



PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND
MEMORIA ANUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



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



WWW.PANAMAREDFUND.COM

I. Resumen Ejecutivo.....	3
II. Actores.....	6
III. Estructura.....	10
IV. Proceso de Inversión.....	12
V. Sucesos del Periodo.....	17
VI. Proyectos Invertidos.....	20
VII. Futuras Inversiones.....	23
VIII. Resumen Estados Financieros – Diciembre 2017.....	25

I. RESUMEN EJECUTIVO

Notas del Administrador de Inversiones

El 2017 fue un año lleno de logros y retos superados para Panama Real Estate Development Fund. En un entorno económico internacional desafiante y una dinámica sectorial de la construcción caracterizada por una mayor competencia, el haber definido una estrategia de nicho con anticipación mostró sus resultados.

Al ser el primer fondo de desarrollo inmobiliario, hemos definido desde la base de nuestra estrategia tener un foco tanto metodológico, como de selección y seguimiento de cada uno de los proyectos en los que hemos invertido. En esta etapa, un análisis macroeconómico propio mas una disciplina en monitoreo de los segmentos del mercado de la construcción han sido una guía que muy acertadamente nos ha orientado hacia inversión en proyectos con mercado local en segmentos y zonas donde la población y demanda tienen un crecimiento sostenible independiente a mercados internacionales.

Tras un proceso de alineación de objetivos, selección de promotores, revisión documental, acompañamiento y seguimiento financiero hemos incorporado inversiones en dos proyectos y cerrado acuerdos en siete proyectos adicionales para el 2018.

A la fecha el retorno de nuestras subclases ha sido positivo y la experiencia con promotores, bancos e inversionistas muy fructífera, lo cual nos prepara para un 2018 con perspectivas de crecimiento en los proyectos y promotores con quienes hemos venido trabajando en estar listos para los estándares de inversión, reporte y acompañamiento que nos caracterizan.

La construcción es y seguirá siendo uno de los pilares de Panamá, la profesionalización de la misma y la apertura a la inversión en este sector por medio del Panamá Real Estate Development Fund se posiciona como la alternativa tangible y confiable para hacerlo.

A nuestros inversionistas, promotores y aliados Gracias por su apoyo y confianza

Eduardo Caballero

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.

II. ACTORES

II. 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. ACTORES

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.

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.

II. ACTORES

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.

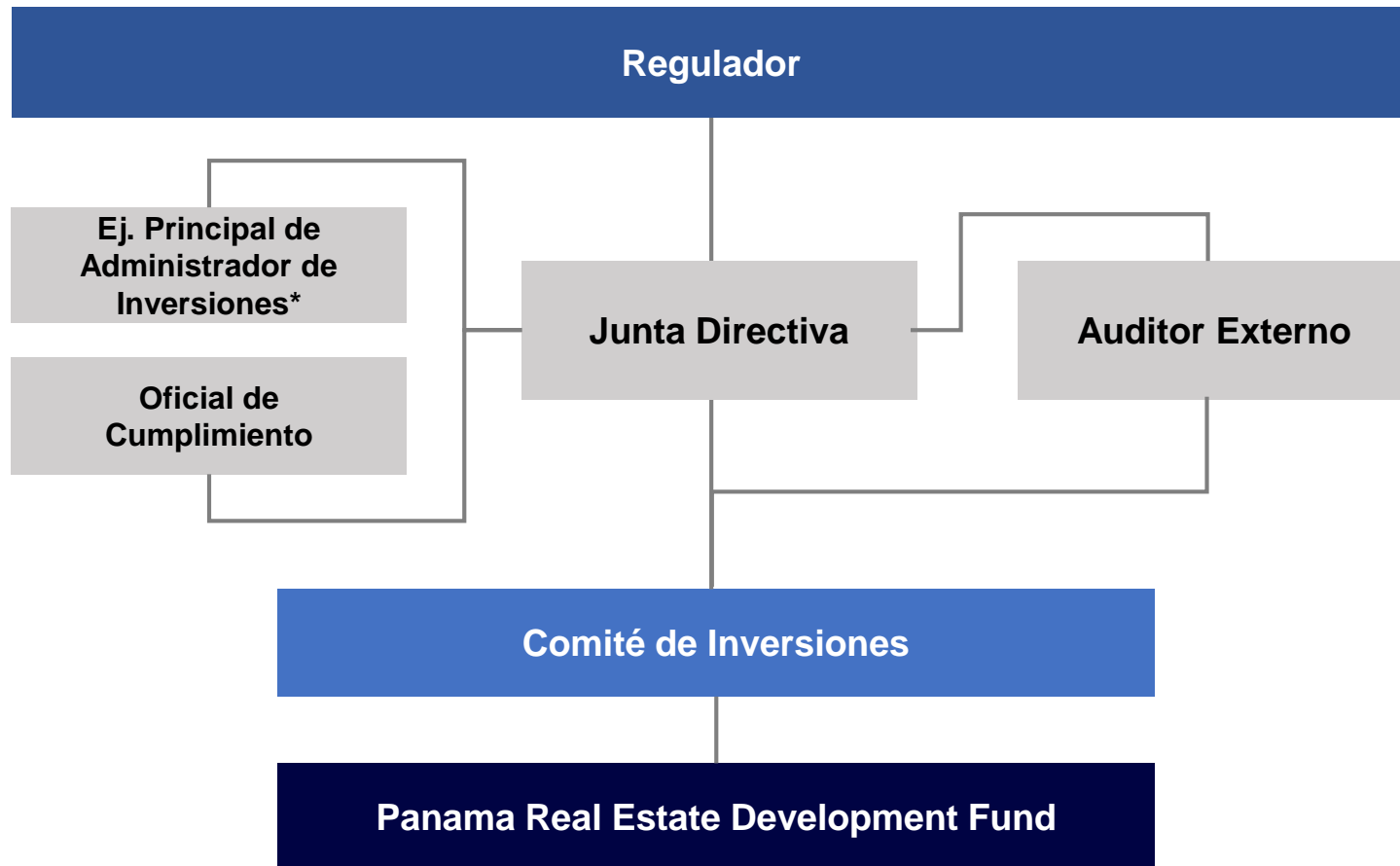


**JUAN PABLO
SALDARRIAGA**

- +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.

III. ESTRUCTURA

III. ESTRUCTURA

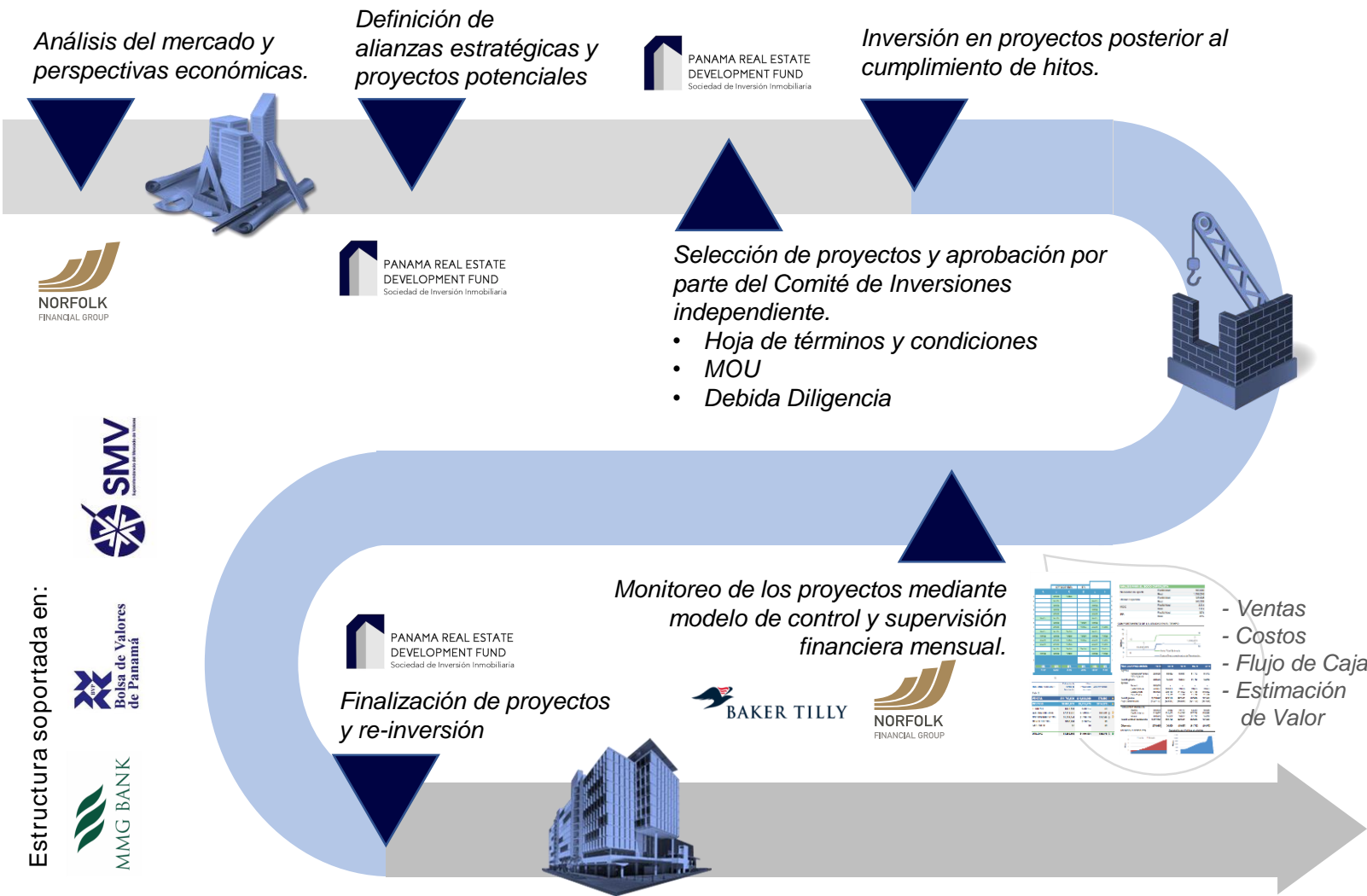


* *Panama Real Estate Development Fund es una sociedad de inversión auto-administrada.*

IV. PROCESO DE INVERSIÓN

IV. PROCESO DE INVERSIÓN

PROCESO



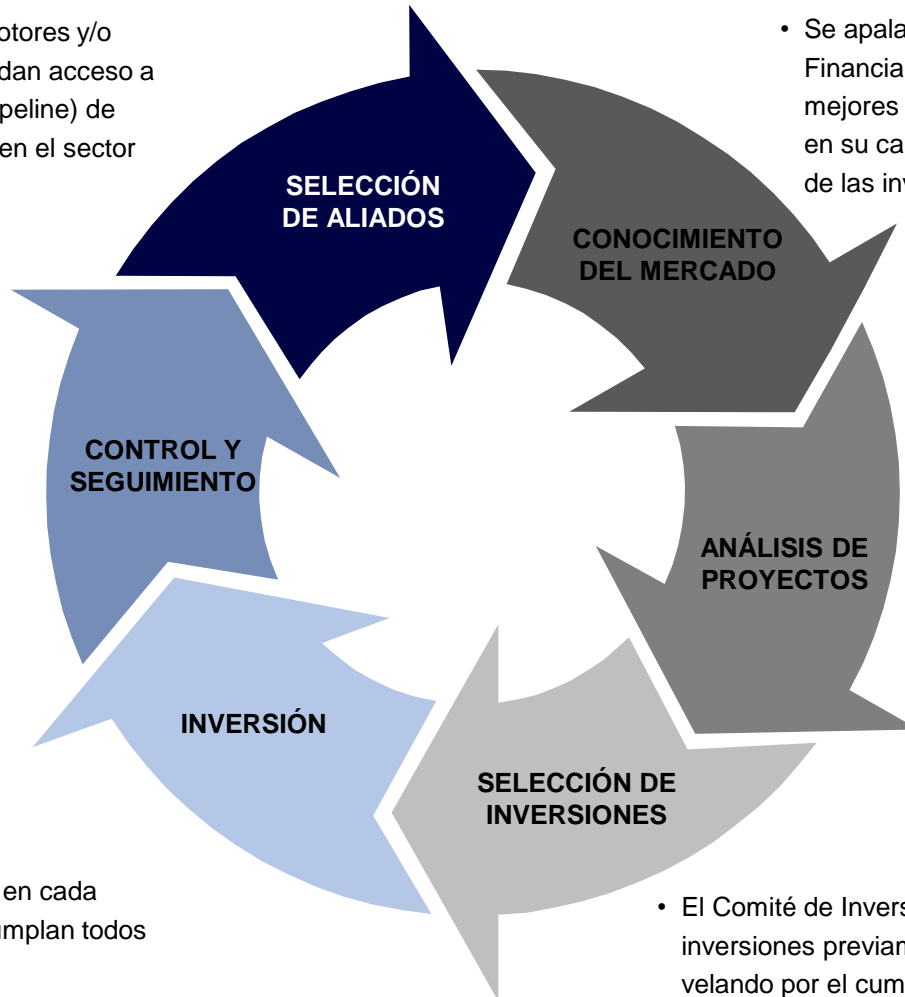
IV. PROCESO DE INVERSIÓN

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.

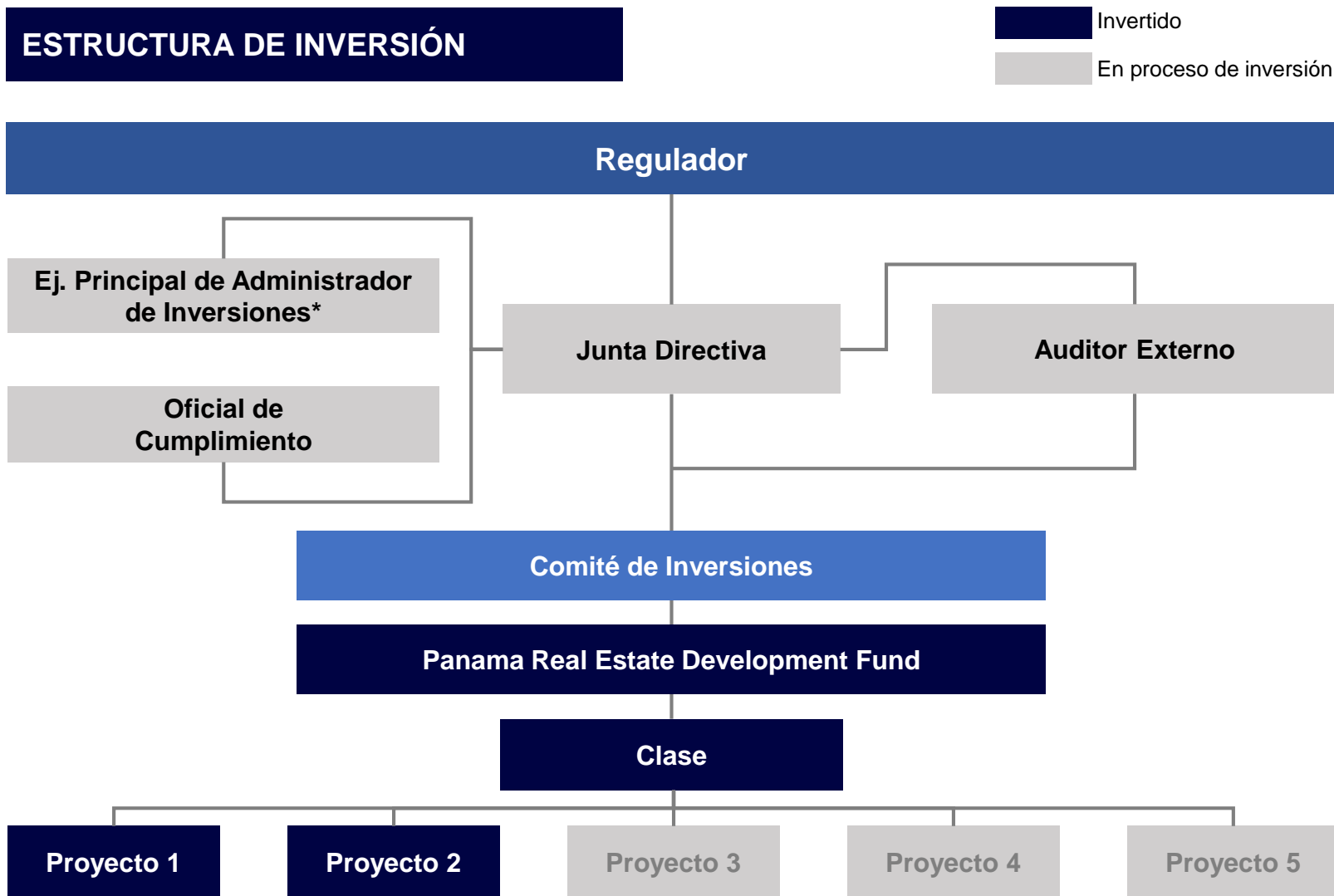


- Se apalanca del conocimiento de Norfolk Financial Group para identificar los mejores nichos de mercado disponibles y en su capacidad de cierre y negociación de las inversiones potenciales.

- 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.

IV. PROCESO DE INVERSIÓN



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

PIPELINE DE PROYECTOS DE INVERSIÓN



V. SUCESOS DEL PERIODO

V. SUCESOS DEL PERIODO

1. Dividendos:

Durante el 2017 no hubo repartición de dividendos

2. Capital Autorizado:

El capital autorizado de PANRED FUND, es de (US\$ 1,000,500.00) un millón quinientos dólares, dividido en 50,000 acciones comunes clase A, con derecho a voz y voto con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo de dólar cada una y 1,000,000 de acciones comunes que serán emitidas en múltiples clases, sin derecho a voz, ni voto con un valor nominal de (US\$ 1.00) un dólar. Todas las acciones de la sociedad serán emitidas únicamente en forma nominativa.

3. Acciones emitidas PANRED FUND:

3.1 Acciones Gerenciales

- **Acciones Clase A:** Se suscribieron las 50,000 acciones Clase A, con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo de dólar cada una; sin embargo por cada acción se pago una prima adicional de (US\$ 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,00) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (US\$ 49,500.00) cuarenta y nueve mil quinientos dólares, totalizando (US\$ 50,000.00) cincuenta mil dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad. Las acciones Clase A, no son objeto de oferta pública.

3.2 Acciones Objeto de Oferta Pública:

- **Acciones Clase INV1:** El 19 de mayo bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV1, con 10,000 acciones objeto de oferta pública. Durante el periodo 2017 se realizó la emisión de 100 acciones Clase INV1 con valor nominal de (US\$ 1,000.00) mil dólares cada una.
- **Acciones Clase RW:** El 15 de mayo bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RW, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública. Durante el periodo 2017 se realizó la emisión de 20 acciones Clase RW, con valor nominal de (US\$ 1,000.00) mil dólares cada una.
- **Acciones Clase INV2:** El 13 de septiembre bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV2, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública. Durante el periodo 2017 se realizó la emisión de 1,506 acciones Clase RW, con valor nominal de (US\$ 1,000.00) mil dólares cada una
- **Acciones Clase VDR:** El 13 de septiembre bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase VDR, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública. Durante el periodo 2017 se realizó la emisión de 100 acciones Clase VDR, con valor nominal de (US\$ 100) cien dólares cada una.
- **Acciones Clase URBE:** El 15 de diciembre bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase URBE, con 5,000 acciones comunes con un valor nominal de (US\$1,000.00) mil dólares cada una, objeto de oferta pública. Durante el periodo 2017 se realizó la emisión de 420 acciones Clase VDR, con valor nominal de (US\$ 1,000.00) mil dólares cada una.

VI. PROYECTOS INVERTIDOS

VI. PROYECTOS

RIVERWALK

Promotor	URBE Promoción y Desarrollo
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Tres (3) torres de desarrollo residencial
Dirección	Av. José Domingo Espinar, Urbanización Los Caciques frente al PH Roca Park
Etapa en Construcción	Etapa 1/3 - Una (1) Torre de apartamentos, 87 apartamentos
Amenidades	Gimnasio, piscina, salón de fiestas, área de juegos para niños, cancha multideportiva y locales comerciales en la planta baja.



VI. PROYECTOS

VISTAS DEL ROCÍO

Promotor	URBE Promoción y Desarrollo
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Dieciséis (16) torres de desarrollo residencial
Dirección	1 km de Milla 8, entrando por Villa Zaita, Ciudad de Panamá
Etapas en Construcción	Etapas 3/16 - Una (1) Torre de apartamentos
Amenidades	Área de juegos para niños, senderos para caminar, bohíos, instalaciones deportivas y guardería



VII. FUTURAS INVERSIONES

VII. FUTURAS INVERSIONES



PROYECTO 1

Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Torre de 136 apartamentos de 45m ² a 85m ²
Dirección	Santa Ana, Ciudad de Panamá
Etapas en Construcción	Etapas 1/1 - Una (1) Torre de apartamentos



PROYECTO 2

Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	3 Torres de 20 apartamentos cada una, de 50m ² a 54m ²
Dirección	Versalles, Ciudad de Panamá
Etapas en Construcción	Etapas 1/3 - Una (1) Torre de apartamentos



PROYECTO 3

Sector Social	Clase Media
Desarrollo	352 casas en 3 etapas, desde 91m ² a 133m ²
Dirección	Villa Zaita, Ciudad de Panamá
Etapas en Construcción	Etapas 2/3 – 101 Casas



PROYECTO 4

Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	3 Torres de 30-13-13 aptos desde 63m ² a 67m ²
Dirección	Versalles, Ciudad de Panamá
Etapas en Construcción	Etapas 1/3 - Una (1) Torre de apartamentos

VIII. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS – DICIEMBRE 2017

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

**Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017**

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2017
Activos		
Efectivo	7	32,948
Gastos pagados por anticipado	9	545,544
Gastos de organización		-
Adelantos a contratistas	9	110,118
Construcción en proceso	8, 9	15,809,634
Mobiliario y equipo, neto		48,863
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	9	235,624
Total de activos		<u>16,782,731</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivos		
Cuentas por pagar		27,981
Cuentas por pagar contratista	9	633,771
Anticipo de clientes		953,661
Préstamos por pagar	10	11,501,029
Cuentas por pagar otras		1,241,814
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	9	328,222
Cuentas por pagar accionista	9	13,426
Total de pasivos		<u>14,699,904</u>
Patrimonio		
Capital en acciones	5	2,106,000
Capital adicional pagado		27,245
Déficit		(50,418)
Total de patrimonio		<u>2,082,827</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>16,782,731</u>

VIII. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS – DICIEMBRE 2017

7. Efectivo

	2017
Depositos a la vista:	
Banco General	481
MMG Bank	6,439
Multibank - Cuenta Corriente	26,028
	<u>32,948</u>

8. Construcción en Proceso

	2017
Construcción en proceso	10,504,948
Honorarios a contratista	1,999,077
Financieros	1,137,197
Inspecciones	177,924
Terreno	740,181
Honorarios por administración de proyecto	559,358
Honorarios por diseño	202,128
Legales	180,499
Fianzas	96,881
Permiso	87,782
Apartamento modelo	61,652
Póliza	45,324
Estudio	16,683
	<u>15,809,634</u>

VIII. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS – DICIEMBRE 2017

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2017
Saldos:	
Adelantos a contratistas	
Controltec, S.A.	110,118
Construcción en proceso	
Honorarios a contratista:	
Controltec, S.A.	1,999,077
Honorarios por administración de proyecto:	
Urbe Promoción y Desarrollo	462,525
Honorarios por diseño:	
Urbe C.E., S.A.	163,710
	<u>2,625,312</u>
Gastos pagados por anticipado	
Comisiones:	
Urbe Promoción y Desarrollo, S.A.	259,084
Cuentas por cobrar	
Riverwalk T2 Development Corp.	204,222
Urbe Promocion y Desarrollo, S.A	14,134
Inversiones El Rocío, S.A.	17,495
Controltec, S.A.	73
	<u>235,924</u>
Cuentas por pagar contratistas	
Controltec, S.A.	633,771
Cuentas por pagar	
Inversiones del Rocío, S.A.	320,994
Controltec, S.A.	7,228
	<u>328,222</u>
Cuentas por pagar otras	
Cleome Trading Corp.	595,000
Bris Soleil, S.A.	54,000
	<u>649,000</u>
Cuentas por pagar accionistas	
Accionistas Panama Real Estate	13,426

10. Préstamos bancarios

2017

Riverwalk Development, Corp.

Capital Bank, Inc.

Línea de crédito interina de construcción hasta por B/.7,059,650, con una tasa de interés de 6.25% anual más FECl, vencimiento a 24 meses, garantizado con fianza solidaria personal e hipoteca sobre la finca 152,335.

6,974,522

Vistas del Rocio, S.A.

Capital Bank, Inc.

Línea de crédito interina de construcción hasta por B/.4,575,000, con una tasa de interés de 6.25% anual más FECl, vencimiento a 30 meses, garantizado con fianza solidaria personal e hipoteca sobre la finca 118,518.

4,526,507

11,501,029

VIII. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS – DICIEMBRE 2017

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Déficit	Total de pasivos y patrimonio
Emisión de acciones		50,000	-	-	50,000
Saldo al 31 de diciembre de 2016		50,000	-	-	50,000
Emisión de acciones	5	2,056,000	-	-	2,056,000
Aporte de capital adicional		-	27,245	-	27,245
Pérdida del año		-	-	(50,418)	(50,418)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		2,106,000	27,245	(50,418)	2,082,827

VIII. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS – DICIEMBRE 2017

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund, Inc.	Clase Inv. 1	Clase Inv. 2	Clase Urbe	Clase RW	Clase VDR
		Dr.	Cr.						
Activos									
Efectivo	32,948	-	-	3,716	733	1,971	-	-	26,528
Gastos pagados por anticipado	545,544	-	-	57,514	-	-	-	309,166	178,864
Adelantos a contratistas	110,118	-	-	-	-	-	-	67,772	42,346
Construcción en proceso	15,809,634	-	-	-	-	-	-	9,598,194	6,211,440
Mobiliario y equipo, neto	48,863	-	-	-	-	-	-	-	48,863
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	235,624	-	4,194	4,194	-	-	-	215,872	19,752
Inversiones	-	-	2,887,772	-	105,384	1,561,397	427,624	493,967	299,400
Total de activos	16,782,731	-	2,891,966	65,424	106,117	1,563,368	427,624	10,684,971	6,827,193
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos									
Cuentas por pagar	27,981	-	-	16,447	1,601	9,276	657	-	-
Cuentas por pagar contratista	633,771	-	-	-	-	-	-	266,017	367,754
Anticipo de clientes	953,661	-	-	-	-	-	-	751,992	201,669
Préstamos por pagar	11,501,029	-	-	-	-	-	-	6,974,522	4,526,507
Cuentas por pagar otras	1,241,814	24,805	-	-	-	-	-	774,473	492,146
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	328,222	-	-	1,005	-	-	-	-	327,217
Cuentas por pagar accionista	13,426	-	-	2,500	856	7,883	1,649	25	513
Acciones preferidas	-	2,019,000	-	-	-	-	-	1,419,000	600,000
Total de pasivos	14,699,904	2,043,805	-	19,952	2,457	17,159	2,306	10,186,029	6,515,806
Patrimonio									
Capital en acciones	2,106,000	-	-	50,000	100,000	1,506,000	420,000	20,000	10,000
Capital adicional pagado	27,245	-	-	27,245	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	848,161	-	(611)	5,384	55,397	7,624	478,967	301,400
Déficit	(50,418)	-	-	(31,162)	(1,724)	(15,188)	(2,306)	(25)	(13)
Total de patrimonio	2,082,827	848,161	-	45,472	103,660	1,546,209	425,318	498,942	311,387
Total de pasivo y patrimonio	16,782,731	2,891,966	-	65,424	106,117	1,563,368	427,624	10,684,971	6,827,193

Valor razonable de las acciones

La valoración de las inversiones de Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias que componen el Portafolio de Inversiones, se realiza usando el método de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada inversión.

Los valores de las inversiones que se presentan a continuación, se encuentran incluidas de manera individual el Anexo 1 de estos estados financiero consolidados.

Clase	Monto de inversión	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2017	Valor actual de la Inversión
INV1	100,000	100	1,037	103,660
INV2	1,506,000	1,506	1,027	1,546,209
URBE	420,000	420	1,013	425,318
RW	20,000	20	24,948	498,942
VDR	10,000	100	3,114	311,387

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

**Estado Consolidado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

(Cifras en Balboas)

	Nota	2017
Gastos		
Gastos generales y administrativos	11	<u>(50,418)</u>
Pérdida		<u><u>(50,418)</u></u>

11. Gastos generales y administrativos

	2017
Honorarios profesionales	20,550
Impuestos varios	7,753
Gastos de estructuración	10,916
Gasto de Colocación de Acciones	5,142
Gastos legales	5,962
Viaticos	95
	<u>50,418</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.*