



PANAMA REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria



MEMORIA ANUAL

Al 31 de diciembre de 2020

<i>Nota del Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones.....</i>	<i>3</i>
1. Resumen Ejecutivo.....	4
2. Estructura Organizacional	7
3. Equipo.....	9
4. Principales Actores	12
5. Proceso de Inversión.....	14
6. Propuesta de Valor.....	16
7. Sucesos del Periodo.....	18
8. Proyectos Invertidos – Desarrollo.....	22
9. Próximas Inversiones.....	35

NOTA DEL EJECUTIVO PRINCIPAL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

Estimados Inversionistas,

El año 2020 ha sido un año de grandes retos para Panamá y el mundo, nos enfrentamos durante 9 meses a una restricción de movilidad que congeló en una gran medida la actividad económica como resultado de la declaración de pandemia por la Organización Mundial de la Salud en el mes de Marzo. Esta conllevó a un cierre del comercio, fronteras e impactó directamente toda actividad económica donde la interacción social fuese una parte de la prestación de valor. El sector inmobiliario no fue ajeno a esta situación, al verse desafiado por la posibilidad de pago de alquileres por sus inquilinos y la inestabilidad de la situación económica de los compradores de viviendas, sumado a las capacidades de respuesta de gobierno y banca como parte de los procesos de entrega de unidades.

Para nosotros fue un año de prueba de modelos de negocio y de propuesta de valor hacia nuestros stakeholders; la flexibilidad, innovación y capacidad de soporte financiero ayudó a toda la cadena de valor. Los promotores recibieron apoyo constante en la evaluación de alternativas y sustentos de ajuste frente a bancos, nuestros empleados y clientes probaron la solidez financiera de nuestro grupo en el que no solamente no hubo despidos sino contrataciones nuevas, y nuestras empresas hermanas ayudaron a sostener más de 500 empleos asesorando clientes en el sostenimiento financiero. Con todo esto, el modelo que más se probó y con resultados satisfactorios fue el enfoque estratégico de Panama Real Estate Development Fund (PANRED FUND), el cual demostró la posición de protección al riesgo que representan las diferentes estrategias de inversión que mantiene, las cuales se han comportado de la forma esperada resistiendo a los efectos económicos del confinamiento. Todo esto se evidencia en los resultados financieros que sostenidamente hemos entregado a nuestros inversionistas.

En la estrategia de desarrollo, el 99% del portafolio se ha invertido en unidades que se encuentran en mercados con incentivos a la compra donde se concentra la demanda. Este portafolio de proyectos de desarrollo inmobiliario residencial consta de 1,349 unidades que se desarrollan en 15 diferentes proyectos y 6 promotores panameños con amplia trayectoria en el mercado inmobiliario local, los cuales están comprometidos junto con PANRED FUND y todos los aliados estratégicos que nos acompañan a impactar positivamente la calidad de vida de las familias a las cuales se está brindando un nuevo hogar.

Por otra parte en la estrategia de renta, el activo adquirido está estabilizado y mantiene un inquilino con calificación internacional de grado de inversión BBB-, el cual durante todo el 2020 pese a la situación causada por la pandemia, cumplió a cabalidad con todas sus obligaciones contractuales. En esta estrategia se tiene el compromiso de diversificar el portafolio con la incorporación de nuevos activos comerciales estabilizados, que brinden a los inversionistas un flujo de caja constante por medio del pago de dividendos.

PANRED FUND cuenta una estructura administrativa y operativa liviana, ya que los gastos administrativos que demanda son bajos y estables, sumado al hecho que se tiene como política no contraer endeudamiento en su estructura de capital, lo cual ha permitido mantener un nivel de liquidez saludable y se ha podido seguir decretando dividendos a los inversionistas de forma continua en varias de sus estrategias, incluso incrementar los pagos de dividendos del 2020 (USD 1.9 MM) respecto al 2019 (USD 1.2 MM), a pesar de la situación del COVID-19.

Quiero agradecer a todos los inversionistas que han confiado en nuestra estrategia y a todos los actores que nos han acompañado en nuestra visión y compromiso de calidad y transparencia.

Eduardo Caballero

I. 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.

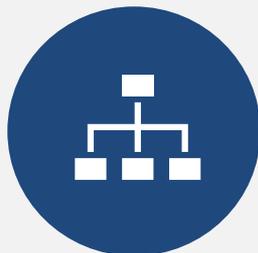
Es administrado por REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, CORP (REIM), el cual es un administrador de fondos producto de una alianza estratégica entre 2 experimentados grupos en estructuración y administración inmobiliaria como lo son NORFOLK y MMG BANK, con más de 75 años de experiencia acumulada en mercados inmobiliarios locales

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\$ 43 MM
de patrimonio en el fondo

US\$ 1.9 MM
de dividendos efectivamente
pagados en 2020



Más de
US\$ 170 MM
en ventas de proyectos
de desarrollo
inmobiliario

US\$ 36.3 MM
Invertidos
exitosamente

15
proyectos de desarrollo
con inversión ejecutada

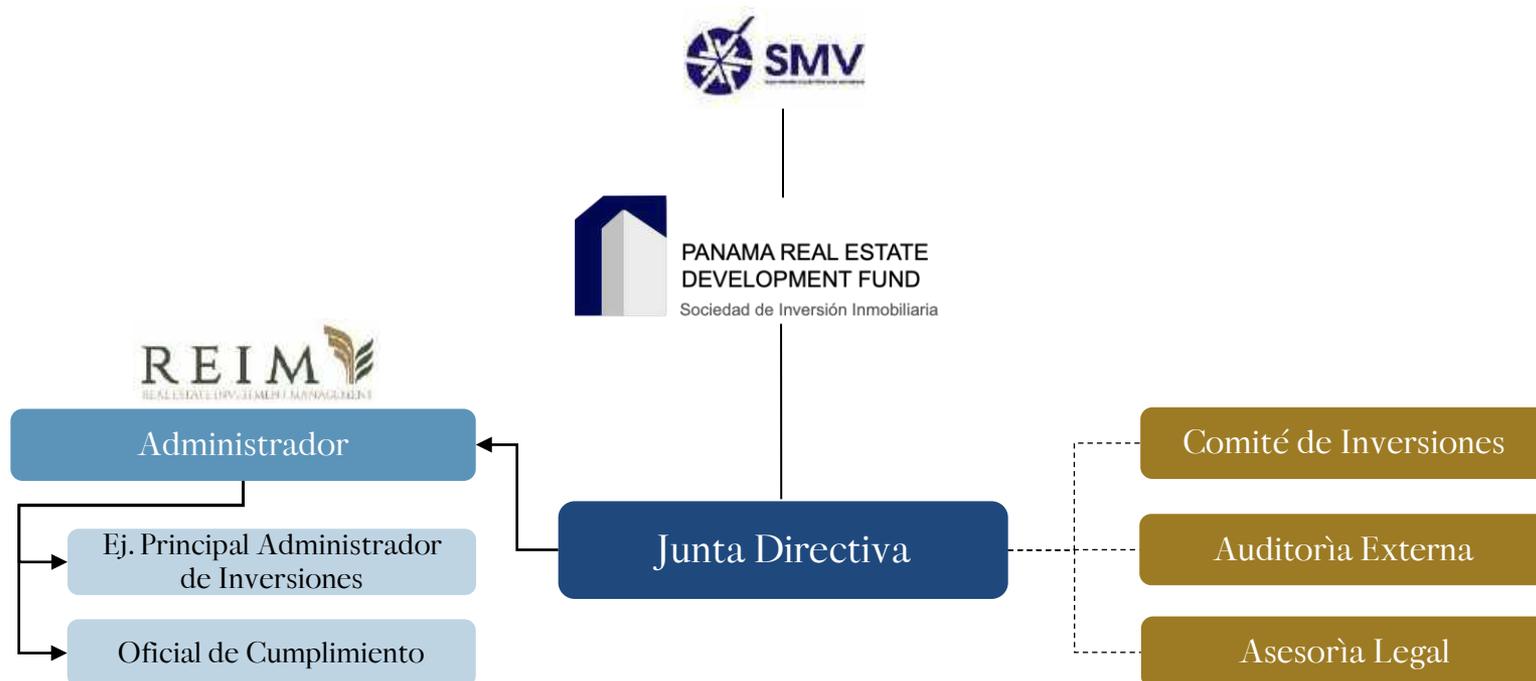


Inversiones
con
6
diferentes
promotores

2. Estructura Organizacional



ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



Entidad Regulada y Supervisada por la SMV, Resolución SMV-220-19 de 10 de junio de 2019

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. 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

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

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

5. Proceso de Inversión



PROCESO DE INVERSIÓN

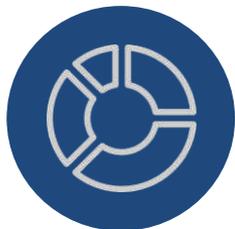


6. Propuesta de Valor



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



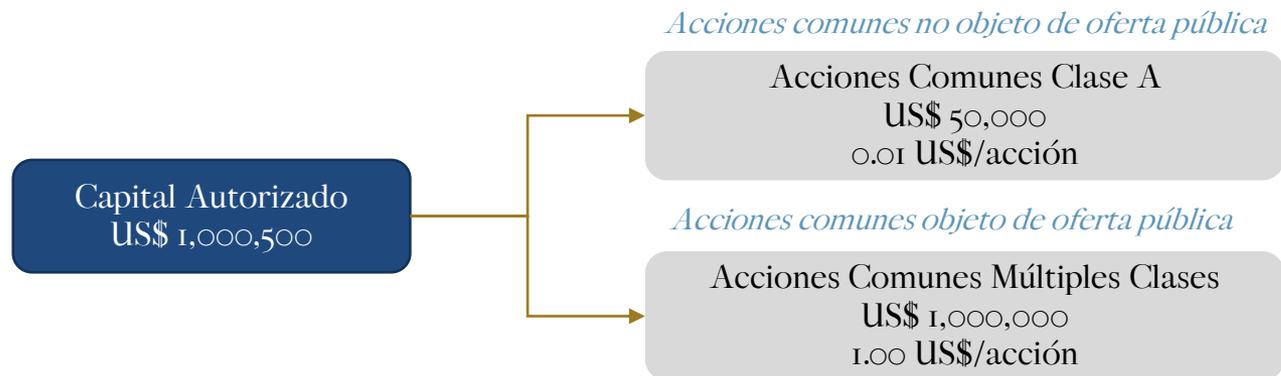
En los proyectos donde invierta el fondo se implementará un Modelo de Control y Supervisión Financiera y técnica Continua, para monitorear la rentabilidad de cada proyecto y medir los avances del mismo

7. Sucesos del Periodo



SUCESOS DEL PERIODO

I. Capital Autorizado



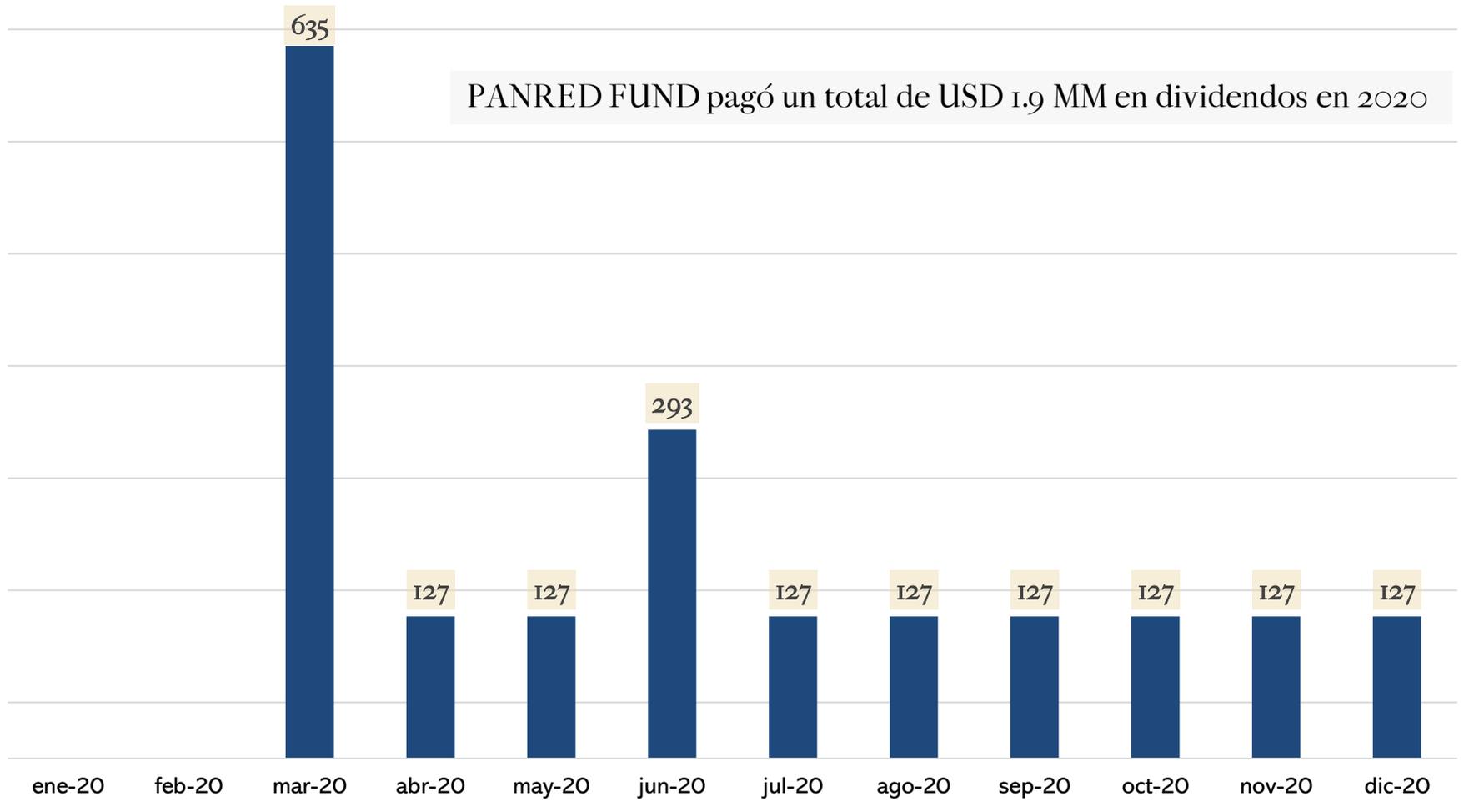
2. Sucesos Varios

- En el 2020 se incorporó un nuevo proyecto al portafolio de inversión de desarrollo inmobiliario.
- Actualmente 7 de los proyectos de la cartera de inversión se encuentran en entrega de unidades inmobiliarias y han entregado al cierre del 2020, 337 unidades a sus compradores.
- Las ventas de las unidades de los proyectos en los cuales se han realizado inversiones se mantienen con buen ritmo ya que el 99% de las unidades del portafolio de inversión se encuentran en mercados incentivados de clase media-baja, donde se sigue concentrando la demanda.
- Durante la apertura de las actividades del sector de la construcción los proyectos que se encuentran en nuestro portafolio de inversión han avanzado paulatinamente tanto en la permisología pendiente por aprobación, como en la ejecución de las obras pendientes.
- Las fechas de inicio de entrega de unidades (estimadas) en los proyectos que se encuentran aún en etapa de construcción se postpusieron como consecuencia de los retrasos ocasionados por los 6 meses de suspensión de las actividades de construcción en Panamá debido al COVID-19.
- Para diciembre de 2020 el fondo mantiene 15 clases de acciones de oferta pública, de las cuales 2 clases fueron creadas durante el 2020.

SUCESOS DEL PERIODO

3. Dividendos

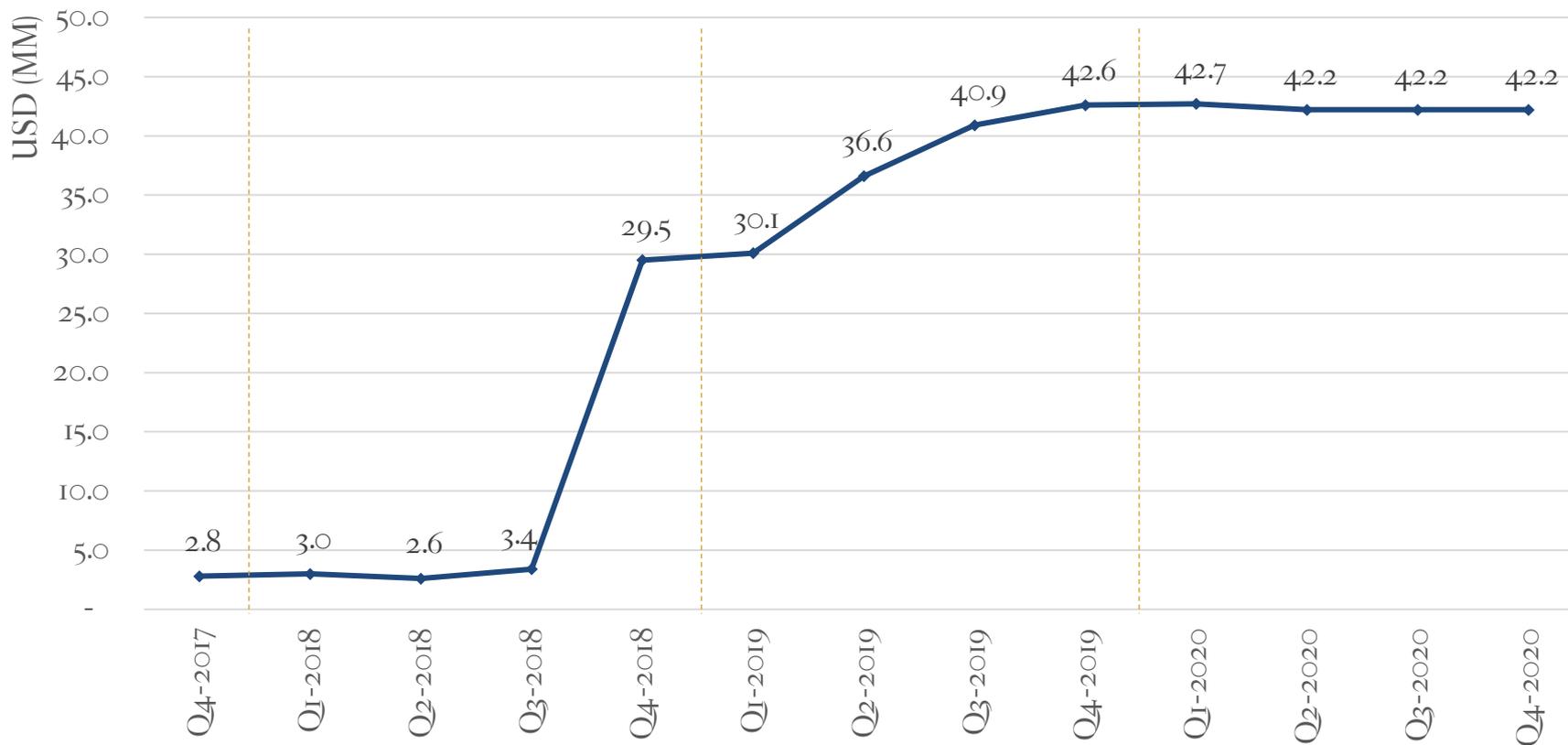
En el 2020 se decretaron y distribuyeron los siguientes dividendos:



SUCESOS DEL PERIODO

4. Evolución de los Activos Bajo Administración (AUM's)

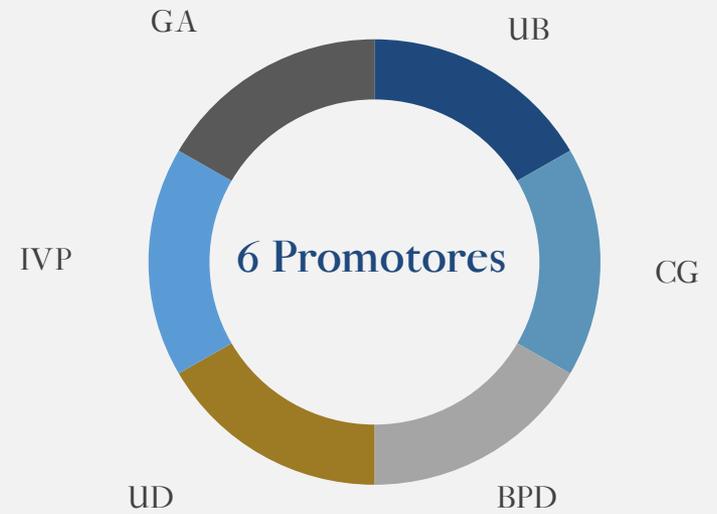
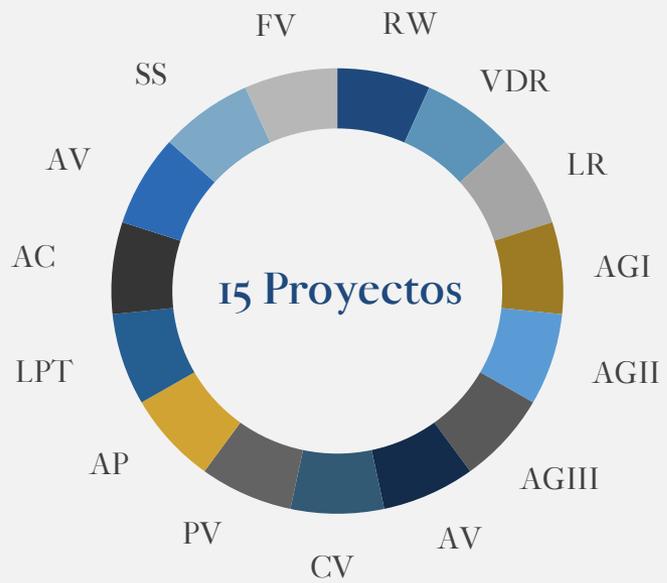
La evolución de los AUM's de PANRED FUND muestra el crecimiento que ha venido presentando desde sus inicios, el cual debido a la situación particular de la pandemia, que ha ocasionado afectaciones en numerosos sectores de la economía ha generado una ralentización del apetito de inversión, sin embargo, se lograron mantener estables durante el 2020.



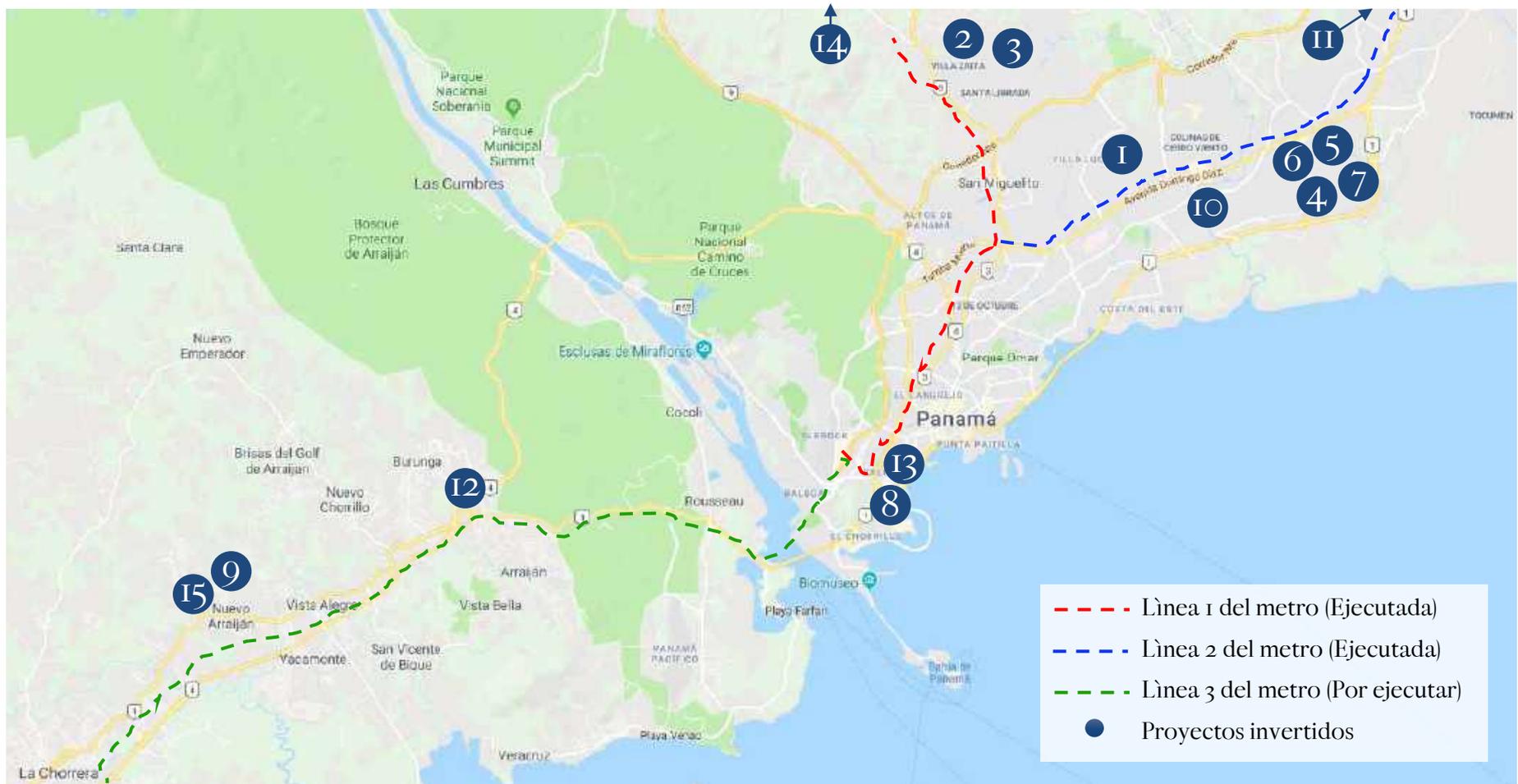
8. Proyectos Invertidos - Desarrollo



PORTAFOLIO ACTUAL DE PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO

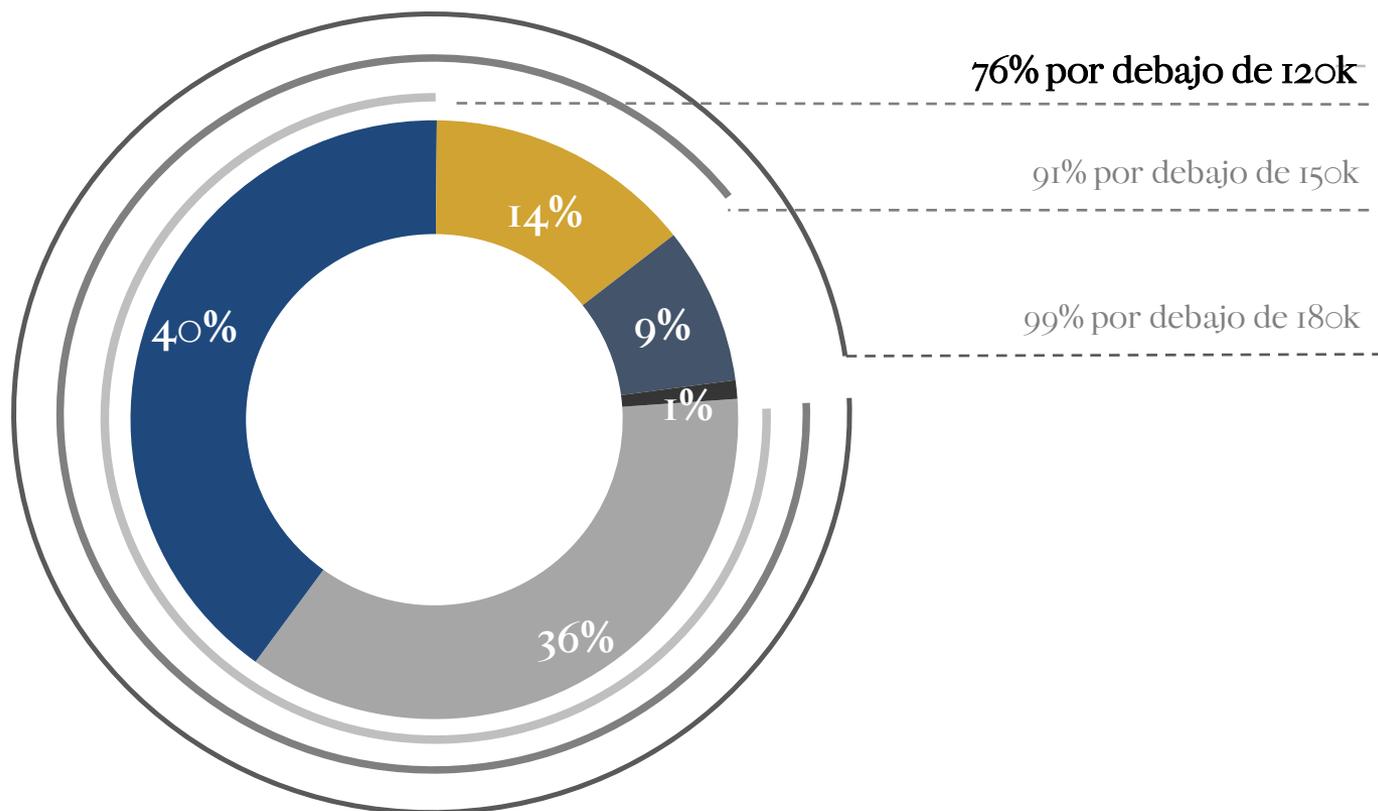


UBICACIÓN DE LOS PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



- | | | | | |
|-------|---------|------|--------|-------|
| 1 RW | 4 AGI | 7 AV | 10 LPT | 13 SS |
| 2 VDR | 5 AGII | 8 CV | 11 AP | 14 AC |
| 3 LR | 6 AGIII | 9 PV | 12 AV | 15 FV |

SEGMENTACIÓN POR RANGO DE PRECIO DE LAS UNIDADES DE PROYECTOS INVERTIDOS



Esquema de incentivos al comprador final:

Incentivos - Interés preferencial	■ 40k	■ 40k - 80k	■ 80k - 120k	■ 120k - 150k	■ 150k - 180k	■ 180k
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



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



PROYECTOS INVERTIDOS - DESARROLLO



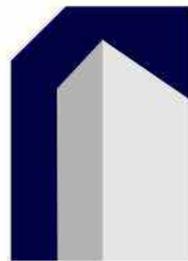
9. Próximas Inversiones - Pipeline



PRÓXIMAS INVERSIONES (PIPELINE)

Proyecto	Tipo Unidades	# Unidades	Ubicación
PROYECTO A	Apartamentos	66	San Francisco
PROYECTO B	Casas	113	Nuevo Tocumen
PROYECTO C	Apartamentos	108	Gonzalillo
PROYECTO D	Casas	265	Costa Verde
PROYECTO E	Apartamentos	360	Tumba Muerto
PROYECTO F	Apartamentos	162	Los Pueblos
PROYECTO G	Apartamentos	225	Tumba Muerto
PROYECTO H	Apartamentos	203	Carrasquilla
PROYECTO I	Apartamentos	24	Versalles





PANAMA REAL ESTATE
DEVELOPMENT FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria

Santa María Business District, Edificio Office Plex 71, Piso 6, Oficina 602, Ciudad de Panamá, Panamá
Tel. +507 3961844 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.*