

PANAMA REAL ESTATE  
DEVELOPMENT FUND

Sociedad de Inversión Inmobiliaria

# MEMORIA ANUAL

Al 31 de diciembre de 2019



<i>Nota del Administrador de Inversiones</i> .....	3
1. Resumen Ejecutivo.....	4
2. Principales Actores.....	7
3. Equipo.....	9
4. Estructura Organizacional.....	12
5. Proceso de Inversión.....	14
6. Propuesta de Valor.....	16
7. Sucesos del Periodo.....	18
8. Proyectos Invertidos - Desarrollo.....	23
9. Activos invertidos como propiedad de inversión (Alquiler).....	41
10. Próximas Inversiones.....	43
11. Resumen de Estados Financieros a Diciembre 2019.....	45

## NOTA DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

Estimados Inversionistas,

En nuestro tercer año de operaciones, consolidamos la participación del Panamá Real Estate Development Fund en el sector Inmobiliario en Panamá como la mejor alternativa formal de inversión. En este periodo logramos un crecimiento del 44% en nuestro patrimonio corroborando la confianza que han depositado en nuestra administración promotores, bancos y el público de inversionistas.

El 2019 fue un año con un entorno económico desafiante, una desaceleración económica acentuada y con una ligera recuperación en el Q4. El gobierno Panameño entrante del presidente Nito Cortizo, llegó con una serie de leyes e incentivos para la reactivación de los mercados inmobiliarios, entre ellos; El pago de deudas a bancos pendientes en concepto de subsidios de intereses preferenciales y la ampliación de la Ley de Interés Preferencial a nuevos segmentos de la población para la compra de primera vivienda.

Las estadísticas de ventas han corroborado nuestra estrategia de inversión en los proyectos de desarrollo inmobiliario enfocada en mercados incentivados de clase media-baja. El 80% de las ventas del 2019 estuvo en unidades con precios por debajo de USD 180,000, haciendo match con un portafolio de 99% de unidades en ese rango. A Diciembre de 2019 nuestro portafolio agrega más de 1,600 unidades residenciales con más de US\$ 160 MM en ventas, donde 5 de los 14 proyectos están en etapa de entrega de 360 nuevos hogares.

Por otra parte, en nuestra estrategia de renta, pagamos más de US\$ 1.3 MM en dividendos en el 2019 además de importantes inversiones en mantenimiento y mejora de los edificios. Para el 2020 tenemos como prioridad la diversificación del portafolio con la incorporación de nuevos activos comerciales estabilizados. Con un pipeline nutrido de activos en etapa de análisis, los cuales poseen contratos de arrendamiento a largo plazo e inquilinos de alta calidad.

Nuestros resultados demuestran el compromiso que tenemos en crear un negocio sostenible a largo plazo. Consolidando alianzas con reconocidos actores que estén alineados con nuestra estrategia. Manteniendo como siempre nuestro alto compromiso de representar responsablemente los intereses de todos nuestros inversionistas.

Muchas gracias por toda la confianza depositada en nosotros, seguiremos trabajando para ofrecer siempre lo mejor.

Eduardo Caballero



# 1. Resumen Ejecutivo

---

## RESUMEN EJECUTIVO

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 listado en la Bolsa de Valores de Panamá.

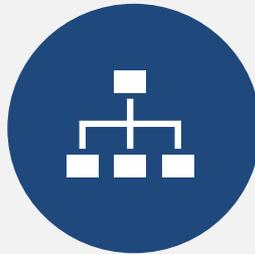
Este vehículo de inversión colectiva multiclase, invierte exclusivamente en proyectos inmobiliarios en la República de Panamá y permite el acceso de inversionistas al mercado inmobiliario panameño, de forma innovadora y sencilla.

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, adicionalmente se involucran aliados estratégicos de amplia trayectoria y cuenta con auditores externos independientes.



### Gestión Profesional

La operación se apalanca en la experiencia de su equipo gestor y aliados estratégicos



### Fondo de Fondos

Vehículo de inversión colectiva multi-fondo, que permite la estructuración de varios fondos independientes y protegidas



### Estructura Regulada

Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada (REIT), regulada y listada en la Bolsa de Valores de Panamá

**US\$ 42.6 MM**  
de patrimonio en el fondo



Crecimiento de  
**52%**  
en AUMs (dic-18 a dic-19)

**US\$ 1.3 MM**  
de dividendos  
efectivamente pagados en  
2019

Más de  
**US\$ 160 MM**  
en ventas de proyectos  
de desarrollo  
inmobiliario



**US\$ 36.1 MM**  
Invertidos  
exitosamente

**14**  
proyectos de  
desarrollo  
con inversión  
ejecutada

Inversiones  
con  
**6**  
diferentes  
promotores



## 2. Principales Actores

---

## PRINCIPALES ACTORES



### 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.



### 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.



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.



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.

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.



### 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

---

**EDUARDO CABALLERO****Administrador de Fondo y Miembro de Junta Directiva**

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

**JUAN PABLO ROSERO****Miembro, 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****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.

**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**

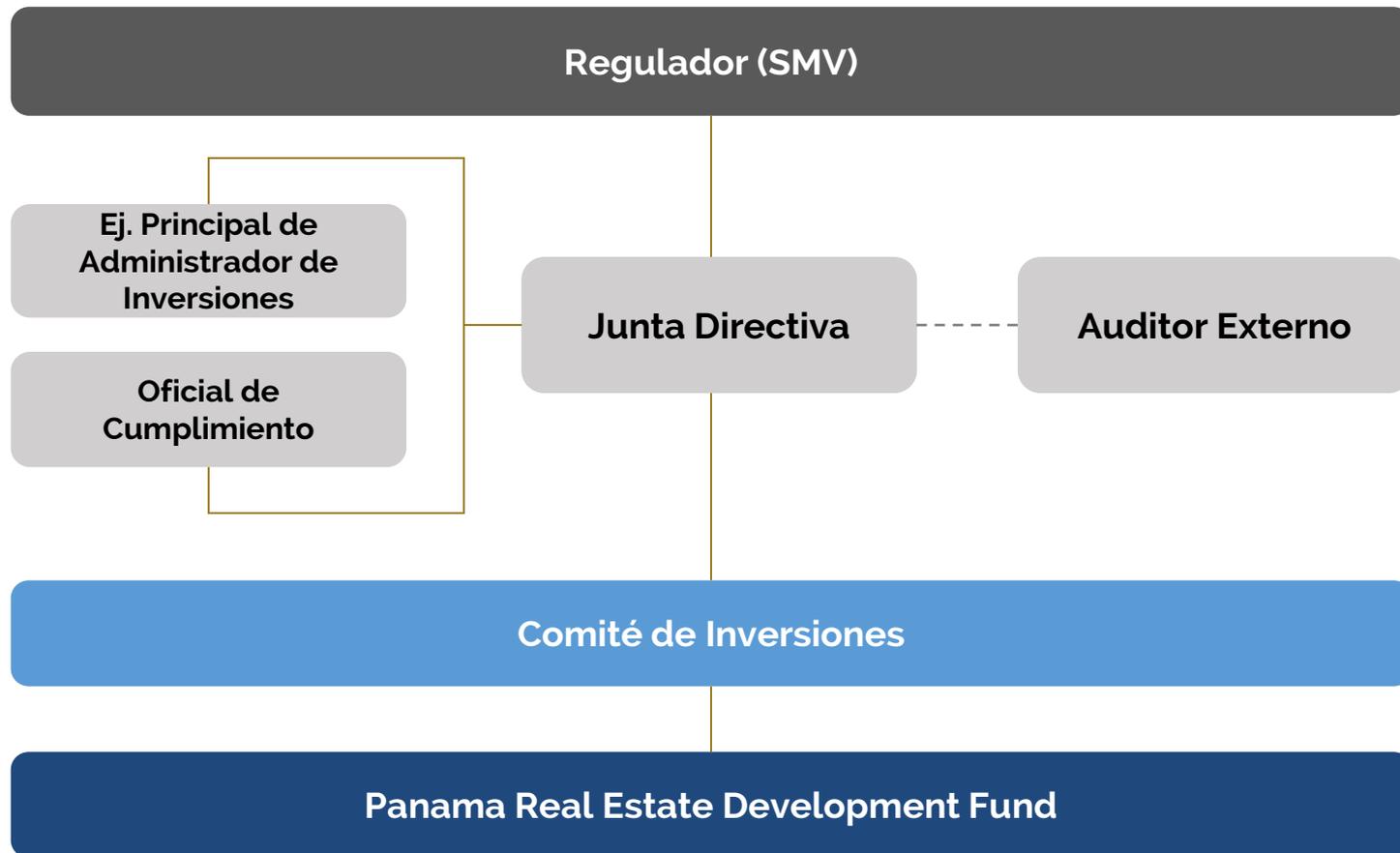
- +15 años de experiencia en el sector inmobiliario, nueve de ellos en Panamá, en los campos de gerencia e interventoría de proyectos inmobiliarios.
- ingeniero civil idóneo en la República de Panamá, con especialización en gerencia de proyectos.



## **4. Estructura Organizacional**

---

# ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



*En 2019 se inició el trámite ante la Superintendencia del Mercado de Valores para que Panama Real Estate Development Fund, Inc. pase de ser una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada a una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Administrada.*



## 5. Proceso de Inversión

---

# PROCESO DE INVERSIÓN





## 6. Propuesta de Valor

---

# PROPUESTA DE VALOR

## SELECCIÓN DE MERCADO OBJETIVO



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

## SELECCIÓN DE ALIADOS



Las alianzas con promotores y desarrolladores idóneos dan acceso a un amplio portafolio de nuevas oportunidades en el sector inmobiliario (pipeline)

## ANÁLISIS DE PROYECTOS



Se evalúan los proyectos rentables en condiciones que mitigan los principales riesgos del negocio y se realiza un *Due Diligence* profundo de toda la documentación de soporte

## SELECCIÓN DE INVERSIONES



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

## INVERSIÓN



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

## CONTROL FINANCIERO Y TÉCNICO



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



## 7. Sucesos del Periodo

---

# SUCESOS DEL PERIODO

## 1. Sucesos Varios

- Actualmente 5 de los proyectos de la cartera de inversión ya iniciaron entrega de unidades inmobiliarias:

**Riverwalk**



**Vistas del Rocío**



**Acacias Garden I**



**La Reserva (Etapa II-A)**



**Los Pueblos Towers**

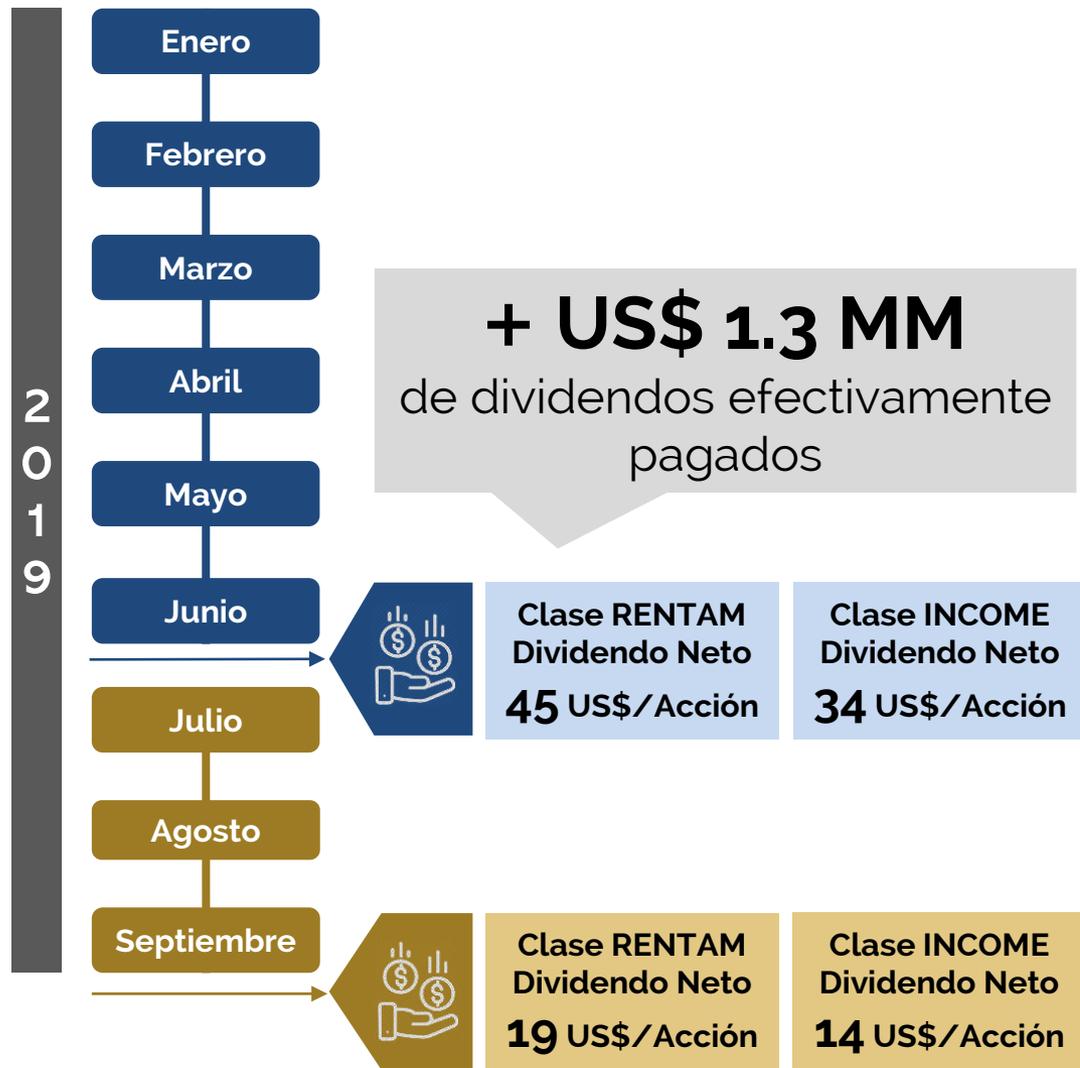


- Se están analizando 8 nuevos proyectos para incorporar al fondo de desarrollo inmobiliario y 4 nuevos activos de propiedad de inversión para alquiler al fondo de renta, los cuales se encuentran dentro de nuestra estrategia de inversión y se estarían presentando al Comité de Inversión durante el año 2020 para su eventual aprobación.
- En el mes de septiembre de 2019 se notificó a los Tenedores registrados el inicio del trámite ante la Superintendencia del Mercado de Valores para que Panama Real Estate Development Fund, Inc pase de ser una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada a una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Administrada por una Empresa con Licencia de Administrador de Inversiones.
- Al término del año 2019 la Superintendencia del Mercado de Valores no presentó ninguna objeción respecto a este trámite y se empezaron a elaborar los contratos y documentación solicitada por el ente regulador para implementar el cambio.
- En noviembre de 2019 se hizo pública la firma del acuerdo de promesa de adquisición entre Grupo Aval y Multi Financial Group, Inc, por el 100% de las acciones de Multibank, Inc y subsidiarias, adicionalmente la decisión de que Multibank Inc, y BAC Credomatic sigan operando de manera independiente. Con esta acuerdo Grupo Aval, busca fortalecer su posición dentro de Panamá y a su vez valida la estructuración de la transacción realizada para la incorporación del activo donde opera la casa Matriz de Multibank a PANRED FUND.

# SUCESOS DEL PERIODO

## 2. Dividendos

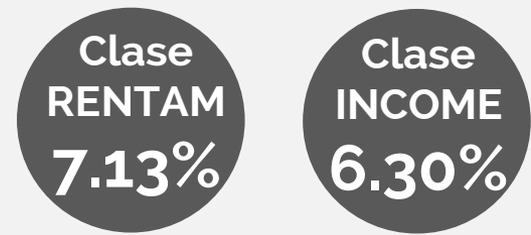
En el 2019 se decretaron y distribuyeron los siguientes dividendos:



Para el periodo correspondiente a Q4-2019 se decretará un dividendo a razón de:



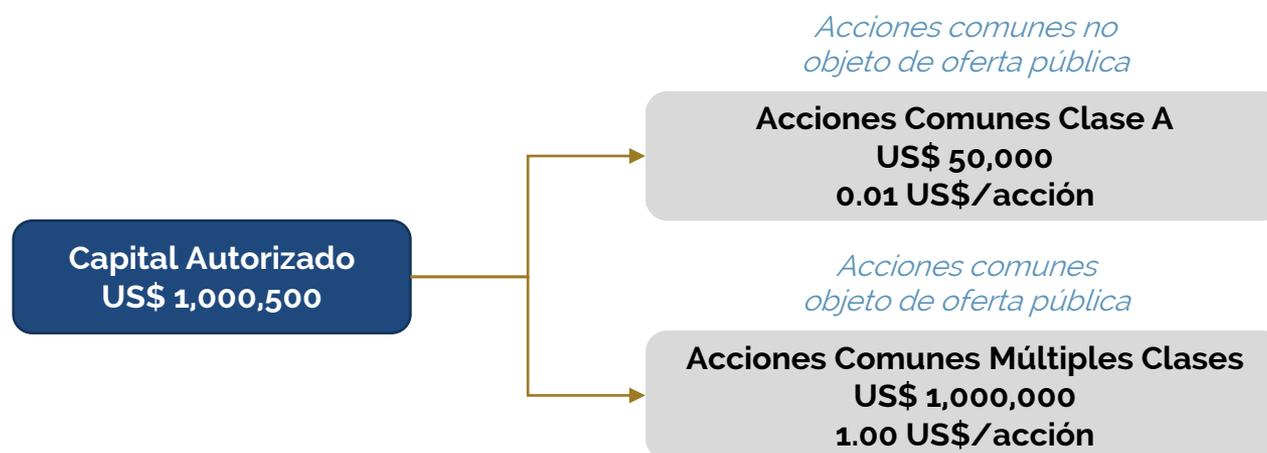
Esto representará de acuerdo a los dividendos distribuidos en 2019 una **rentabilidad neta** anual de:



## SUCESOS DEL PERIODO

### 3. 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.



### 4. Acciones emitidas PANRED FUND:

**4.1 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

### 4.2 Acciones Objeto de Oferta Pública:

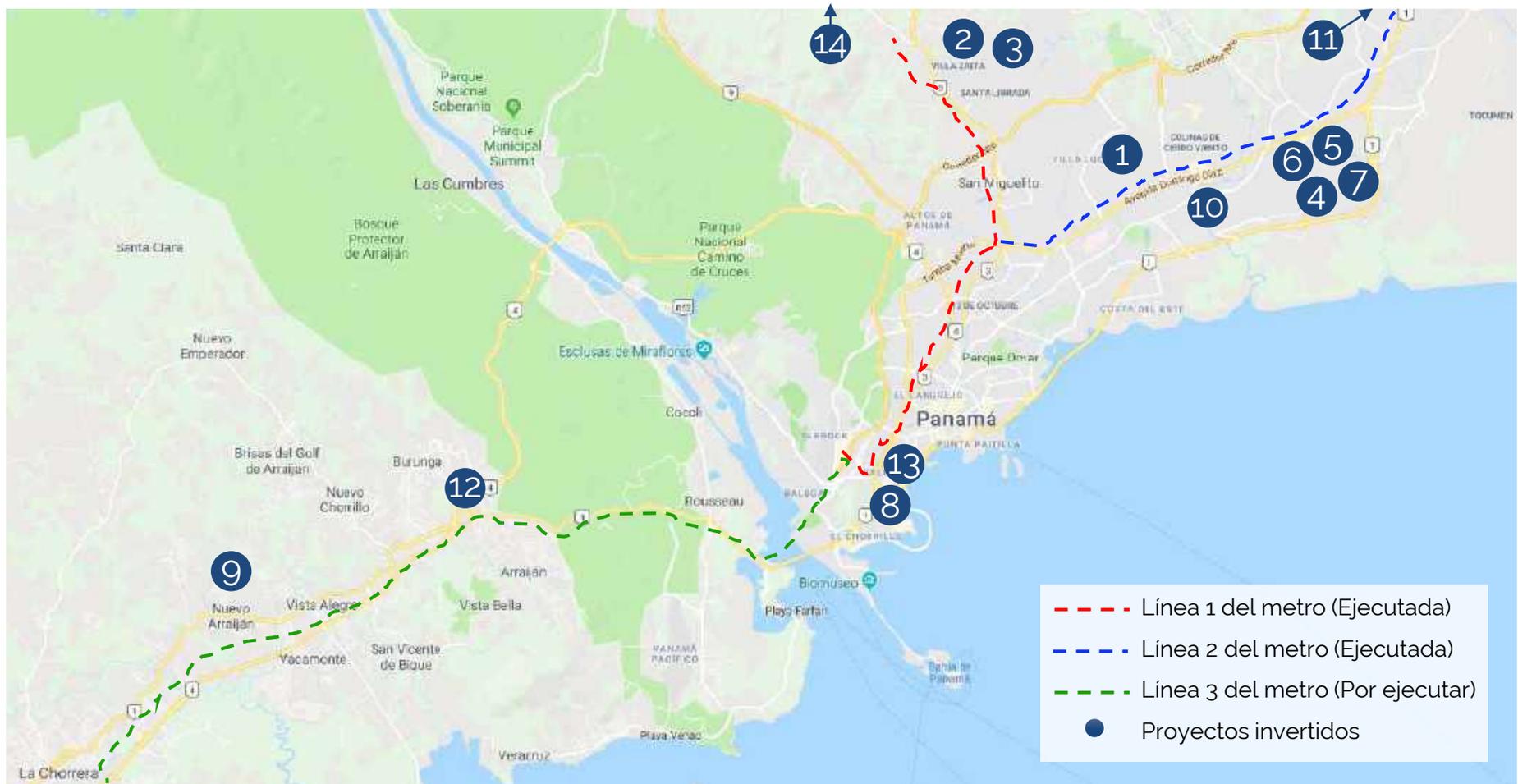
Acciones Clase	Notificación de suplemento (mes/año)	Acciones objeto de oferta pública	Emisión Acciones 2017	Emisión Acciones 2018	Emisión Acciones 2019	Total acciones emitidas	NAV al 31 Dic 2019	Valor actual de la Inversión (US\$)
INV1	05-17	10,000	100	79	450	629	1,103.96	694,391
RW	05-17	5,000	20	-	-	20	1,000.00	20,000
INV2	09-17	20,000	1,506	1,768	514	3,788	1,089.61	4,127,443
VDR	09-17	5,000	100	-	-	100	100.00	10,000
URBE	12-17	5,000	420	30	-	450	1,059.51	476,780
URBANIA	12-17	10,000	-	-	4,830	4,830	1,000.00	4,830,000
INVURB	12-17	10,000	-	1,090	-	1,090	1,000.00	1,090,000
CV	08-18	5,000	-	325	1,090	1,415	1,000.00	1,415,000
RENTAM	12-18	20,000	-	18,290	-	18,290	1,333.21	24,384,411
INCOME	12-18	100,000	-	-	1,470	1,470	1,023.39	1,504,383
PUEBLOS	05- 19	5,000	-	-	3,300	3,300	1,000.00	3,300,000
ALCO	08-19	5,000	-	-	710	710	1,000.00	710,000
								<b>42,562,407</b>



## **8. Proyectos Invertidos - Desarrollo**

---

# UBICACIÓN DE LOS PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

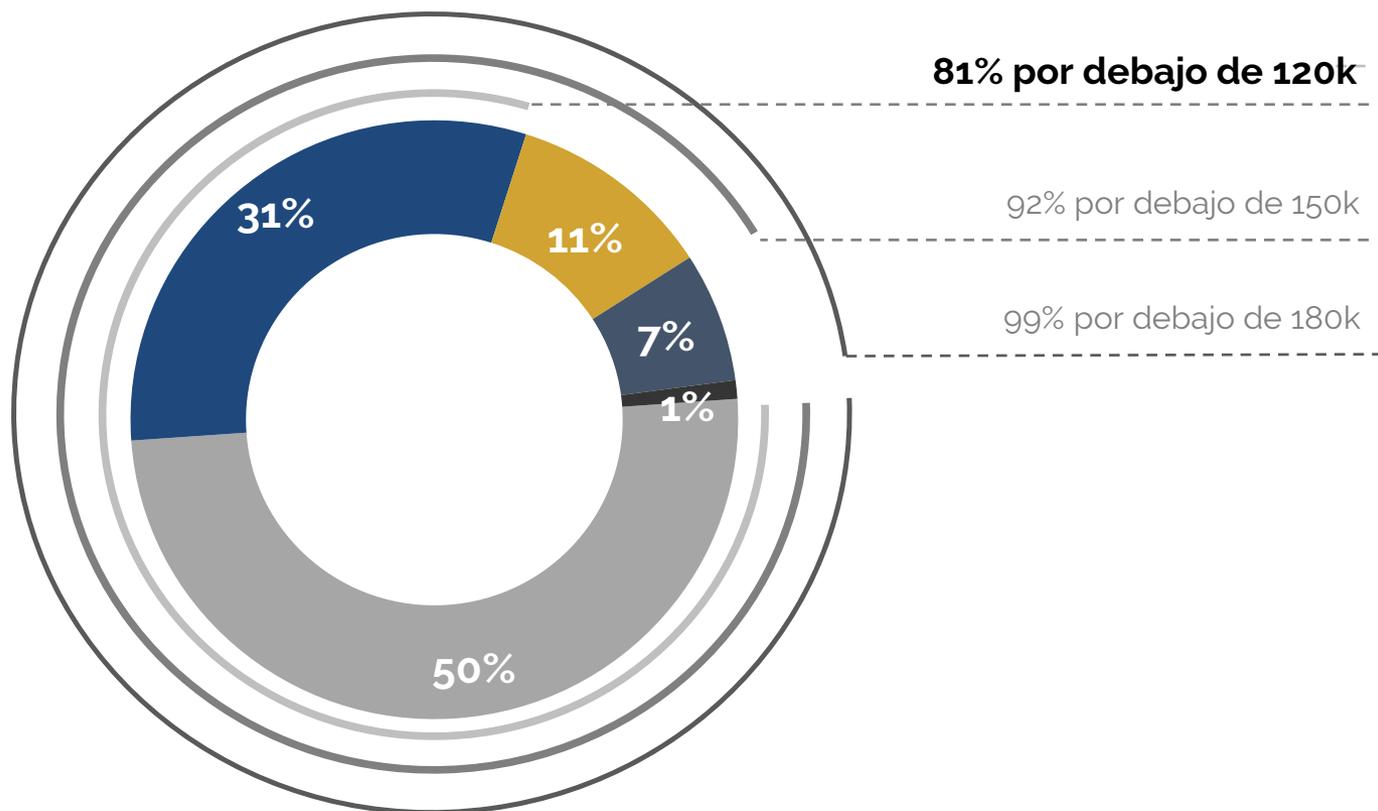


- |                    |                      |                        |                       |                            |
|--------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1 Riverwalk        | 4 Acacias Garden I   | 7 Acacias de Versalles | 10 Los Pueblos Towers | 13 Sky Swiss               |
| 2 Vistas del Rocío | 5 Acacias Garden II  | 8 Casco View           | 11 Alamedas de Pacora | 14 Alamedas de las Cumbres |
| 3 La Reserva       | 6 Acacias Garden III | 9 Park Village         | 12 Alamedas del Valle |                            |

# PORTAFOLIO ACTUAL DE PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



## SEGMENTACIÓN POR RANGO DE PRECIO DE LAS UNIDADES DE PROYECTOS INVERTIDOS



### Esquema de incentivos al comprador final:

Incentivos -	< 40k	40k - 80k	80k - 120k	120k - 150k	150k - 180k	> 180k
Interés preferencial						
Subsidio a la Tasa de Interés de:	(100%)	4.0%	4.0%	2.0%	1.5%	-
Plazo del subsidio:	10 años	10 años	10 años	5 años	5 años	-

# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Riverwalk</b>
<b>Promotor</b>	URBE Promoción y Desarrollo
<b>Desarrollo</b>	Tres (3) torres de desarrollo residencial
<b>Ubicación</b>	El Crisol
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/3 - Una (1) torre de 87 apartamentos



Render del Proyecto

## Estatus actual: Entrega de Unidades

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Vistas del Rocío</b>
<b>Promotor</b>	URBE Promoción y Desarrollo
<b>Desarrollo</b>	Dieciséis (16) torres de apartamentos
<b>Ubicación</b>	Villa Zaita
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 3/16 - Una (1) torre de 72 apartamentos



Render del Proyecto

## Estatus actual: Entrega de Unidades

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



## PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Acacias Garden I</b>
<b>Promotor</b>	Urbania Developer
<b>Desarrollo</b>	Una (1) torre de 20 apartamentos
<b>Ubicación</b>	Villas de las Acacias
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/1 - Una (1) torre de 20 apartamentos



Render del Proyecto

### Estatus actual: Entrega de Unidades

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Acacias Garden II</b>
<b>Promotor</b>	Urbana Developer
<b>Desarrollo</b>	Una (1) torre de 20 apartamentos
<b>Ubicación</b>	Villas de las Acacias
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/1 - Una (1) torre de 20 apartamentos



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 76% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



## PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Acacias Garden III</b>
<b>Promotor</b>	Urbania Developer
<b>Desarrollo</b>	Una (1) torre de 20 apartamentos
<b>Ubicación</b>	Villas de las Acacias
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/1 - Una (1) torre de 20 apartamentos



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 82% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Acacias de Versalles</b>
<b>Promotor</b>	Urbania Developer
<b>Desarrollo</b>	Tres (3) torres de 56 apartamentos
<b>Ubicación</b>	Villas de las Acacias
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/1 - Tres (3) torres de 56 apartamentos



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 47% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>La Reserva</b>
<b>Promotor</b>	Casa Group
<b>Desarrollo</b>	Tres (3) etapas - 651 casas
<b>Ubicación</b>	Villas Zaita
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 2/3 - 151 casas



Render del Proyecto

**Estatus actual: Etapa II-A en entrega de unidades / Etapa II-B en construcción, 12% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



## PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Casco View</b>
<b>Promotor</b>	Basis
<b>Desarrollo</b>	Una (1) torre de 135 apartamentos
<b>Ubicación</b>	Santa Ana
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/1 - Una (1) torre de 135 apartamentos



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 25% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Park Village</b>
<b>Promotor</b>	Grupo Alco
<b>Desarrollo</b>	Tres (3) Etapas - 545 casas
<b>Ubicación</b>	Nuevo Arraján
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 3/3 - 78 casas



Render del Proyecto

**Estatus actual: Por iniciar entrega de unidades, 95% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Los Pueblos Towers</b>
<b>Promotor</b>	Inveraprix
<b>Desarrollo</b>	Cinco (5) Torres de desarrollo residencial
<b>Ubicación</b>	Los Pueblos
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/5 – 130 apartamentos



Render del Proyecto

## Estatus actual: Entrega de Unidades

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Alamedas de Pacora</b>
<b>Promotor</b>	Urbania Developer
<b>Desarrollo</b>	327 viviendas de 58m <sup>2</sup> a construir en 4 fases
<b>Ubicación</b>	Pacora
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/4- 82 viviendas



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 4% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Alamedas del Valle</b>
<b>Promotor</b>	Urbania Developer
<b>Desarrollo</b>	330 viviendas de 58-65m <sup>2</sup> a construir en 4 fases
<b>Ubicación</b>	Arraján
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/4 - 83 viviendas



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 42% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



# PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Sky Swiss</b>
<b>Promotor</b>	Urbania Developer
<b>Desarrollo</b>	66 apartamentos de 70 y 98 m <sup>2</sup>
<b>Ubicación</b>	El Cangrejo
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/1 – 1 torre de 66 apartamentos



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 12% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019



## PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

<b>Proyecto</b>	<b>Alamedas de las Cumbres</b>
<b>Promotor</b>	Urbana Developer
<b>Desarrollo</b>	183 viviendas de 50m <sup>2</sup> a construir en 2 fases
<b>Ubicación</b>	Las Cumbres
<b>Inversión Actual</b>	Etapa 1/2- 92 viviendas



Render del Proyecto

**Estatus actual: En construcción, 1% de avance de obra**

Evolución avance de obra.

Junio 2019



Septiembre 2019



Diciembre 2019





## **9. Activos Invertidos como Propiedad de Inversión (Alquiler)**

---

# ACTIVOS INVERTIDOS COMO PROPIEDAD DE INVERSIÓN (ALQUILER)

El primer activo adquirido como propiedad de inversión destinada a alquiler, fue la Casa Matriz de Multibank (con contrato de alquiler a 10 años).

Multibank es un banco panameño con más de 25 años de trayectoria en la plaza local y con calificación internacional de grado de inversión BBB-.

<b>Ubicación</b>	Vía España #127
<b>Inquilino</b>	Multibank (Casa Matriz)
<b>Descripción</b>	Torre de oficinas de siete (7) niveles con estructura adicional de cinco (5) niveles para estacionamientos, ubicado en una vía principal de la ciudad, zona de alto tráfico con acceso a dos (2) estaciones de la línea 1 del metro.



14,433 m<sup>2</sup>  
Área  
total

9,744 m<sup>2</sup>  
Área  
alquilable



- Este año se culminó la instalación de paneles solares sobre el techo de la casa matriz de Multibank, con el fin de contribuir con el mejoramiento ambiental mediante el suministro de energía limpia.
- La administración del fondo supervisa constantemente el estado físico de la propiedad, mediante una inspección técnica que verifique el cumplimiento de las reparaciones, mantenimiento y mejoras que realice el inquilino en el inmueble.



## **10. Próximas Inversiones (Pipeline)**

---

## PRÓXIMAS INVERSIONES (PIPELINE)

Proyecto	Tipo Unidades	No. Unidades	Ubicación
<b>PROYECTO A</b>	Apartamentos	52	San Francisco
<b>PROYECTO B</b>	Apartamentos	24	Villas de las Acacias
<b>PROYECTO C</b>	Apartamentos	120	Gonzalillo
<b>PROYECTO D</b>	Apartamentos	96	Nuevo Arraiján
<b>PROYECTO E</b>	Casas	120	Nuevo Tocumen
<b>PROYECTO F</b>	Apartamentos	162	Los Pueblos
<b>PROYECTO G</b>	Apartamentos	152	San Francisco
<b>PROYECTO H</b>	Apartamentos	24	Clayton





## **11. Resumen de Estados Financieros a Diciembre 2019**

---

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

## Panama Real Estate Development Fund, Inc.

### Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	7	3,209	251,978
Cuentas por cobrar partes relacionadas	10	72,979	46,250
Gastos pagados por adelantado		-	26,371
Otras cuentas por cobrar		17,014	710
Total de activos corrientes		<u>93,202</u>	<u>325,309</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones en subsidiarias	8 y 9	42,564,320	29,268,948
Total de activos no corrientes		<u>42,564,320</u>	<u>29,268,948</u>
Total de activos		<u><b>42,657,522</b></u>	<u><b>29,594,257</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar		365	15,593
Cuentas por pagar partes relacionadas	10	44,750	44,680
Total de pasivos corrientes		<u>45,115</u>	<u>60,273</u>
Total de pasivos		<u>45,115</u>	<u>60,273</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	5 y 9	36,109,105	23,747,706
Capital adicional pagado		31,162	31,162
Déficit acumulado		(59,208)	(52,527)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	6,481,348	5,757,643
Total de patrimonio		<u>42,612,407</u>	<u>29,533,984</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>42,657,522</b></u>	<u><b>29,594,257</b></u>

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

## Panama Real Estate Development Fund, Inc.

### Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Otros ingresos</b>			
Participaciones		1,189,119	-
Intereses		37	-
Total de ingresos		<u>1,189,156</u>	<u>-</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	11	<u>7,517</u>	<u>11,385</u>
		<u>7,517</u>	<u>11,385</u>
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b>		<u>1,181,639</u>	<u>(11,385)</u>
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>		<u><b>1,181,639</b></u>	<u><b>(11,385)</b></u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	<u>6,481,348</u>	<u>5,757,643</u>
<b>Resultado integral</b>		<u><b>6,481,348</b></u>	<u><b>5,757,643</b></u>

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

## Panama Real Estate Development Fund, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes no objeto de oferta pública	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	50,000	2,056,000	27,245	(41,142)	848,161	2,940,264
Emisión de acciones	-	21,691,706	-	-	-	21,691,706
Capital adicional pagado	-	-	3,917	-	-	3,917
Pérdida neta - 2018	-	-	-	(11,385)	-	(11,385)
Aumento de los valores de mercado de las inversiones	-	-	-	-	4,909,482	4,909,482
Saldo al 31 de diciembre de 2018	50,000	23,747,706	31,162	(52,527)	5,757,543	29,533,984
Emisión de acciones	-	12,361,399	-	-	-	12,361,399
Ganancia neta - 2019	-	-	-	1,181,639	-	1,181,639
Dividendos pagados	-	-	-	(1,188,320)	-	(1,188,320)
Aumento de los valores de mercado de las inversiones	-	-	-	-	723,705	723,705
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>50,000</b>	<b>36,109,105</b>	<b>31,162</b>	<b>(59,208)</b>	<b>6,481,348</b>	<b>42,612,407</b>

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

## Panama Real Estate Development Fund, Inc.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta		1,181,639	(11,385)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por adelantado		26,371	31,143
Otras cuentas por cobrar		(16,304)	(710)
Cuentas por pagar		(15,228)	(3,112)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,176,478</u>	<u>15,936</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de inversiones y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(13,295,372)</u>	<u>(26,370,176)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(13,295,372)</u>	<u>(26,370,176)</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Saldos entre compañías relacionadas		(26,659)	(5,807)
Emisión de acciones		12,361,399	21,691,706
Cambio en el valor razonable de las inversiones		723,705	4,909,482
Capital adicional pagado		-	3,917
Dividendos pagados		<u>(1,188,320)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>11,870,125</u>	<u>26,599,298</u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		<u>251,978</u>	<u>6,920</u>
Efectivo al final del año	7	<u><b>3,209</b></u>	<u><b>251,978</b></u>

## RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

### Efectivo

	2019	2018
Banco General, S.A.	440	325
MMG Bank	2,769	251,653
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>3,209</u>	<u>251,978</u>

### Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

	2019	2018
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	23,890	36,250
Cuentas por cobrar accionistas	49,089	10,000
	<u>72,979</u>	<u>46,250</u>
<b>Activos</b>		
<b>Cuentas por pagar</b>		
Cuentas por pagar compañías relacionadas	20,000	20,000
Cuentas por pagar compañías accionistas	24,750	24,680
	<u>44,750</u>	<u>44,680</u>

### Gastos generales y administrativos

	2019	2018
Cargos bancarios	730	246
Otros gastos	6,787	11,385
	<u>7,517</u>	<u>11,385</u>

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

## Inversiones en subsidiarias

	2019	2019	2018
	Costo	Valor razonable	Costo
Clase Inv1	673,230	694,391	149,915
Clase Inv2	3,940,875	4,127,443	2,877,323
Clase Urbe	450,000	476,780	450,000
Clase RW	20,000	20,000	20,000
Clase VDR	10,000	10,000	10,000
Clase INVURB	1,090,000	1,090,000	1,090,000
Clase Renta M	18,290,000	24,384,411	18,290,000
Clase CV	1,415,000	1,415,000	110,000
Clase INCOME	1,470,000	1,504,383	-
Clase ALCO	710,000	710,000	-
Clase LOS PUEBLOS	3,210,000	3,300,000	-
Clase URBANIA	4,830,000	4,830,000	-
	<u>36,109,105</u>	<u>42,562,407</u>	<u>22,997,238</u>
Costos capitalizados	-	1,913	-
	<u>36,109,105</u>	<u>42,564,320</u>	<u>22,997,238</u>

## Valor razonable de las acciones

Clase	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2019	Valor actual de la inversión	Inversión
Clase INV1	629	1,103.96	694,391	673,230
Clase INV2	3788	1,089.61	4,127,443	3,940,875
Clase URBE	450	1,059.51	476,780	450,000
Clase RW	20	1,000.00	20,000	20,000
Clase VDR	100	100.00	10,000	10,000
Clase INVURB	1,090	1,000.00	1,090,000	1,090,000
Clase CV	1,415	1,000.00	1,415,000	1,415,000
Clase RENTAM	18,290	1,333.21	24,384,411	18,290,000
Clase INCOME	1,470	1,023.39	1,504,383	1,470,000
Clase URBANIA	4830	1,000.00	4,830,000	4,830,000
Clase PUEBLOS	3,300	1,000.00	3,300,000	3,210,000
Clase ALCO	710	1,000.00	710,000	710,000
			<u>42,562,407</u>	<u>36,109,105</u>
Costos capitalizados			1,913	-
			<u>42,564,320</u>	<u>36,109,105</u>

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

## Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera de las Clases  
31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	2019	Eliminación	Total	Clase VDR	Clase INV 1	Clase Riverwalk	Clase INV 2	Clase URBE	Clase URBANIA	Clase INVURB	Clase CV	Clase RENTAM	CLASE INCOME	Clase PUEBLOS	Clase ALCO	Panama Real Estate Development Fund, Inc.
<b>ACTIVOS</b>																
<b>Activos corrientes</b>																
Efectivo	3,208	-	3,208	-	274	300	74	-	-	-	-	-	1,285	-	-	1,275
Cuentas por cobrar partes relacionadas	72,979	6,839	79,818	-	-	-	23,890	-	-	-	-	-	-	-	-	65,728
Gastos pagados por adelantado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	17,014	-	17,014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,014
Total de activos corrientes	93,202	6,839	99,641	-	274	300	23,964	-	-	-	-	-	1,285	-	-	74,017
<b>Activo no corriente</b>																
Inversiones en subsidiarias	42,584,320	-	42,584,320	11,575	898,808	20,700	4,103,478	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,513,007	3,300,000	710,000	-
Total de activo no corriente	42,584,320	-	42,584,320	11,575	898,808	20,700	4,103,478	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,513,007	3,300,000	710,000	-
Total de activos	42,957,522	6,839	42,964,161	11,575	899,880	30,000	4,127,442	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,514,383	3,300,000	710,000	74,017
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>																
<b>Pasivos corrientes</b>																
Cuentas por pagar	365	-	365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365
Cuentas por pagar partes relacionadas	44,730	6,039	51,389	1,575	2,468	10,000	-	3,074	-	-	-	-	10,000	-	-	23,052
Total de pasivos corrientes	45,115	6,039	51,754	1,575	2,468	10,000	-	3,074	-	-	-	-	10,000	-	-	24,017
Total de pasivos	45,115	6,039	51,754	1,575	2,468	10,000	-	3,074	-	-	-	-	10,000	-	-	24,017
<b>Patrimonio</b>																
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	50,000	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	30,109,105	-	30,109,105	10,000	873,230	20,000	3,940,875	450,000	4,830,000	1,090,000	1,415,000	18,280,000	1,470,000	3,210,000	710,000	-
Capital adicional pagado	31,162	-	31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,162
Deficit acumulado	(59,208)	-	(59,208)	(1,575)	(13,751)	(2,200)	(6,911)	(3,874)	-	-	-	-	85	-	-	(31,162)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	6,481,348	-	6,481,348	1,575	34,013	2,200	103,478	30,453	-	-	-	6,004,411	34,318	00,000	-	-
Total de patrimonio	42,812,407	-	42,812,407	10,000	894,362	20,000	4,127,442	476,779	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,394,411	1,504,383	3,300,000	710,000	50,000
Total de pasivos y patrimonio	42,957,522	6,839	42,964,161	11,575	899,880	30,000	4,127,442	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,514,383	3,300,000	710,000	74,017

# RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2019

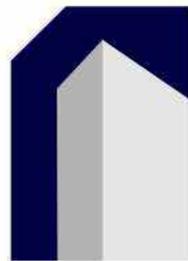
## Panama Real Estate Development Fund, Inc.

### Estado de Resultados de las Clases

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	Eliminación	Total	Clase VDR	Clase INV 1	Clase Riverwalk	Clase INV 2	Clase URBE	Clase URBANIA	Clase INVURB	Clase CV	Clase RENTAM	CLASE INCOME	Clase PUEBLOS	Clase ALCO	Clase PANRED
<b>Ingresos</b>																	
Participaciones		1,180,110	-	1,180,110	-	733	-	-	-	-	-	-	1,170,581	17,826	-	-	-
Intereses		37	-	37	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos		1,180,147	-	1,180,147	-	770	-	-	-	-	-	-	1,170,581	17,826	-	-	-
<b>Gastos</b>																	
Gastos generales y administrativos	11	7,517	-	7,517	-	7,442	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		7,517	-	7,517	-	7,442	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia neta		1,181,639	-	1,181,639	-	(6,672)	(75)	-	-	-	-	-	1,170,581	17,826	-	-	-
<b>Otros resultados integrales:</b>																	
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	8,481,344	-	8,481,344	1,575	34,812	2,200	193,478	30,453	-	-	-	8,094,411	34,315	80,000	-	-
Resultado Integral		8,481,344	-	8,481,344	1,575	34,812	2,200	193,478	30,453	-	-	-	8,094,411	34,315	80,000	-	-



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](http://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.*