



Panred

Real Estate Fund

MEMORIA ANUAL

Al 31 de diciembre de 2023

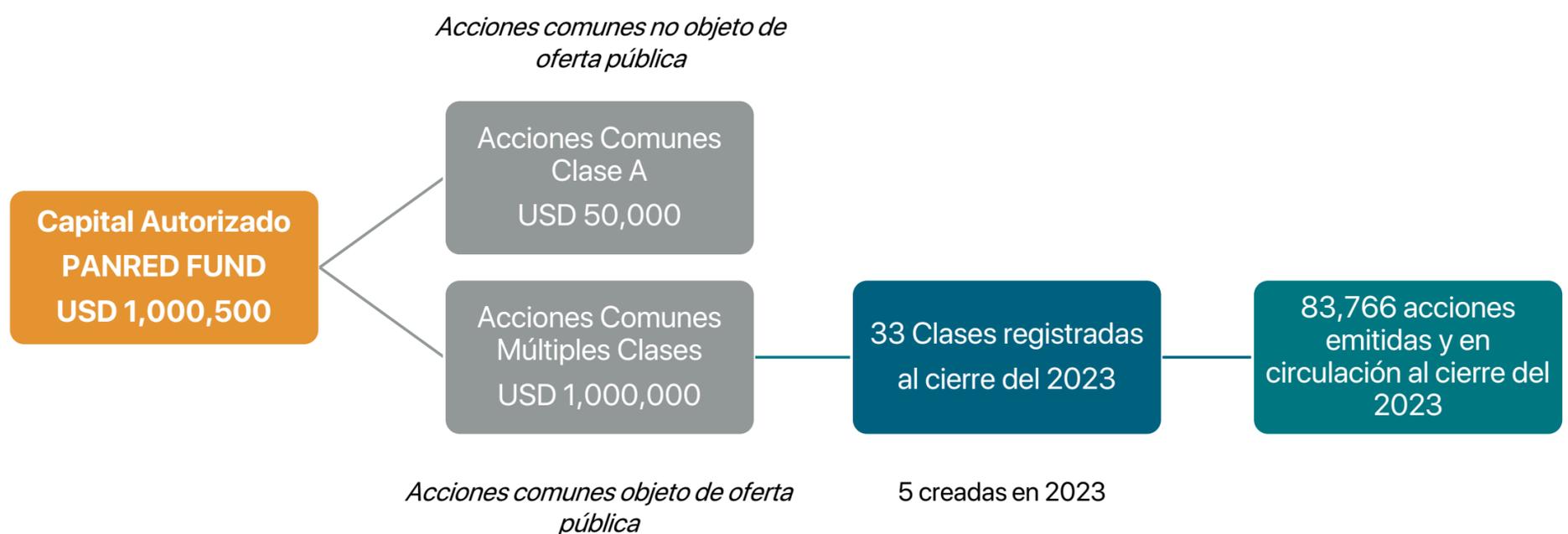
| | |
|---|----|
| Información general..... | 3 |
| Identificación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria | |
| Administrador de Inversiones | |
| Estructura Organizacional | |
| Proceso de Inversión | |
| Principales Estrategias de Inversión | |
| Junta Directiva..... | 8 |
| Comité de Inversiones Independiente..... | 9 |
| Principales actores..... | 10 |
| Sucesos del periodo..... | 11 |
| Activos bajo administración..... | 13 |
| Resumen de Estados financieros auditados a diciembre de 2023..... | 26 |

I. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND INC., (En adelante "PANRED FUND" o "El Fondo") Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No 17.439 de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá el día 17 de agosto de 2015. Folio No 155611134 de la sección de Micropelículas (Mercantil), del Registro Público, entidad que se encuentra registrada como una sociedad de inversión ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, según consta mediante Resolución SMV No. 340-16 de 2 de junio de 2016.

| | |
|----------------------------------|--|
| RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO | Panama Real Estate Development Fund Inc., |
| RUC | 155611134-2-2015 DV 61 |
| FECHA DE INICIO DE OPERACIONES | 2 de junio de 2016. Resolución SMV No. 340-16 |
| NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES | Real Estate Investment Management, Corp |

El capital autorizado de PANRED FUND, se presenta a continuación:



II. ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT CORP (en adelante "REIM") sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 7,309 de 23 de mayo de 2018, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita al Folio número 155665775 de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el día 29 de mayo de 2018, entidad que posee Licencia de Administrador de Inversiones expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, según consta mediante Resolución SMV No. 220-19 de 10 de junio de 2019.

REIM ha sido designada por la Sociedad, para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 16 de marzo de 2020 con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

Junta Directiva de REIM



Eduardo Caballero
Presidente



Juan Pablo Rosero
Secretario



Marielena García
Tesorera

Comité de Cumplimiento



Diego Molina



Eduardo Caballero



Alejandra Morales
Of. de Cumplimiento



Eduardo Caballero
Ej. Ppal de Inversiones

Comité de Auditoría



Juan Pablo Rosero



Daniela Domínguez



María Isabel Caballero

Ejecutivos Principales



Diego Molina

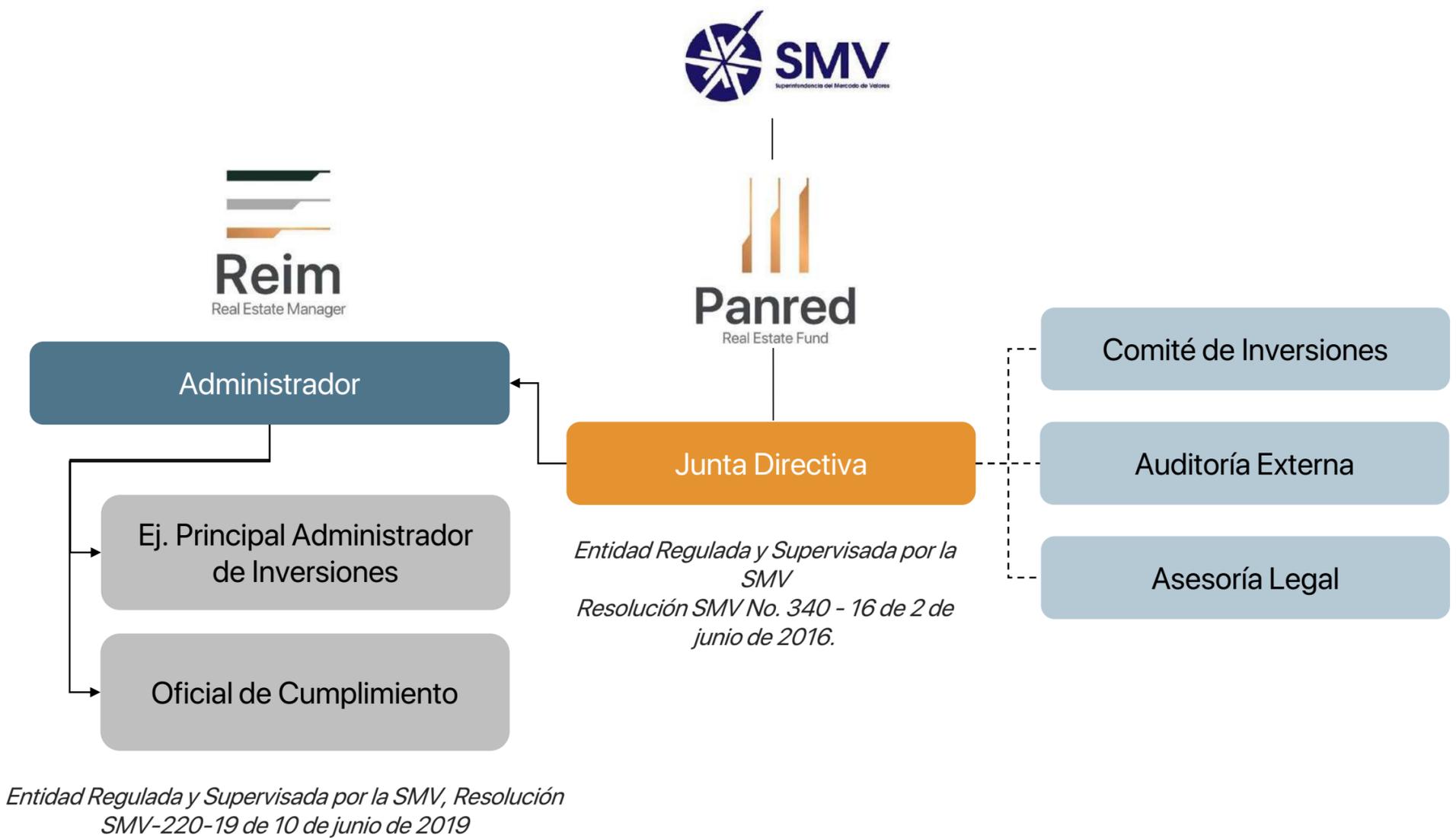


Daniela Domínguez



Juan Pablo Rosero

III. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



IV. PROCESO DE INVERSIÓN

Monitoreamos constantemente el mercado e identificamos oportunidades de inversión donde combinamos la solidez de un sector estable y la estructuración de estrategias únicas que capten valor en los ciclos del negocio inmobiliario



V. PRINCIPALES ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN

PANRED FUND ofrece diversas estrategias de inversión en el mercado inmobiliario panameño las cuales son seleccionadas y monitoreadas por un equipo de profesionales expertos y altamente calificado en el sector inmobiliario, además contamos con aliados estratégicos de amplia y reconocida trayectoria local. Creamos oportunidades de inversión con rentabilidades que se ajustan a diferentes perfiles

Inversión en activos comerciales con alquileres de largo plazo, con inquilinos de primera categoría

Income Fund



Inversión en activos inmobiliarios a descuento de su valor comercial

Opportunity Fund



Inversión en proyectos inmobiliarios de desarrollo residencial

Development Fund





EDUARDO CABALLERO

Socio y miembro de Junta Directiva

- +15 años de experiencia en banca de inversión, consultoría estratégica, estructuración financiera e inmobiliaria.
- Licencia de Administrador de inversión, Ejecutivo Principal y Corredor de Valores.
- Miembro de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión (CASIP) y la Federación Iberoamericana de Fondos de Inversión (FIAFIN).



JUAN PABLO ROSERO

Socio y miembro de Junta Directiva

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



DIEGO MOLINA

Socio y miembro de Junta Directiva

- +10 años de experiencia en administración y gerencia proyectos inmobiliarios y asesoría en fondos de inversión.
- Experiencia en la gestión de cartera crediticia y en la consecución y estructuración de deuda en el sector financiero y de valores panameño.
- Posee Licencia de Corredor de Valores y Ejecutivo Principal.



RAÚL GASTEAZORO

Miembro Independiente de Junta Directiva

- +35 años de 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.



MARTINA ROHEL

Miembro Independiente de Junta Directiva

- +20 años de experiencia en desarrollo de proyectos inmobiliarios de uso mixto en Sur África, Asia, Centroamérica y Oriente medio.
- Su experiencia abarca desarrollo de negocios, relaciones con inversionistas, estrategias de mercadeo, desarrollo de marcas, entre otros.



JAIME DE GAMBOA

Miembro del Comité de Inversión Independiente

- +35 años de experiencia en servicios de consultoría integral y de banca de inversión, miembro de comités 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 SERRACÍN

Miembro del Comité de Inversión Independiente

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



JUAN PABLO SALDARRIAGA

Miembro del Comité de Inversión Independiente

- +15 años de 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.



REGULADOR / MERCADO

Regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores para realizar la compra y venta de sus acciones.



AGENTE DE PAGO, PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIA

Entidad bancaria con más de 20 años de trayectoria, parte del Grupo Morgan. Especialistas en estructuración de productos y gestión patrimonial.



GOBIERNO CORPORATIVO

PANRED FUND es administrado por REIM, cuenta con Junta Directiva y Comité de Inversión Independiente con miembros de amplia experiencia en el sector inmobiliario y financiero local.



EQUIPO JURÍDICO

Firmas panameñas especializadas en servicios legales corporativos, financieros, bursátiles, comerciales, patrimoniales, entre otros.



AUDITOR EXTERNO

Firma de auditoría, reconocida mundialmente y con más de 12 años de experiencia en el mercado local. Con experiencia certificada en contabilidad, consultoría de negocios inmobiliarios, auditoría e impuestos.



ESTRUCTURADOR

Empresa financiera establecida en Panamá que cuenta con un área especializada en estructuración y evaluación financiera de proyectos inmobiliarios, donde ha asesorado a reconocidos promotores y constructores.

PANRED FUND permite el acceso de inversionistas institucionales y de banca privada al mercado inmobiliario panameño de forma innovadora y sencilla, presentando resultados positivos de un equipo experimentado

Evolución del patrimonio

Patrimonio al dic-2023 USD 137.8 MM



PANRED FUND superó los **USD 137 MM** en patrimonio en el año 2023

PANRED FUND distribuyó más de **USD 18 MM** desde su inicio de operación en el año 2016 y ha venido incrementando la distribución anual de dividendos

Dividendos pagados

Total **USD 18 MM** a 2023



Calificación de la Clase Income de PANRED FUND

La clase Income de PANRED FUND, enfocada en una estrategia de renta comercial, obtuvo calificación A- por parte de Moody's Local en agosto del 2022

MOODY'S
LOCAL

Panamá

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
03 de agosto de 2023

Actualización

CALIFICACIÓN*

Panama Real Estate Development Fund,
INC

| | |
|---|---------|
| Domicilio | Panamá |
| Cuotas de Participación Clase Income | A-fi.pa |

(* La nomenclatura ".pa" refleja riesgos solo comprables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones e instrumentos evaluados, ver Anexo I

CONTACTOS

Jaime Tarazona
Director—Credit Analyst ML
jaime.tarazona@moodys.com

Laura Curinaupa
Credit Analyst ML
laura.curinaupa@moodys.com

Jennifer Cárdenas
Credit Analyst ML
jennifer.cardenas@moodys.com

César Cáceres
Associate Credit Analyst ML
cesar.caceres@non-empl@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Panama Real Estate Development Fund, INC – Clase Income

Resumen

Moody's Local afirma la categoría A-fi.pa a las Cuotas de Participación Clase Income emitidas por Panama Real Estate Development Fund, INC (en adelante, PANRED o el Fondo), el mismo que es administrado por Real Estate Investment Management Corp. (en adelante, la SAF o la Sociedad Administradora).

La calificación otorgada considera el objetivo de inversión de la Clase Income, cuyo lineamiento es el de invertir de forma directa y/o indirecta en bienes inmuebles de Panamá, con la finalidad de obtener ingresos a través de la renta y/o mediante la apreciación del valor de los activos. Al respecto, según lo manifestado por el Equipo Gestor, no se espera que la Clase Income asuma algún riesgo de construcción y/o de estabilización de activos en el futuro. En línea con lo anterior, la Clase Income tiene como fuente de ingresos los dividendos percibidos que se originan por la inversión indirecta que tiene en la Clase RentaM, que es propietaria de un edificio en el cual opera la casa matriz de un banco local que tiene un contrato de arrendamiento de largo plazo que generará flujos hasta el 2028 y que presenta diversas cláusulas de protección ante un evento de terminación anticipada. Adicionalmente al cierre del primer trimestre de 2023, la Clase Income ha adquirido un nuevo inmueble correspondiente a una oficina arrendada a una empresa multinacional dedicada al rubro de alimentos y bebidas, sobre el cual comenzó a percibir ingresos desde el mes de marzo 2023.

Asimismo, se considera positivamente que la Clase Income no ostenta apalancamiento financiero y no estima incurrir en el futuro en alguna operación de endeudamiento, lo cual elimina el riesgo de algún embargo y/o pérdida en la propiedad del activo ante alguna situación de estrés en los flujos de rentas. Adicionalmente, el análisis pondera favorablemente que el 100% de las posiciones de inversión están en Dólares Americanos y que el Prospecto del Fondo no contempla la exposición en otras monedas.

De igual manera, la calificación actual pondera los retornos estables y la baja volatilidad que ha presentado la Clase Income desde su emisión. Al 31 de marzo de 2023, el Valor Cuota del Fondo presentó un retorno promedio para sus inversionistas de 6.75%, de los cuales aproximadamente el 5.76% corresponden a la distribución de dividendos realizada en los últimos 12 meses y la diferencia a apreciación de capital. Adicionalmente, resulta importante señalar que, según lo establecido en el Suplemento de la Clase Income, el Fondo está obligado a decretar el pago de dividendos de al menos el 90% de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal.

En otro orden de ideas, la calificación también pondera favorablemente las proyecciones recibidas por parte del Equipo Gestor, las mismas que señalan que en los siguientes trimestres el Portafolio de Inversiones lograría una mayor diversificación en activos generadores de renta estabilizados. Cabe señalar que, según el Modelo Financiero Proyectado remitido por el Equipo Gestor, podría ser posible lograr un *dividend yield* cercano a 572% en el periodo 2022-2024. Cabe mencionar que, de no materializarse las inversiones en las condiciones estimadas y/o existir algún cambio en los retornos proyectados futuros, la calificación podría ser susceptible de modificarse.

No menos importante, se pondera positivamente el respaldo operativo del Grupo MMG, el *expertise* de Norfolk en gestión financiera y de inversión en el sector inmobiliario, así como la trayectoria de los integrantes del Comité de Inversiones. A lo anterior suma la política de gobierno corporativo que ostenta, al mantener miembros independientes en la Junta Directiva del Fondo y en total del Comité de Inversiones.



27 proyectos de desarrollo inmobiliario incorporados al fondo

11 promotores inmobiliarios con los que tenemos alianzas

+ USD 950 MM en AUMs de proyectos de desarrollo inmobiliario

+ USD 320 MM en créditos interinos de construcción gestionados

Relación con **9 bancos locales** que financian estos proyectos





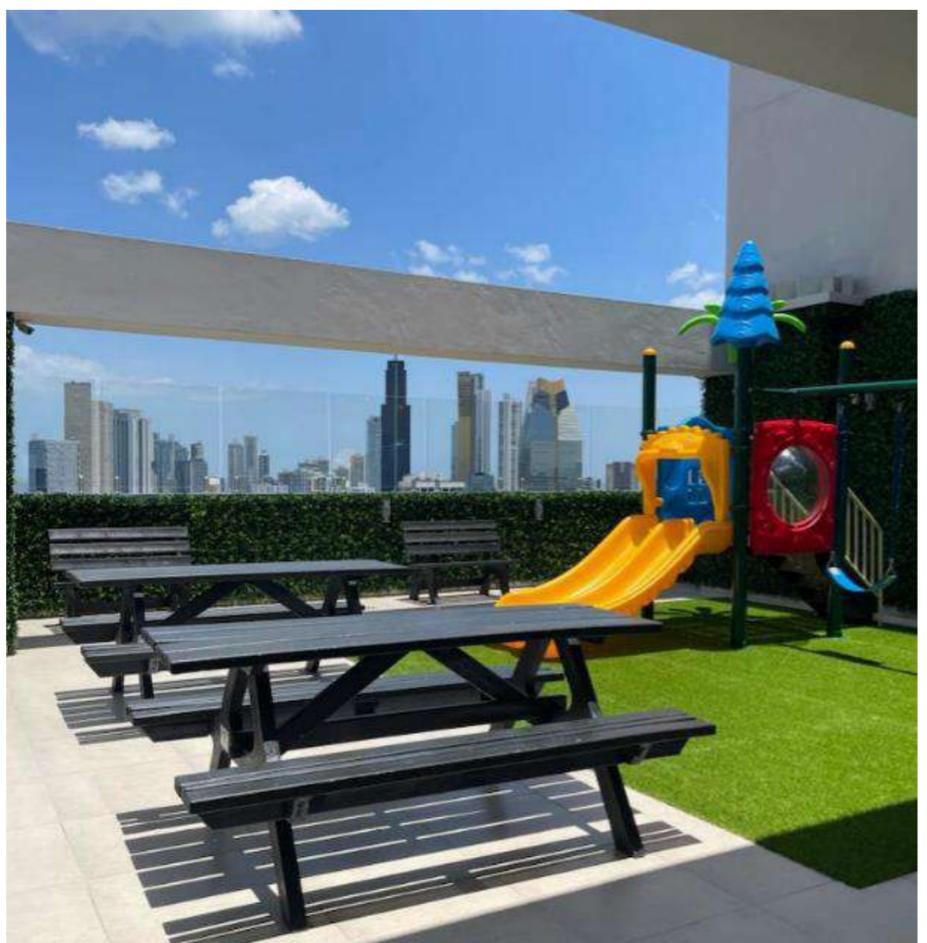
127 activos inmobiliarios en más de 46,000 m² incorporados al fondo para las estrategias de Income (renta comercial) y *opportunity* (activos adquiridos a descuento)

+38,000 m² alquilados

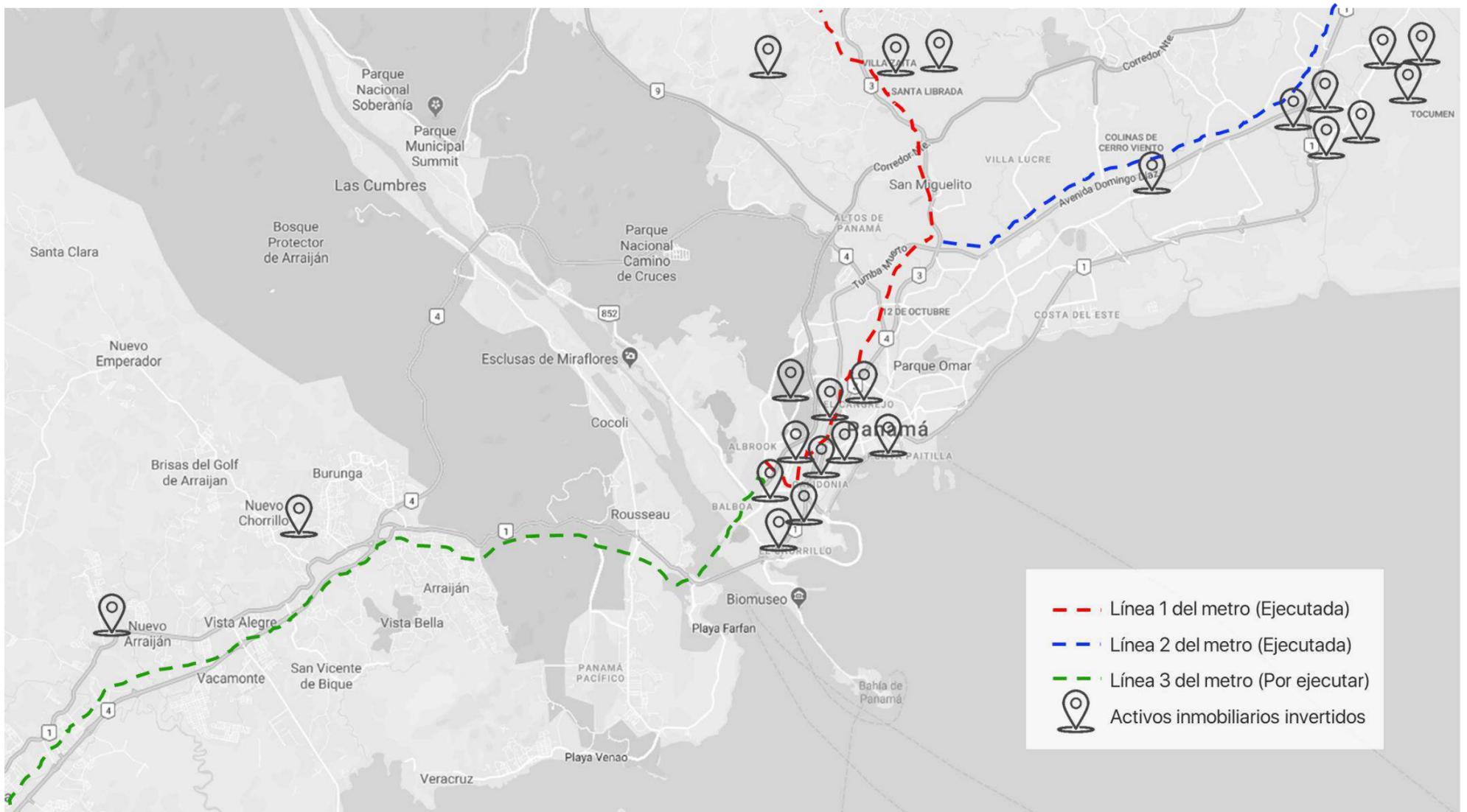
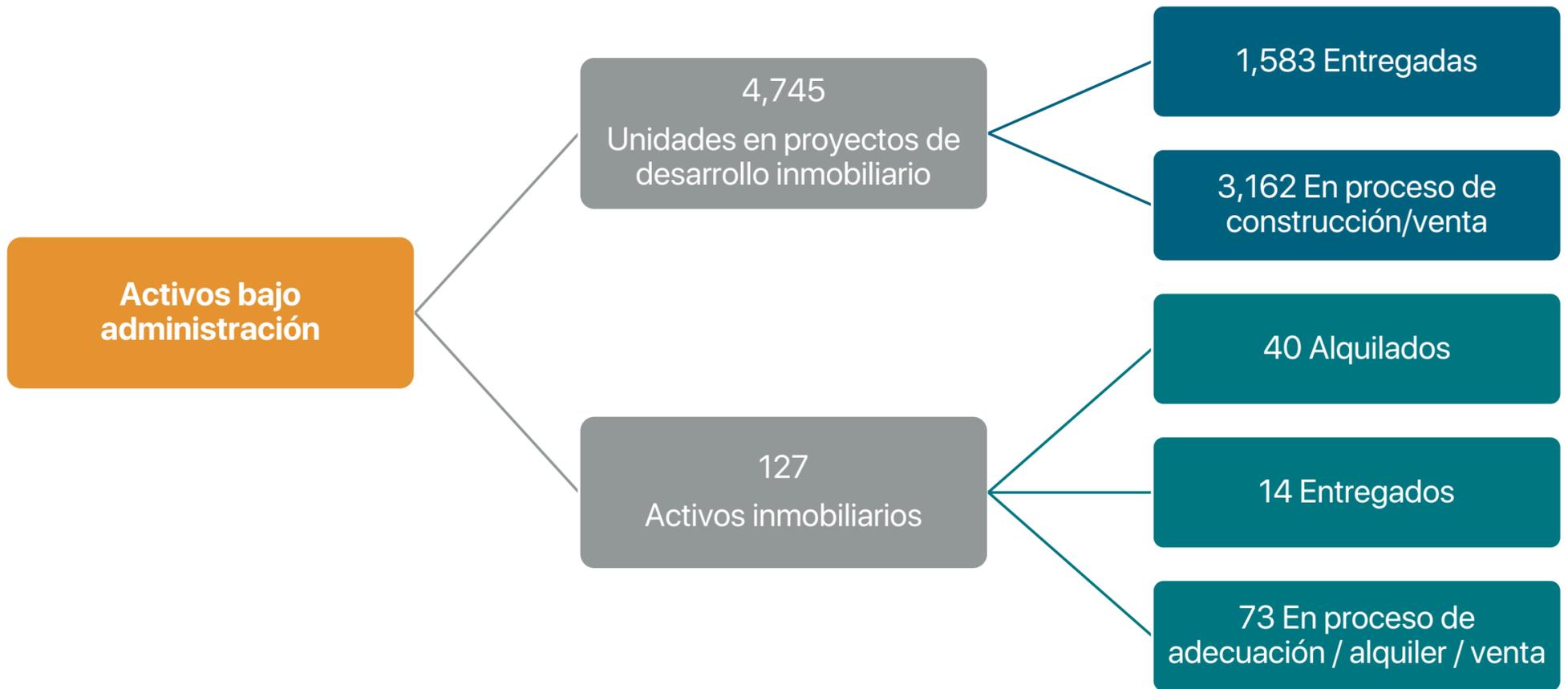
+5,000 m² en remodelación

+3,000 m² disponibles para venta

99% del total de los activos inmobiliarios se encuentran en la Ciudad de Panamá



Creemos en los beneficios de la inversión inmobiliaria colectiva, implementando estrategias únicas e innovadoras con la solidez de un sector real y tangible



Estamos comprometidos a lograr resultados excepcionales que generen un impacto positivo en la sociedad



Basamos nuestra filosofía de trabajo en valores

Estos valores definen nuestra forma de actuar en favor de los intereses propios y de terceros



+ 65% del total de las unidades de desarrollo inmobiliario se encuentran en mercados incentivados

Estos mercados están dirigidos a la clase media-baja de la población de Panamá



+ 6,000 personas impactadas positivamente

Mediante la adquisición de su vivienda

Basamos nuestra filosofía de trabajo en valores que definen nuestra forma de actuar en favor de los intereses propios y de terceros



20% de ahorro en Energía, Agua y Energía incorporada en los materiales

Proyectos en PANRED FUND con certificación EDGE



Proyecto: Condado Country Club T700

Promotor: Grupo Vivir

Ubicación: Condado del Rey

22% ahorro energético

30% en ahorro de agua

54% en ahorro de energía incorporada en materiales



Proyecto: Casco View

Promotor: Basis Property Development

Ubicación: Santa Ana

31% ahorro energético

27% en ahorro de agua

46% en ahorro de energía incorporada en materiales







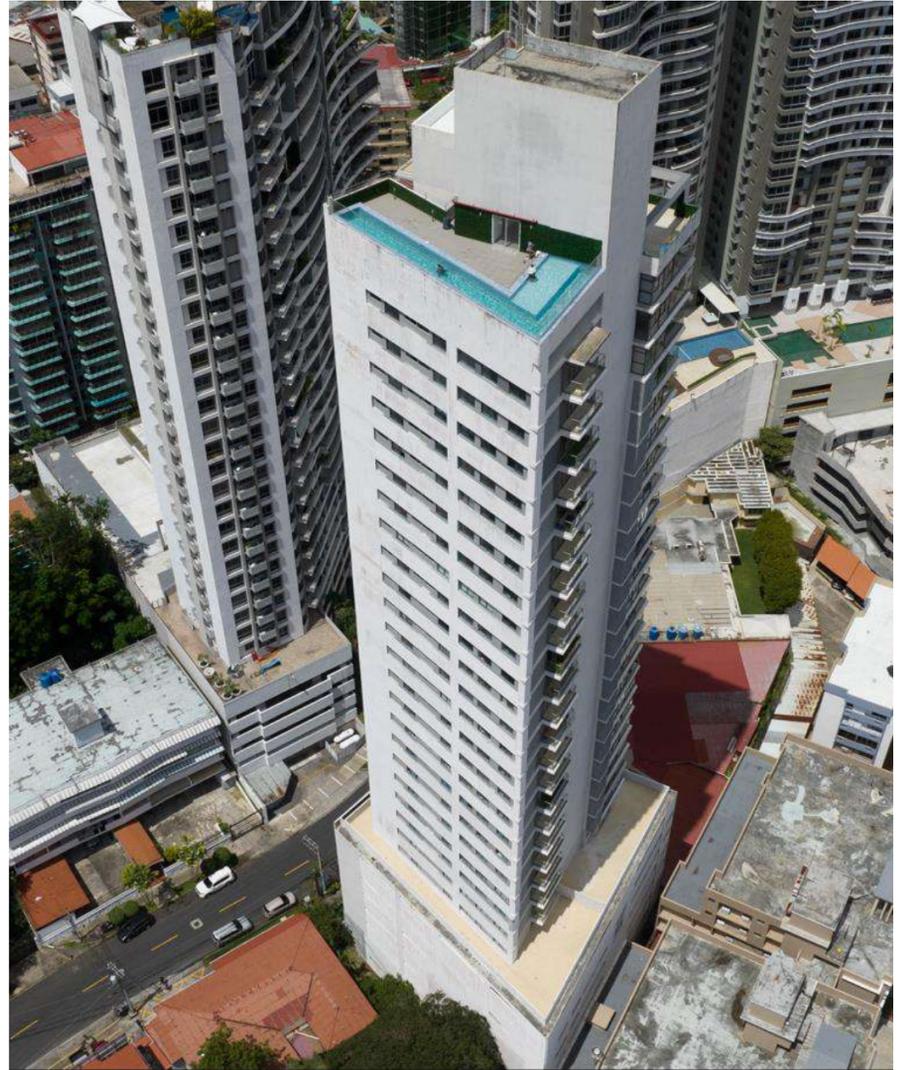








Norfolk Capital Advisors Ltd. tiene participación accionaria en los siguientes activos bajo administración:



Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

| ACTIVOS | 2023 |
|---|-------------|
| Activos corrientes | |
| Efectivo | 3,127,052 |
| Total de activos corrientes | 3,127,052 |
| Activos no corrientes | |
| Inversiones en subsidiarias | 136,223,700 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | 1,679,310 |
| Total de activos no corrientes | 137,903,010 |
| Total de activos | 141,030,062 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | |
| Pasivos corrientes | |
| Otras cuentas por pagar | 3,104,127 |
| Total de pasivos corrientes | 3,104,127 |
| Pasivos no corrientes | |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | 75,937 |
| Total de pasivos no corrientes | 75,937 |
| Total de pasivos | 3,180,064 |
| Patrimonio | |
| Acciones comunes no objeto de oferta pública | 50,000 |
| Acciones comunes objeto de oferta pública | 129,366,812 |
| Capital adicional pagado | 64,162 |
| Utilidad acumulado | 730,810 |
| Cambio en el valor razonable de las inversiones | 7,638,214 |
| Total de patrimonio | 137,849,998 |
| Total de pasivos y patrimonio | 141,030,062 |

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

| | <u>2023</u> |
|------------------------------------|--------------------------|
| Ingresos | |
| Participaciones en subsidiarias | 14,452,300 |
| Otros ingresos | 74,637 |
| Total de ingresos | <u>14,526,937</u> |
| Gastos generales y administrativos | <u>(133,613)</u> |
| Ganancia neta | <u><u>14,393,324</u></u> |

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

| | <u>2023</u> |
|---|--------------------------|
| Ganancia neta | <u><u>14,393,324</u></u> |
| Otras (pérdidas) ganancias de partidas que pueden ser reclasificadas al resultado del período: | |
| Cambio en el valor razonable de las inversiones en subsidiarias | <u>(1,336,992)</u> |
| Ganancias integrales | <u><u>13,056,332</u></u> |

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

| | Acciones comunes no objeto de oferta pública | Acciones comunes objeto de oferta pública | Capital adicional pagado | Utilidad (Déficit) acumulado | Cambio en el valor razonable de las inversiones | Total de patrimonio |
|---|--|---|-----------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 50,000 | 41,719,421 | 31,162 | (77,361) | 6,597,340 | 48,320,562 |
| Emisión de acciones de oferta pública | - | 66,555,491 | - | - | - | 66,555,491 |
| Recompra de acciones atribuible a cierre de sub fondo | - | (30,000) | - | - | - | (30,000) |
| Ganancia neta - 2022 | - | - | - | 2,343,787 | - | 2,343,787 |
| Dividendos pagados | - | - | - | (2,251,538) | - | (2,251,538) |
| Cambio en el valor razonable de las inversiones | - | - | - | - | 2,381,641 | 2,381,641 |
| Disminución neta atribuible a cierre de sub fondo | - | - | - | 3,775 | (3,775) | - |
| Aporte a capital | - | - | 16,600 | - | - | 16,600 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | 50,000 | 108,244,912 | 47,762 | 18,663 | 8,975,206 | 117,336,543 |
| Emisión de acciones de oferta pública | - | 21,121,900 | - | - | - | 21,121,900 |
| Ganancia neta - 2023 | - | - | - | 14,393,324 | - | 14,393,324 |
| Dividendos pagados | - | - | - | (13,681,177) | - | (13,681,177) |
| Cambio en el valor razonable de las inversiones | - | - | - | - | (1,336,992) | (1,336,992) |
| Aporte de capital | - | - | 16,400 | - | - | 16,400 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | 50,000 | 129,366,812 | 64,162 | 730,810 | 7,638,214 | 137,849,998 |



Panred

Real Estate Fund

Creamos realidades que generan valor para todos

Edificio Midtown, piso 17, San Francisco, Ciudad de Panamá, Panamá | Tel. +507 3961844