



PANAMA REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria

MEMORIA ANUAL

Al 31 de Diciembre de 2018

1. Resumen Ejecutivo.....	3
2. Principales Actores.....	6
3. Equipo.....	8
4. Estructura Organizacional.....	11
5. Proceso de Inversión.....	13
6. Propuesta de Valor.....	15
7. Sucesos del Periodo.....	17
8. Proyectos Invertidos - Desarrollo.....	20
9. Activos invertidos como propiedad de inversión – Destinados a Alquiler....	29
10. Próximas Inversiones.....	31
11. Portafolio Actual – Ubicación de Proyectos.....	36
12. Resumen Estados Financieros – Diciembre 2018.....	38

1. RESUMEN EJECUTIVO

Nota del Administrador de Inversiones

Estimados Inversionistas,

Es un gran placer para mí enunciar los buenos resultados de Panama Real Estate Development Fund. Este periodo culmina nuestro segundo año de operación activa con un crecimiento constante y consolidación de nuestras operaciones constituyéndose en la mejor alternativa formal de inversión en el sector inmobiliario de Panamá. En este periodo el patrimonio del fondo se incrementó de US\$ 2.6 MM a US\$ 29,2 MM lo cual demuestra la sólida aceptación de inversionistas y Bancos. Corroboramos que nuestra estrategia de inversión de nicho enfocado en segmentos con compradores locales con demanda desatendida fue acertada, pues aunque hubo desaceleración en el sector general, nuestro nicho sigue teniendo una demanda consistente y sostenible. La estrategia de desarrollo inmobiliario ha invertido en 7 proyectos logrando sus objetivos de diversificación, para el 2019 ya cuenta con 4 proyectos más en la etapa de pre-inversión. Teniendo un estimado de ventas cercanas a US\$ 200 MM, impactando cerca de 1,300 Hogares. Adicionalmente en este periodo, se inició la entrega de las primeras unidades inmobiliarias a compradores finales.

Otro hito importante en nuestro joven pero consistente historial, fue el inicio de nuestra estrategia de renta enfocada en la compra de inmuebles terminados y estabilizados generadores de alquileres, con el cierre de la compra de la casa matriz de un banco de calificación grado de inversión internacional, una transacción icónica para la creación de un nuevo tipo de inversión inmobiliaria en Panamá.

Considero que estas cifras son excelentes y destacables dado un entorno macro menos favorable que los años anteriores. Cambios en regulaciones e incrementos normativos en adecuaciones de capital favorecerán nuestro establecimiento de la estrategia de inversión de renta en activos estabilizados. Nuestro negocio es de largo plazo con énfasis en la sostenibilidad y alianzas con terceros especializados con quienes en conjunto podemos crear valor y representar de la mejor manera los intereses de nuestros inversionistas y grupos de interés. Agradecemos a nuestros inversionistas y aliados.

En el 2019 continuaremos trabajando fuertemente para seguir innovando y creando productos sostenibles.

Sinceramente,

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.

2. PRINCIPALES ACTORES

PRINCIPALES ACTORES

1



REGULADOR / MERCADO

PANRED FUND es un vehículo regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listado en la Bolsa de Valores de Panamá para realizar la compra y venta de sus acciones.

4



PANAMA REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria

GOBIERNO CORPORATIVO

PANRED FUND cuenta con una Junta Directiva y un Comité de Inversión Independiente con miembros de amplia experiencia en el sector inmobiliario y financiero local, encargados de realizar la selección de proyectos.

2



MMG BANK

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, siendo responsables de más de 40 emisiones y 2,000 MM de AUMs.

5



BAKER TILLY

AUDITOR

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.

3

NORFOLK CAPITAL ADVISORS 

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.

6



EQUIPO JURÍDICO

QUIJANO Y ASOCIADOS y MORGAN & MORGAN son dos reconocidas firmas panameñas especializadas en servicios legales corporativos, financieros y bursátiles, comerciales, patrimoniales, entre otros.

3. EQUIPO

Administración del Fondo y Junta Directiva



EDUARDO CABALLERO

Administrador del Fondo y Miembro de Junta Directiva

- +15 años de experiencia en el área de banca de inversión, consultoría estratégica, estructuración financiera e inmobiliaria. Ha trabajado en transacciones en Centro, Sur América y Europa.
- Licencia de Administrador de inversión, Ejecutivo Principal y Corredor de Valores.



JUAN PABLO ROSERO

Miembro de Junta Directiva

- +15 años de experiencia profesional 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

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.



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.



JUAN MARTANS

Miembro Independiente de Junta Directiva

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

Comité de Inversión



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.

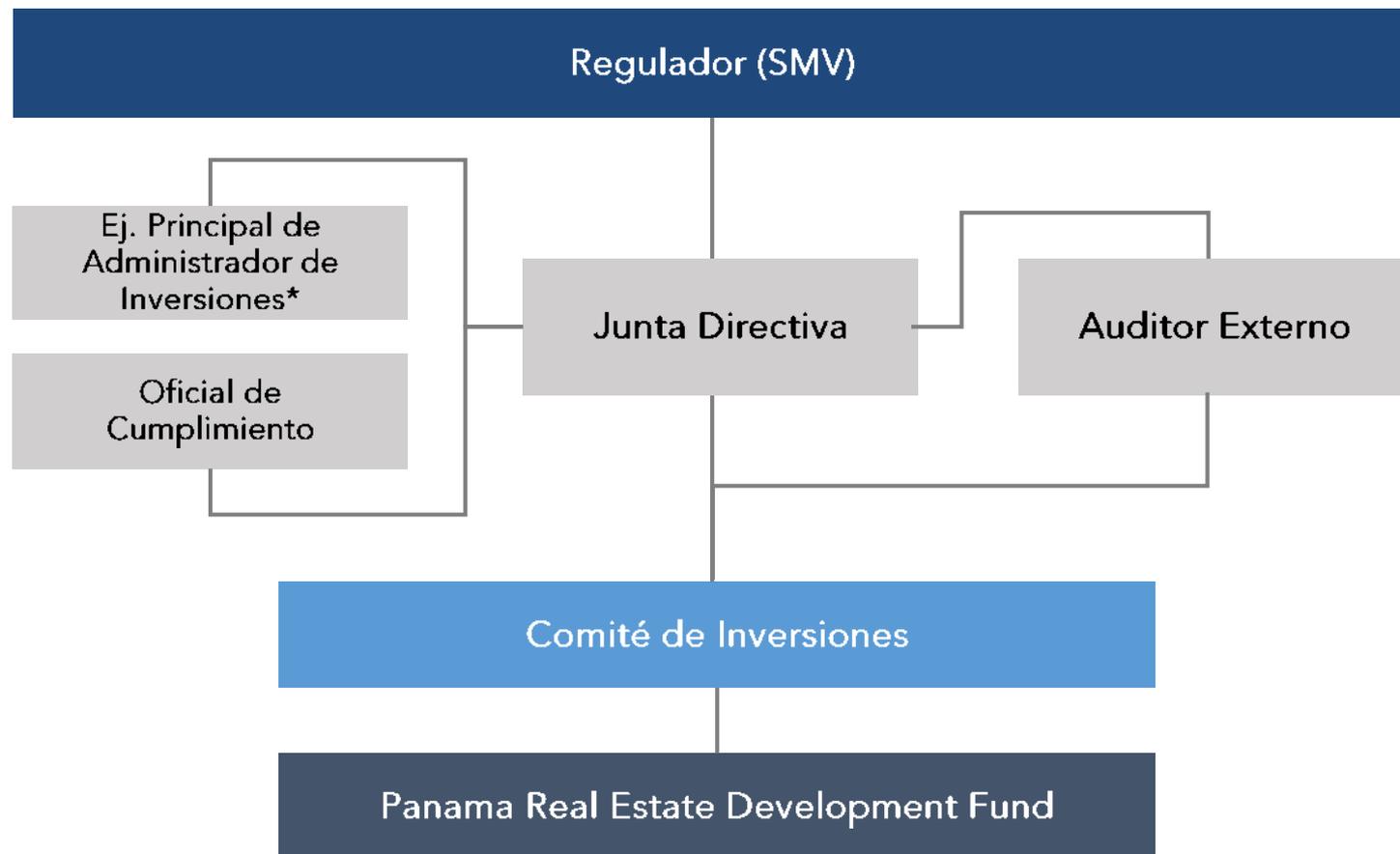


JUAN PABLO SALDARRIAGA

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.

4. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



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

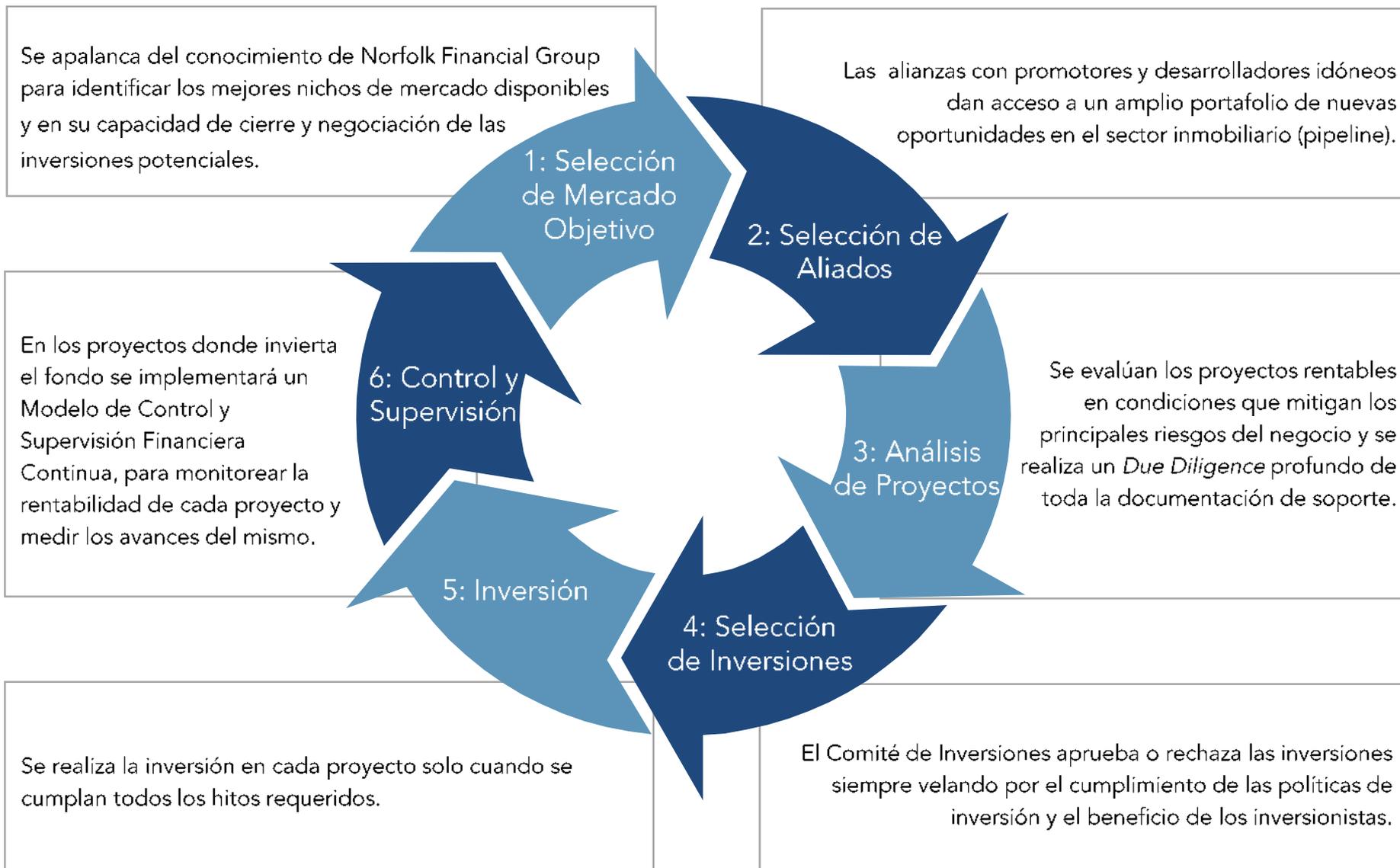
5. PROCESO DE INVERSIÓN

PROCESO DE INVERSIÓN



6. PROPUESTA DE VALOR

PROPUESTA DE VALOR



7. SUCESOS DEL PERIODO

1. Dividendos:

Durante el 2018 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.

SUCESOS DEL PERIODO

3.2 Acciones Objeto de Oferta Pública:

Acciones	Fecha de notificación del suplemento	No. Acciones objeto de oferta pública	Emisión Acciones 2017	Emisión Acciones 2018	Total acciones emitidas	NAV al 31-12-2018
Clase INV1	Mayo 2017	10,000	100	79	179	1,081.50
Clase RW	Mayo 2017	5,000	20	-	20	1,000.00
Clase INV2	Septiembre 2017	20,000	1,506	1,768	3,274	1,081.09
Clase VDR	Septiembre 2017	5,000	100	-	100	100.00
Clase URBE	Diciembre 2017	5,000	420	30	450	1,059.51
Clase INVURB	Diciembre 2017	10,000	-	1,090	1,090	1,000.00
Clase CV	Agosto 2018	5,000	-	325	325	1,000.00
Clase RENTAM	Diciembre 2018	20,000	-	18,290	18,290	1,302.85

8. PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

RIVERWALK

Promotor	URBE Promoción y Desarrollo
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Tres (3) torres de desarrollo residencial
Ubicación	Villa Lucre
Etapas en Construcción	Etapas 1/3 - Una (1) Torre de apartamentos, 87 apartamentos
Amenidades	Gimnasio, piscina, salón de fiestas, área de juegos para niños y cancha de usos múltiples



Render del Proyecto



Avance de obra actual

VISTAS DEL ROCÍO

Promotor	URBE Promoción y Desarrollo
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Dieciséis (16) torres de desarrollo residencial
Ubicación	Villa Zaita
Etapas en Construcción	Etapas 3/16 - Una (1) Torre de 72 apartamentos
Amenidades	Área de juegos para niños, senderos para caminar, bohíos, instalaciones deportivas y guardería



Render del Proyecto



Avance de obra actual

ACACIAS GARDEN I

Promotor	Urbania Developer
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Una torre de 20 apartamentos
Ubicación	Villa de las Acacias
Etapas en Construcción	Etapas 1/1 - Una (1) Torre de 20 apartamentos
Amenidades	Áreas de recreación



Render del Proyecto



Avance de obra actual

ACACIAS GARDEN II

Promotor	Urbania Developer
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Una torre de 20 apartamentos
Ubicación	Villa de las Acacias
Etapas en Construcción	Etapas 1/1 - Una (1) Torre de 20 apartamentos
Amenidades	Áreas de recreación



Render del Proyecto



Avance de obra actual

ACACIAS GARDEN III

Promotor	Urbania Developer
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Una torre de 20 apartamentos
Ubicación	Villa de las Acacias
Etapas en Construcción	Etapas 1/1 - Una (1) Torre de 20 apartamentos
Amenidades	Áreas de recreación



Render del Proyecto



Avance de obra actual

ACACIAS DE VERSALLES

Promotor	Urbania Developer
Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Tres (3) torres de desarrollo residencial. Total 56 apartamentos
Ubicación	Villa de las Acacias
Etapas en Construcción	Etapas 1/3 - Una (1) Torre de 30 apartamentos
Amenidades	Parque infantil, área de barbacoa, gimnasio y piscina



Render del Proyecto



Avance de obra actual

PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

LA RESERVA

Promotor	Casa Group
Sector Social	Interés Preferencial – Clase Media
Desarrollo	Etapa I: 88 Viviendas (Entregadas), Etapa II: 151 Viviendas (En Construcción), Etapa III: 200 Viviendas
Ubicación	Villa Zaita
Etapa en Construcción	Etapa 2/3 - 151 Viviendas
Amenidades	Área social común, casa club, gimnasio, piscina, parque infantil, bohío y cancha de usos múltiples



Render del Proyecto



Avance de obra actual

CASCO VIEW

Promotor	Basis Property Development
Sector Social	Interés Preferencial – Clase Media
Desarrollo	Desarrollo residencial y comercial de 1 torre de 136 apartamentos y 1 local comercial
Ubicación	Santana
Etapas en Construcción	Etapas 1/1 - 136 apartamentos
Amenidades	Área para barbacoas y bar con vista 180° a Casco Antiguo y Ciudad de Panamá



Render del Proyecto



Avance de obra actual

9. ACTIVOS INVERTIDOS COMO PROPIEDAD DE INVERSIÓN DESTINADOS A ALQUILER

EDIFICIO PROSPERIDAD

Ubicación	Vía España #127
Inquilino	Multibank (Casa Matriz)
Descripción	Torre de oficinas de siete (7) niveles y con estructura adicional de cinco (5) niveles para estacionamientos, ubicado a un costado de las instalaciones del Ministerio de Economía y Finanzas y a pocos metros de la Calle 53 Este, Corregimiento de Bella Vista de la Ciudad de Panamá.



10. PRÓXIMAS INVERSIONES

PROYECTO 1 - DESARROLLO

Sector Social	Interés Preferencial – Clase Media
Desarrollo	Cinco (5) torres de desarrollo residencial. Cada torre consta de 130 apartamentos
Ubicación	Juan Díaz
Etapas en Construcción	Etapas 1/5: 1 Torre de 130 apartamentos
Amenidades	Área social con piscina, cancha múltiple, zona de juegos para niños, gimnasio, salón de juegos y salón comunal en cada torre



Render del Proyecto



Avance de obra actual

PROYECTO 2 - DESARROLLO

Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Desarrollo Residencial que consta de seis (6) módulos de 2 torres c/u. Total 1,656 aptos.
Ubicación	Los Andes
Etapa en Construcción	Etapa 1/3: 2 Módulos/552 aptos
Amenidades	Áreas verdes, senderos, jardines y canchas de usos múltiples



Render del Proyecto



Avance de obra actual

PROYECTO 3 - DESARROLLO

Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Desarrollo Residencial de 545 unidades: Etapa A: 286 Unidades (entregadas), Etapa B: 191 unidades (entregando), Etapa D: 78 viviendas (por ejecutar)
Ubicación	Arraiján
Etapa en Construcción	Etapa D: 78 viviendas
Amenidades	Parque infantil y áreas recreativas



Render del Proyecto



Avance de obra actual

PROYECTO 4 - DESARROLLO

Sector Social	Interés Preferencial
Desarrollo	Desarrollo Residencial de 192 apartamentos
Ubicación	Arraiján
Etapas en Construcción	-
Amenidades	Parque infantil, canchas y áreas de esparcimiento.



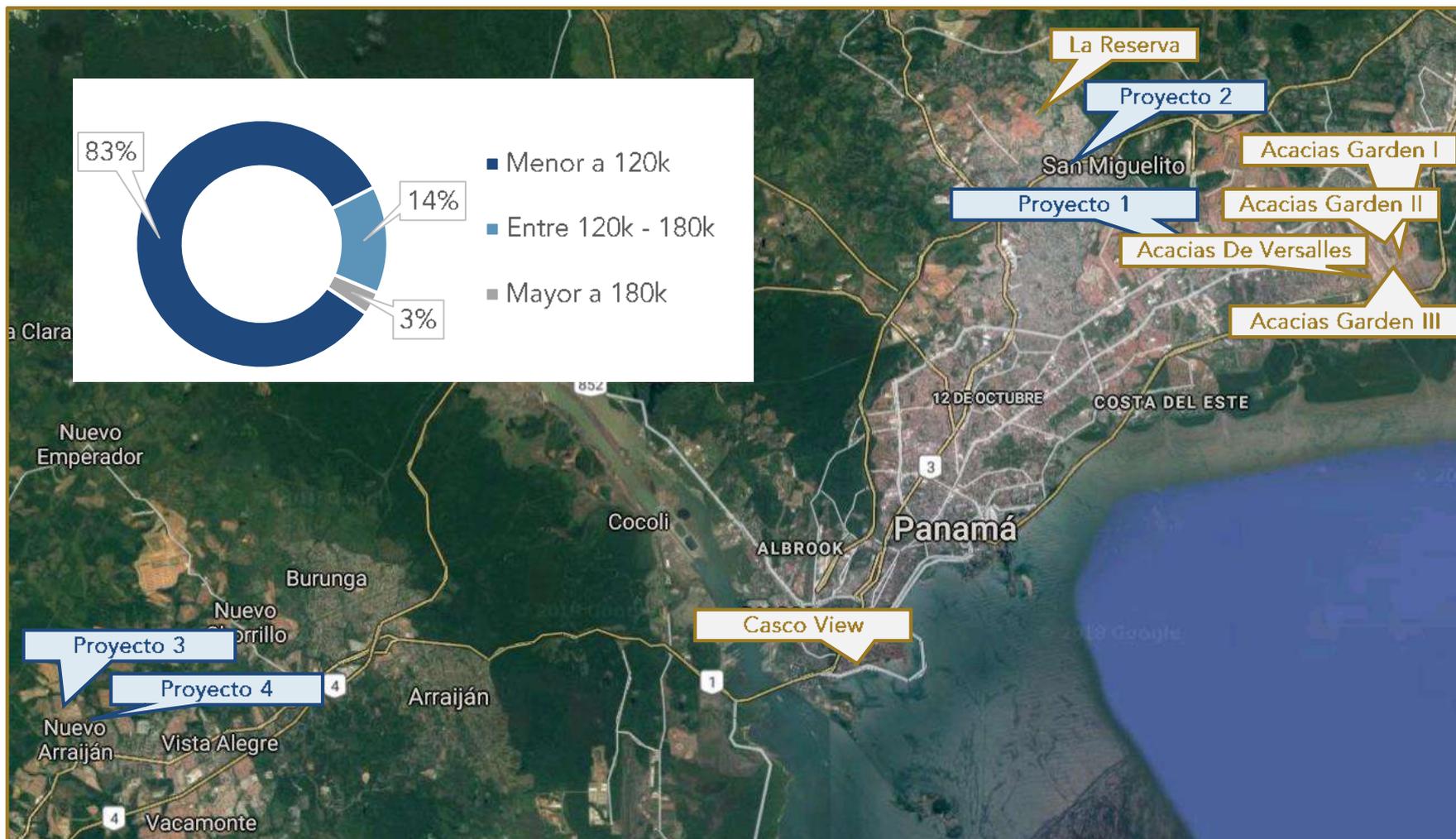
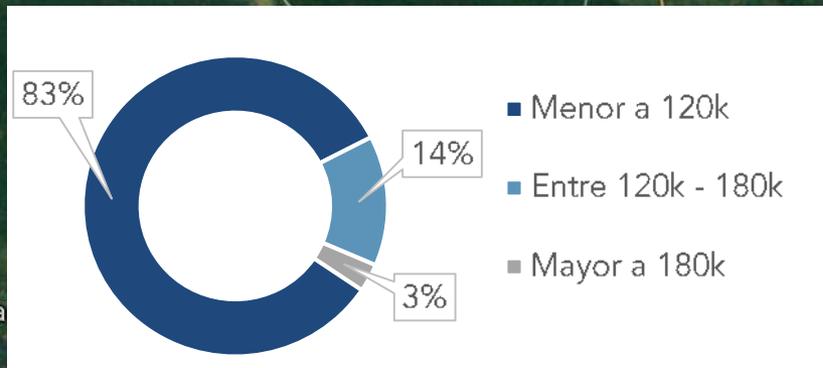
Render del Proyecto



Avance de obra actual (apto modelo)

11. PORTAFOLIO ACTUAL – UBICACIÓN DE PROYECTOS EN DESARROLLO

PORTAFOLIO ACTUAL - UBICACIÓN DE PROYECTOS EN DESARROLLO



Proyectos Invertidos

Proyectos por Invertir

12. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS - DICIEMBRE 2018

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2018	2017
Activos			
Efectivo	7	1,902,980	32,948
Gastos pagados por anticipado	9	418,099	545,544
Adelantos a contratistas	9	75,609	110,118
Construcción en proceso	8, 9	15,521,916	15,809,634
Mobiliario y equipo, neto		44,583	48,863
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	9	174,771	235,624
Inventario disponible para la venta	10	3,359,968	-
Inversiones		870,000	-
Propiedades de Inversión	11	22,617,355	-
Otras cuentas por cobrar		447,090	-
Total de activos		45,432,370	16,782,731

PASIVOS Y PATRIMONIO

Pasivos			
Sobregiro Bancario		196,328	-
Cuentas por pagar		318,492	27,981
Cuentas por pagar contratista	9	288,426	633,771
Anticipo de clientes		1,287,942	953,661
Préstamos por pagar	12	10,378,567	11,501,029
Cuentas por pagar otras		824,630	592,814
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	2,621,261	990,648
Acciones preferidas		280,000	-
Total de pasivos		16,195,646	14,699,904

Patrimonio			
Acciones comunes no obojeito de oferta p	5	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública		22,847,706	2,056,000
Capital adicional pagado		976,334	27,245
Ganancias retenidas		5,362,684	(50,418)
Total de patrimonio		29,236,724	2,082,827
Total de pasivo y patrimonio		45,432,370	16,782,731

RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS - DICIEMBRE 2018

Efectivo

	2018	2017
Depositos a la vista:		
Caja	172	-
Banco General	239,828	481
MMG Bank	1,427,242	6,439
Multibank - Cuenta Corriente	-	26,028
Metrobank	132,849	-
Capital Bank	102,889	-
	<u>1,902,980</u>	<u>32,948</u>

Construcción en Proceso

	2018	2017
Construcción en proceso	9,235,798	10,504,948
Honorarios a contratista	625,987	1,999,077
Financieros	1,448,389	1,137,197
Inspecciones	34,631	177,924
Terreno	2,504,882	740,181
Honorarios por administración de proyecto	311,947	559,358
Honorarios por diseño	320,213	202,128
Legales	200,521	180,499
Fianzas	131,275	96,881
Permiso	155,197	87,782
Apartamento modelo	-	61,652
Póliza	61,157	45,324
Estudio	80,674	16,683
Honorarios Profesionales	47,487	-
Publicidad	105,522	-
Comisiones por Venta	253,899	-
Limpieza y otros	4,337	-
	<u>15,521,916</u>	<u>15,809,634</u>

RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS - DICIEMBRE 2018

Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2018	2017
Saldos:		
Adelantos a contratistas		
Controltec, S.A.	75,609	110,118
Construcción en proceso		
<u>Honorarios a contratista:</u>		
Controltec, S.A.	625,987	1,999,077
<u>Honorarios por administración de proyecto:</u>		
Urbe Promoción y Desarrollo	292,525	462,525
<u>Honorarios por diseño:</u>		
Urbe C.E., S.A.	168,371	163,710
	<u>1,086,883</u>	<u>2,625,312</u>
Gastos pagados por anticipado		
<u>Comisiones:</u>		
Urbe Promoción y Desarrollo, S.A.	391,728	259,084
Cuentas por cobrar Compañías relacionadas		
Riverwalk T2 Development Corp.	-	204,222
Urbe Promocion y Desarrollo, S.A	88,484	14,134
Inversiones El Rocío, S.A.	-	17,495
Controltec, S.A.	-	73
Urbania Developer, S.A.	29,790	-
	<u>118,274</u>	<u>235,624</u>
Cuentas por cobrar accionistas		
Accionistas	56,498	-
	<u>174,772</u>	<u>235,624</u>
Cuentas por pagar contratistas		
Estructura Holding, S.A.	33,507	-
Controltec, S.A.	254,919	633,771
	<u>288,426</u>	<u>633,771</u>

(Continúa)

(Continuación)

	2018	2017
Cuentas por pagar		
Urbania Sales, S.A	33,195	
Urbania Arquitectura, S.A	13,639	
Urbania Tramites, S.A	5,024	
Urbania Administración, S.A	224	
Urbe Promocion y Desarrollo, S.A	33,076	
Inversiones del Rocío, S.A.	280,213	320,994
Efficiency, S.A	198,064	
Bris Soleil, S.A.	54,000	54,000
Romajo Foundation	747,958	
Cleome Trading Corp.	1,042,250	595,000
Controltec, S.A.	182,286	7,228
	<u>2,589,929</u>	<u>977,222</u>
Cuentas por pagar accionistas		
Accionistas Panama Real Estate	<u>31,332</u>	<u>13,426</u>

Préstamos bancarios

	2018	2017
<u>Riverwalk Development, Corp.</u>		
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.	7,857,122	6,974,522
<u>Vistas del Rocio, S.A.</u>		
Multi 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.	2,088,488	4,526,507
<u>Inversiones Galardon, S.A.</u>		
Metrobank		
Línea de crédito interina de construcción de hasta B/.941,000 con una tasa de interés de 7.5% anual más FECl.	432,957	-
	<u>10,378,567</u>	<u>11,501,029</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	Acciones comunes no obejto de oferta pública	Capital adicional pagado	Ganancias retenidas	Total de pasivos y patrimonio
Emisión de acciones		2,106,000	27,245	(50,418)	2,082,827
Saldo al 31 de diciembre de 2017		2,106,000	27,245	(50,418)	2,082,827
Emisión de acciones	5	20,791,706	-	-	20,791,706
Aporte de capital adicional		-	949,089	-	949,089
Pérdida del año		-	-	5,413,102	5,413,102
Saldo al 31 de diciembre de 2018		22,897,706	976,334	5,362,684	29,236,724

RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS - DICIEMBRE 2018

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Anexo 1

Consolidación de Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund, Inc.	Clase Inv. 1	Clase Inv. 2	Clase Urbe	Clase RW	Clase VDR	Clase INVURB	Clase Renta M	Clase CV
		Dr.	Cr.									
ACTIVOS												
Activos												
Efectivo	1,902,980	-	-	20,568	16,730	477,648	-	103,325	111	158,046	912,261	214,290
Gastos pagados por anticipado	418,099	-	-	26,371	-	-	-	308,090	83,638	-	-	-
Adelantos a contratistas	75,609	-	-	-	-	-	-	75,609	-	-	-	-
Construcción en proceso	15,521,916	-	-	-	-	-	-	13,200,506	-	2,321,410	-	-
Mobiliario y equipo, neto	44,583	-	-	-	-	-	-	-	44,583	-	-	-
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	174,771	-	328,393	51,498	8,392	-	-	31,130	61,750	350,394	-	-
Inventario disponible para la venta	3,359,968	-	-	-	-	-	-	-	3,359,968	-	-	-
Inversiones	870,000	-	3,014,498	-	168,694	3,072,233	480,453	2,125	50,993	-	-	110,000
Propiedades de Inversión	22,617,355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,617,355	-
Otras cuentas por cobrar	447,090	-	-	-	-	-	-	40,574	83,459	22,347	300,000	710
Total de activos	45,432,370	-	3,342,891	98,437	193,816	3,549,881	480,453	13,761,359	3,684,502	2,852,197	23,829,616	325,000
PASIVOS Y PATRIMONIO												
Pasivos												
Sobregiro Bancario	196,328	-	-	-	-	-	-	80,435	100,740	15,153	-	-
Cuentas por pagar	318,492	-	-	15,593	-	8,988	-	25,992	252,484	15,435	-	-
Cuentas por pagar contratista	288,426	-	-	-	-	-	-	172,314	82,605	33,507	-	-
Anticipo de clientes	1,287,942	-	-	-	-	-	-	1,145,039	39,840	103,063	-	-
Préstamos por pagar	10,378,567	-	-	-	-	-	-	7,857,122	2,088,488	432,957	-	-
Cuentas por pagar otras	824,630	-	-	-	-	-	-	651,367	172,774	-	489	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	2,621,261	8,392	-	32,844	227	1,404	3,674	2,190,090	349,332	52,082	-	-
Acciones preferidas	280,000	3,037,239	-	-	-	-	-	1,619,000	588,239	1,110,000	-	-
Total de pasivos	16,195,646	3,045,631	-	48,437	227	10,392	3,674	13,741,359	3,674,502	1,762,197	489	-
Patrimonio												
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	-	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones comunes objeto de oferta pública	22,847,706	-	-	-	181,890	3,380,816	450,000	20,000	10,000	1,090,000	17,390,000	325,000
Aporte de Capital	976,334	-	-	31,162	-	45,172	-	-	-	-	900,000	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	297,260	-	-	18,779	194,910	30,453	2,125	50,993	-	-	-
Ganancias retenidas	5,362,684	-	-	(31,162)	(7,080)	(81,409)	(3,674)	(2,125)	(50,993)	-	5,539,127	-
Total de patrimonio	29,236,724	297,260	-	50,000	193,589	3,539,489	476,779	20,000	10,000	1,090,000	23,829,127	325,000
Total de pasivo y patrimonio	45,432,370	3,342,891	-	98,437	193,816	3,549,881	480,453	13,761,359	3,684,502	2,852,197	23,829,616	325,000

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	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2018	Valor actual de la Inversión
INV1	179	1,081.50	193,589
INV2	3,274	1,081.09	3,539,489
URBE	450	1,059.51	476,779
RW	20	1,000.00	20,000
VDR	100	100.00	10,000
INVURB	1,090	1,000.00	1,090,000
CV	325	1,000.00	325,000
RENTAM	18,290	1,302.85	23,829,127

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Venta de viviendas		3,654,028	-
Costo de Venta de vivienda		<u>(3,547,735)</u>	-
Ganancia operativa		106,293	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		5,539,127	-
Gastos generales y administrativos	13	<u>(232,318)</u>	<u>(50,418)</u>
Ganancia (pérdida) neta		<u>5,413,102</u>	<u>(50,418)</u>

Gastos generales y administrativos

	2018	2017
Publicidad	47,323	-
Consultoría Financiera	32,096	-
Administración Fondo de Inversión	4,513	-
Auditoría	4,397	-
Impuestos	2,828	7,753
Legales	1,292	5,962
Comisiones	16,114	-
Cuotas de Administración (PH)	56,325	-
Depreciación	11,057	-
Gastos Bancarios	4,683	-
Colocación de Acciones BVP	5,648	5,142
Inscripciones y Anualidades de BVP	4,767	-
Honorarios Profesionales	41,275	20,550
	<u>232,318</u>	<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.panredfund.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.*