colectiva multiclase, que permite el acceso de inversionistas al mercado inmobiliario panameño, de forma innovadora y sencilla.
- Invierte exclusivamente en proyectos inmobiliarios en la República de Panamá.
- Cuenta con una estructura de gobierno corporativo, junta directiva y un comité de inversión independiente con miembros de la más amplia experiencia en el sector financiero e inmobiliario.
- En el Fondo se involucran aliados estratégicos de amplia trayectoria.
- La estructura cuenta con auditores externos independientes.
- A la fecha la sociedad se encuentra en etapa pre-operativa y no se han emitido acciones objeto de oferta pública.
- Se prevee que durante primer semestre 2017 se inicie la operación del fondo.

II. PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND

ACTORES



REGULADOR / MERCADO

- PANRED FUND es un vehículo regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá.

- La compra / venta de sus acciones se realizan en la Bolsa de Valores de Panamá.

AGENTE DE PAGO, PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIA

- MMG BANK es una entidad bancaria con más de 20 años de trayectoria, parte del GRUPO MORGAN.

- Son especialistas en estructuración financiera de productos y gestión patrimonial, siendo responsables de más de 40 emisiones en el mercado panameño.

- Poseen más de 2,000 MM de activos bajo manejo (AUM).

ESTRUCTURADOR

- NORFOLK FINANCIAL GROUP es un grupo financiero establecido en Panamá que cuenta con un área especializada en estructuración y evaluación financiera de proyectos inmobiliarios, donde ha asesorado a reconocidos promotores y constructores.

GOBIERNO CORPORATIVO

- PANRED FUND cuenta con una Junta Directiva con miembros independientes de destacada trayectoria.

- Cuenta con un Comité de Inversión Independiente con miembros de amplia experiencia en el sector inmobiliario y financiero local encargados de realizar la selección de las inversiones.

AUDITOR

- BAKER TILLY PANAMA es una firma de auditoría, reconocida mundialmente y con más de 12 años de experiencia en el mercado local.

- Cuentan con experiencia certificada en contabilidad, consultoría de negocios inmobiliarios, auditoría e impuestos.

II. PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND

EJECUTIVO PRINCIPAL DE ADMINISTRADOR DE INVERSIONES



**EDUARDO
CABALLERO**

- +15 años experiencia en el área de banca de inversión, asesoría estratégica, consultoría administrativa, financiera y en valoración.
- Ha trabajado en transacciones en Centro, Sur América y Europa.

JUNTA DIRECTIVA



**JUAN PABLO
ROSERO**

- +15 años experiencia profesional en gestión patrimonial, mercado de capitales, derivados, estructuración de negocios.
- Estructurador de Fondos de Inversión
- Posee Licencia de Corredor de Valores y Ejecutivo Principal.



DIEGO MOLINA

- +10 años experiencia en administración y gerencia proyectos inmobiliarios y asesoría en fondos de inversión.
- Experiencia en la gestión de cartera crediticia, así como también en la consecución y estructuración de deuda en el sector financiero y de valores panameño.



**RAÚL
GASTEAZORO**

- +35 años experiencia trabajando con empresas financieras, gobiernos, entidades bilaterales y multilaterales.
- Ha sido miembro de la junta directiva de diversas instituciones financieras y asesor del gobierno panameño en varias ocasiones.



JUAN MARTANS

- +20 años experiencia y trayectoria en el mercado de valores local.
- Fue Comisionado de la antigua Comisión Nacional de Valores y Superintendente de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) durante el 2014.

II. PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND

COMITÉ DE INVERSIONES



**JAIME DE
GAMBOA**

- +35 años experiencia en servicios de consultoría integral y de Banca de Inversión, miembro de comité de crédito y de inversiones de Instituciones Bancarias y Fondos de Inversión.
- Miembro activo de varias Juntas Directivas de Bancos en Panamá y Colombia.



**DEMETRIO
SERRACIN**

- +35 años experiencia en gestión financiera, administrativa y estratégica de compañías.
- Fue Vicepresidente de Banca Corporativa de Global Bank por 16 años.
- Actualmente es consultor independiente y miembro de varias juntas directivas.



**JUAN PABLO
SALDARRIAGA**

- +15 años experiencia en el sector inmobiliario, nueve de ellos en Panamá, en los campos de Gerencia e Interventoría de Proyectos Inmobiliarios.
- Ingeniero Civil Idóneo en la República de Panamá, con especialización en Gerencia de Proyectos.

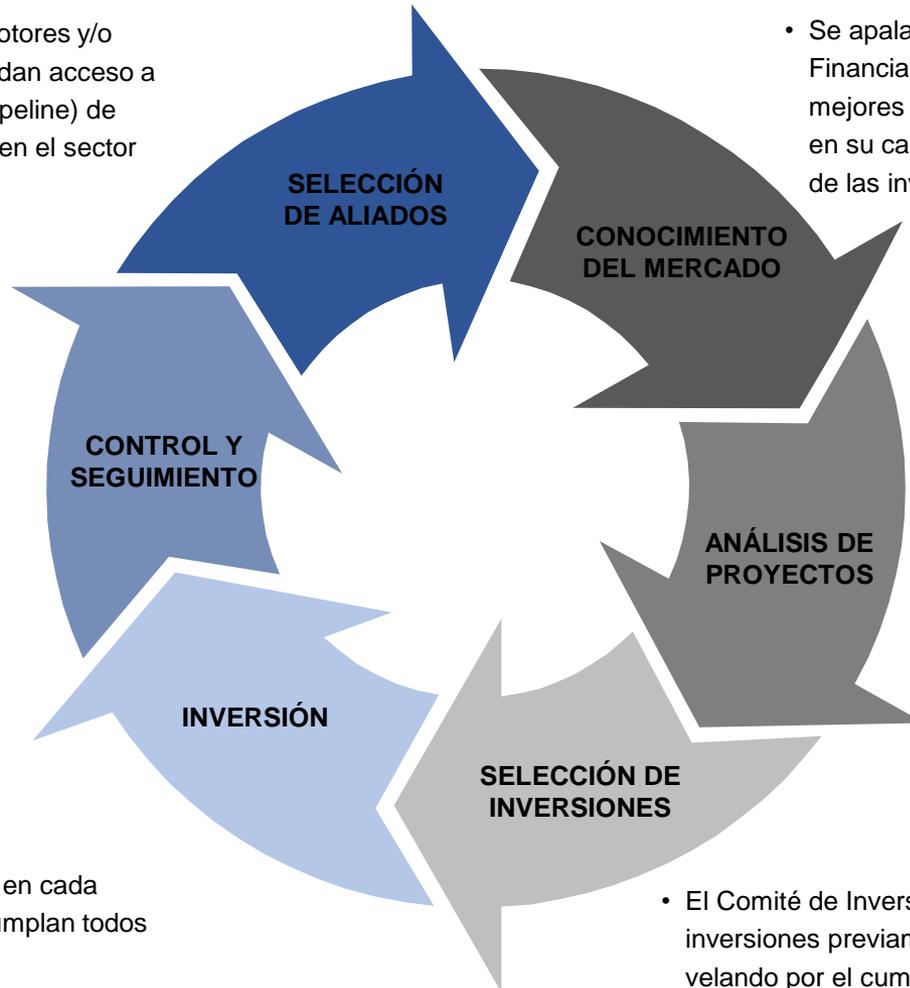
II. PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND

PROPUESTA DE VALOR

- Las alianzas con promotores y/o constructores idóneos dan acceso a un amplio portafolio (pipeline) de nuevas oportunidades en el sector inmobiliario.

- En los proyectos donde invierta el fondo se Implementará un Modelo de Control y Supervisión Financiera Continua, para monitorear la rentabilidad de cada proyecto y medir los avances del mismo.

- Se realiza la inversión en cada proyecto cuando se cumplan todos los hitos requeridos.



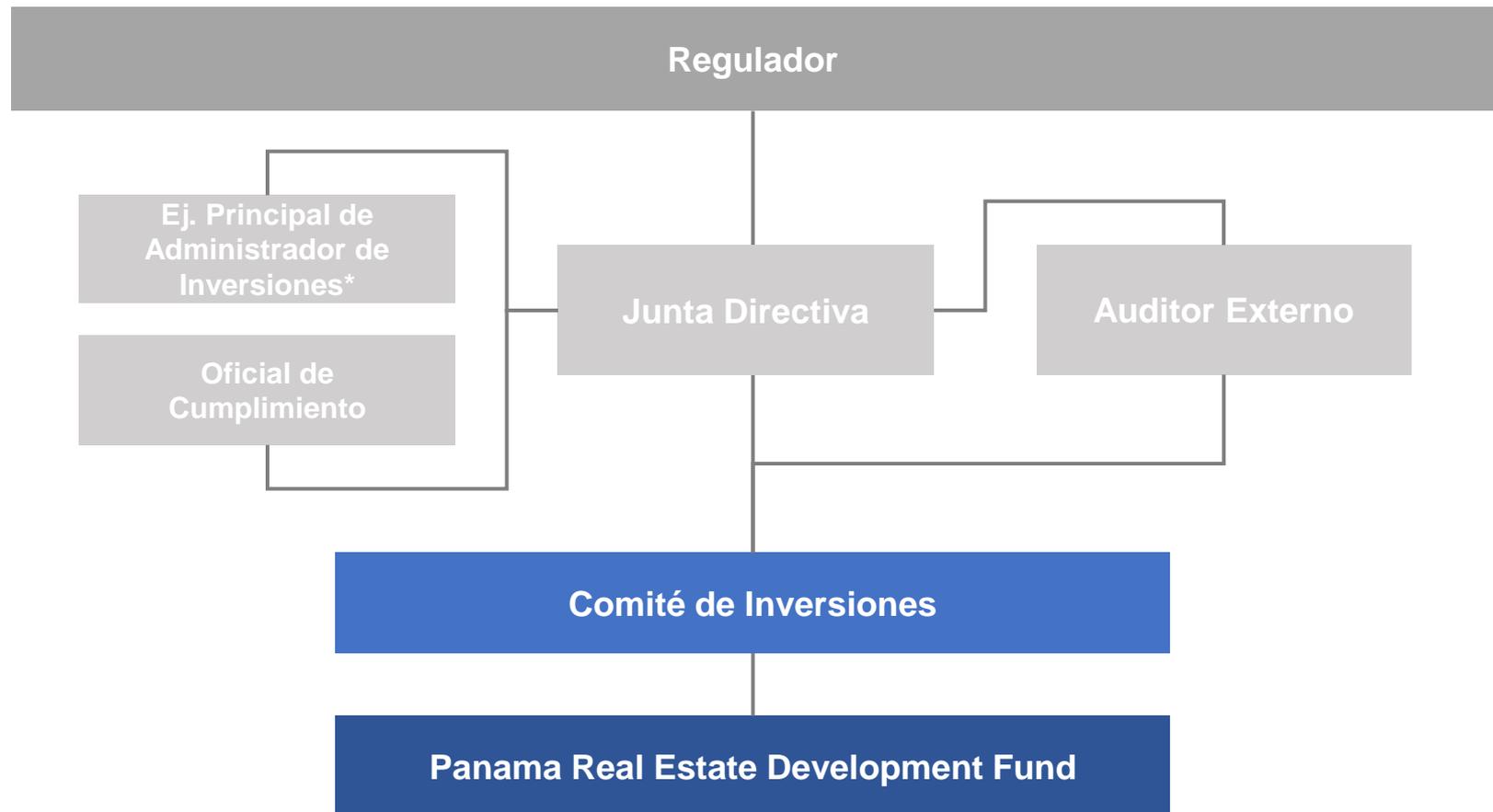
- Se apalanca del conocimiento de Norfolk Financial Group para identificar los mejores nichos de mercado disponibles y en su capacidad de cierre y negociación de las inversiones potenciales.

- Se evalúan los proyectos rentables en condiciones que mitigan los principales riesgos del negocio.

- El Comité de Inversiones aprueba o rechaza las inversiones previamente analizadas, siempre velando por el cumplimiento de las políticas de inversión y el beneficio de los inversionistas.

III. ESTRUCTURA

ESTRUCTURA DEL FONDO



* *Panama Real Estate Development Fund es una sociedad de inversión auto-administrada.*

IV. ESTADOS FINANCIEROS PRE-OPERATIVOS

PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	2016
Activos	
Efectivo	50,607
Gastos pre-operativos	12,643
Total de activos	63,250
PASIVO Y PATRIMONIO	
Pasivos	
Cuentas por pagar accionista	13,250
Total de pasivos	13,250
Patrimonio	
Acciones comunes	50,000
Total de patrimonio	50,000
Total de pasivos y patrimonio	63,250

IV. ESTADOS FINANCIEROS PRE-OPERATIVOS

PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Acciones Comunes	Total de Patrimonio
Saldo al inicio del periodo	-	-
Emisión de Acciones	50,000	50,000
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	50,000	50,000

IV. ESTADOS FINANCIEROS PRE-OPERATIVOS

PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación	
Ganancia neta	-
Ajustes por:	
Cambios en el activo y pasivo:	
Gastos pre-operativos	(12,643)
Cuentas por pagar accionista	13,250
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>607</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	
Emisión de acciones	<u>50,000</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>50,000</u>
Aumento neto del efectivo	50,607
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u>50,607</u>



PANAMA REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria

Oceania Business Plaza, T 1000, Piso 49, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, Panamá
Tel. +507 3804550 www.panamaredfund.com

*Entidad Regulada y Supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.
Resolución SMV No. 340 - 16 de 2 de junio de 2016.*