Deloitte.

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 e Informe de los Auditores Independientes del 23 de marzo de 2011

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

A member firm of
Deloitte Touche Tohmatsu

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2010

Contenido **Páginas**

Informe de los Auditores Independientes	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de resultados	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6-17

Información suplementaria:

Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

Anexo II - Información de consolidación sobre el estado de resultados

Anexo III - Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas

Deloitte.

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd y Subsidiarias
Panamá República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd y Subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010, y el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine sea necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados, de manera que éstos no incluyan errores significativos ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos sobre bases selectivas para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Asimismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para sustentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd y Subsidiarias** al 31 de diciembre de 2010, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información Suplementaria

Nuestra auditoría se realizó con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos tomados en su conjunto. La información suplementaria que figura en la tabla de contenido (en la página 2) es presentada con el propósito de análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esta información adicional es responsabilidad de la administración de **Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.** Esta información suplementaria ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, expresan razonablemente, en todos los aspectos importantes cuando se consideran en relación a los estados financieros consolidados básicos tomados en su conjunto.

Deloitte

23 de marzo de 2011
Panamá, República de Panamá

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
31 de diciembre de 2010
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2010**	**2009**
Depósitos en banco	7	7,083	7,553
Inversión disponible para la venta	8	161,360	269,541
Propiedades de inversión	9	5,008,193	5,008,193
Cuenta por cobrar		11,995	5,317
Total de activos		5,188,631	5,290,604
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos			
Honorarios por pagar		9,630	9,975
Otros pasivos		1,853	1,821
Total de pasivos		11,483	11,796
Patrimonio de los accionistas			
Acciones comunes Clase "A"	10	10,000	10,000
Acciones comunes Clase "B"	10	5,636	5,636
Capital adicional pagado en acciones comunes Clase "B"	10	5,630,264	5,630,264
Acciones en tesorería		(305,775)	(305,775)
Pérdidas acumuladas		(162,977)	(61,317)
Total de patrimonio de los accionistas		5,177,148	5,278,808
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		5,188,631	5,290,604
Valor neto por acción Clase "A"	11	1,555.75	1,555.75
Valor neto por acción Clase "B"	11	9.42	9.61

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados.

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010
(En balboas)

	Nota	2010	2009
Ingresos			
Alquiler de propiedades		29,165	27,708
Ventas de productos, neto		32,766	(21,508)
Intereses ganados	7	133	1,535
Otros		1,100	14,716
Total de ingresos		63,164	22,451
Gastos generales y administrativos			
Salarios y cargas social		39,841	29,995
Impuestos y tasas		67,763	76,965
Reparación y mantenimiento		19,451	51,624
Honorarios profesionales		29,936	26,073
Comisiones		-	7,075
Dietas		1,500	2,250
Registros y asociaciones		4,200	1,900
Otros gastos		2,133	6,084
Total de gastos generales y administrativos		164,824	201,966
Pérdida neta		(101,660)	(179,515)

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados.

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010
(En balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Acciones en tesorería	Pérdidas acumuladas	Total
			2010		
Saldo al 31 de diciembre de 2009	15,636	5,630,264	(305,775)	(61,317)	5,278,808
Pérdida neta	-	-	-	(101,660)	(101,660)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	15,636	5,630,264	(305,775)	(162,977)	5,177,148
			2009		
Saldo al 31 de diciembre de 2008	15,636	5,630,264	(305,775)	118,198	5,458,323
Pérdida neta	-	-	-	(179,515)	(179,515)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	15,636	5,630,264	(305,775)	(61,317)	5,278,808

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados.

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010
(En balboas)

	Nota	2010	2009
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(101,660)	(179,515)
Ajustes por:			
Ingresos por intereses		133	1,535
		(101,527)	(177,980)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar		(6,678)	44,516
Contratos por pagar			(16,800)
(Disminución) aumento en honorarios por pagar		(345)	9,975
Otros pasivos		32	1,821
Intereses cobrados		(133)	(1,535)
Efectivo neto, (utilizado en) las actividades de operación		(108,651)	(140,003)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversión disponible para la venta	8	(110)	(142,376)
Venta de inversión disponible para la venta	8	108,291	62,400
Efectivo neto, proveniente (utilizado en) las actividades de inversión		108,181	(79,976)
Disminución neta en el efectivo		(470)	(219,979)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		7,553	227,532
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		7,083	7,553

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados.

1. Información general

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias (el Fondo) es una sociedad constituida de acuerdo a las leyes de Belice, según consta en el documento de constitución No. 48,148 del 25 de noviembre de 2006 e inició operaciones el 31 de marzo de 2006.

El Fondo se registró bajo el nombre de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP), Ltd. y subsidiarias en el Registro Público de Panamá como sociedad extranjera, el 7 de diciembre de 2007, según consta inscrito en la Ficha 1406, documento 1256794 de la sección mercantil, quedando habilitada para realizar negocios en Panamá.

El Fondo fue autorizado a operar como sociedad de inversión por la Comisión Nacional de Valores de Panamá mediante Resolución N°220-08 del 24 de julio de 2008. Sus actividades están reguladas por el Decreto de Gabinete No. 58 del 27 de octubre de 1993 y por el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999.

Su actividad económica principal consiste en la tenencia de acciones e inversiones en otras compañías. Las compañías 100% subsidiarias de GICAP son: Waskom Investment Inc., Del Rio Investors Inc., Marylebone Agency Inc. y Osteen Agency Inc. tienen como actividad económica principal la compra y venta de bienes inmuebles. Hagan Enterprises, Corp., maneja la operación de mantenimiento de las propiedades, así como las obligaciones laborales que por razones del mantenimiento de las fincas contraiga GICAP.

La administradora del Fondo es MMG Asset Management Corp. (la "Administradora" o el "Administrador de Inversiones"), una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura No.5162 del 12 de julio de 2000.

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Calle 53 Bella Vista, MMG Tower, piso 10.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 Normas e Interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

Enmiendas a la NIIF 7 - Instrumentos Financieros - Revelación	Efectiva para períodos anuales que inicien antes o después del 1 de enero de 2011. Las enmiendas aclaran el nivel requerido de divulgaciones para el riesgo de crédito y colaterales mantenidos y aligera las divulgaciones previamente requeridas para préstamos renegociados.

	Efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2011. Revelaciones - Transferencias de activos financieros.
NIIF 9 - Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición	NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en Noviembre 2009 y enmendada en Octubre 2010 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición y para dar de baja a los activos financieros y pasivos financieros.

NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean reconocidos posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recuperar los flujos de caja contractuales, y que tienen flujos de caja contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente generalmente son reconocidos al costo amortizado al final del período y para los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos al valor razonable al final del período y para los períodos contable posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 se refiere a la clasificación y medición de los pasivos financieros relacionados a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado al valor razonable a través de ganancias o pérdidas) atribuibles a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, bajo la NIIF 9 para los pasivos financieros que son designados al valor razonable a través de pérdidas o ganancias, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito es reconocido en otras utilidades integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otras utilidades integrales ocasionaría o aumentaría una disparidad contable en ganancias o pérdida.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Previamente, bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable a través de ganancias o pérdidas era reconocido en el estado de resultados.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada.

Los directores estiman que la NIIF 9 será adoptada en los estados financieros consolidados del Fondo para los períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2013.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Fondo, la adopción de la NIIF 9 podría tener un impacto en los estados financieros consolidados en la fecha de adopción. La Administración anticipa que todas las Normas e interpretaciones que no han sido adoptadas aún serán adoptadas en los estados financieros consolidados a partir de los próximos períodos. La Administración está en proceso de evaluación del efecto potencial de la adopción de estas modificaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros consolidados, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, son las siguientes:

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de preparación

Los estados financieros consolidados del Fondo han sido preparados bajo la base del costo histórico, excepto por las inversiones disponibles para la venta, la cuales se presentan a su valor razonable.

3.3 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, patrimonio de los accionistas y resultados de operaciones de GICAP I y sus subsidiarias: Waskom Investment, Inc., Del Río Investors, Inc. Marylebone Agency, Inc., Osteen Agency, Inc. y Hagan Enterprises, Inc.

El control se obtiene cuando la entidad tiene poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una empresa, en la cual mantiene una inversión para obtener beneficios de sus actividades. Las subsidiaras son aquellas entidades en las cuales el Fondo tiene directa o indirectamente más del 50% de participación con derecho a voto y/o ejerce control.

Las subsidiarias son consolidadas desde que el Fondo adquiere el control hasta el momento que el control termina. Las cuentas y transacciones significativas entre compañías han sido eliminadas en la consolidación.

3.4 Unidad monetaria

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas, la moneda donde el Fondo está constituido y opera. La conversión de balboas a dólares es incluida exclusivamente para conveniencia de los lectores fuera de la República de Panamá. Al 31 de diciembre de 2010 y por el año terminado en esa fecha el Balboa está a la par con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los dólares como moneda legal.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes:
Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y ha cambiado su propiedad. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados.

Alquileres:
Los ingresos por alquileres son reconocidos bajo el método de línea recta durante el periodo del alquiler.

Intereses:
Los ingresos por intereses se reconocen bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros medidos a costo amortizado.

3.6 Valores disponibles para la venta

Los activos financieros están clasificados bajo la categoría de: inversiones disponibles para la venta. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y la determinación, dicha clasificación se hace desde su reconocimiento inicial.

Los valores disponibles para la venta son aquellos en que el Fondo tiene la intención de mantener por un período de tiempo indefinido, los cuales pueden ser vendidos en respuesta a las necesidades de liquidez o cambio en las tasas de intereses, tasas de cambio o precios de capital.

Las compras y ventas de activos financieros disponibles para la venta se reconocen a la fecha de la liquidación, siendo esta la fecha en que el activo ha sido entregado por la entidad. Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción.

Los activos financieros disponibles para la venta son subsecuentemente registrados al valor razonable. Las ganancias o pérdidas provenientes de los cambios en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta son reconocidas directamente en el patrimonio, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en el patrimonio son reconocidas en los resultados del período. El interés calculado usando el método de interés efectivo es reconocido en el estado consolidado de resultados.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos de recibir los flujos de efectivo de los activos financieros han expirado o cuando el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Los valores razonables de los valores cotizados en mercados activos se basan en precios de compras recientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para valores que no cotizan), se establece el valor razonable usando técnicas de valuación, las cuales incluyen el uso de transacciones recientes, análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes en el mercado. Al 31 de diciembre de 2010 las inversiones disponibles para la venta se componen de un fondo de liquidez.

Baja de activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado o cuando el Fondo ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.7 Deterioro de inversión disponible para la venta

A la fecha del estado consolidado de situación financiera, el Fondo evalúa si existen evidencias objetivas de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. En el caso de los instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta, una disminución significativa o prolongada en el valor razonable del activo financiero por debajo de su costo se toma en consideración para determinar si los activos están deteriorados. Si dichas evidencias existen, la pérdida acumulativa, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el actual valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro en los activos financieros previamente reconocida, en ganancias o pérdidas, se eliminan del patrimonio y reconoce en el estado consolidado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado consolidado de resultados sobre instrumentos de capital, no son reversadas a través del estado de resultados sino su importe se reconoce en la cuenta de patrimonio. Si, en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta aumenta y este aumento puede ser objetivamente relacionado con un evento que ocurrió después que la pérdida por deterioro fue reconocida en ganancias o pérdidas, la pérdida por deterioro se revierte a través del estado consolidado de resultados.

3.8 Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta corriente está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad pérdida neta, como se reporta en el estado consolidado de resultados, ya que excluye ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y, además, excluye partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo del Fondo para impuesto corriente, cuando hay renta gravable, es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha de estado consolidado de situación financiera.

3.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están conformadas principalmente por terrenos que el Fondo mantiene para apreciación de capital o para alquilar. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo de adquisición. Subsecuente a su reconocimiento inicial, la entidad ha elegido el modelo de costo para la valuación de las propiedades de inversión.

4. Administración de riesgos de instrumentos financieros

4.1 Objetivo de la Administración en el uso de instrumentos financieros

El Fondo, por su naturaleza, mantiene actividades relacionadas con el uso de instrumentos financieros, mediante la aceptación de aportes de los accionistas, y coloca dichos fondos en activos de alta calidad que generan un mayor margen de ganancia, sin descuidar mantener liquidez suficiente para hacerle frente a los retiros de los fideicomitentes.

4.2 Riesgo de crédito

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, que es el riesgo que una contraparte provoque una pérdida financiera para el Fondo al incumplir en la liquidación de una obligación. La exposición al riesgo de crédito se da principalmente en los depósitos en bancos y valores. Estos fondos están colocados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

4.3 Riesgo de mercado

El Fondo está expuesto a los riesgos de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de caja futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, margen de crédito, las tasas de cambio de moneda y los precios de las acciones.

La Administración del Fondo para mitigar este riesgo ha establecido límites de inversión o de exposición máxima en un valor, garantizando de esta forma mantener un portafolio de inversiones diversificado.

4.4 Riesgo de tasa de intereses

El Fondo minimiza los riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés mediante la colocación de activos financieros a corto plazo.

4.5 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con todas sus obligaciones. El Fondo mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez.

5. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

La administración del Fondo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de las categorías de instrumentos financieros en el estado consolidado de situación financiera:

Valores disponibles para la venta - El valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que son fondos de liquidez invertidos en un depósito bancario.

6. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

El Fondo efectúa estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Deterioro de inversión disponible para la venta - El Fondo determina qué inversión disponible para la venta tiene deterioro cuando ha habido una declinación significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Al efectuar un juicio, el Fondo evalúa entre otros factores, la volatilidad normal en el precio de la acción. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de un deterioro en la salud financiera del emisor, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y flujos de efectivo y financieros y operativos.

7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas del Administrador incluidos en los estados financieros consolidados se resumen a continuación:

	2010	2009
Activos		
Depósito en banco	7,083	7,553
Ingresos		
Intereses ganados	23	75

8. Inversión disponible para la venta

Al 31 de diciembre de 2010, la inversión disponible para la venta por US$161,360 (2009 US$269,541) se compone de inversiones en un fondo de liquidez. Este es un fondo mutuo establecido en dólares estadounidenses, cuyo objetivo es proveer a los accionistas un retorno de ingreso de intereses, consistentemente con la preservación de capital y liquidez, mediante la inversión en un portafolio diversificado de instrumentos del mercado monetario como depósitos a plazo fijo, papeles comerciales, y otras inversiones disponibles en el mercado.

La inversión disponible para la venta es clasificación nivel uno, de acuerdo a la jerarquía de valor razonable.

El movimiento de la inversión disponible para la venta se resume a continuación:

	2010	2009
Saldo al inicio del año	269,541	189,565
Compras	110	142,376
Ventas	(108,291)	(62,400)
Saldo al final del año	161,360	269,541

9. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades disponibles para la venta, reconocidas a su costo, se resumen a continuación:

	2010	2009
Finca 1	870,000	870,000
Finca 2	30,000	30,000
Finca 3	860,400	860,400
Finca 4	334,600	334,600
Finca 7	1,178,102	1,178,102
Finca 8	190,103	190,103
Finca 9	510,102	510,102
Finca 10	473,886	473,886
Finca 11	561,000	561,000
	5,008,193	5,008,193

A continuación un resumen del valor estimado de las propiedades de acuerdo a certificaciones e informe de inspección y avalúos emitidos por valuadores independientes, los cuales exceden el costo de las propiedades, se muestra a continuación:

	2010	2009
Finca 1	1,392,000	1,392,000
Finca 2	48,000	48,000
Finca 3	1,296,000	1,296,000
Finca 4	504,000	504,000
Finca 7	2,441,156	2,441,156
Finca 8	393,656	393,656
Finca 9	1,057,875	1,057,875
Finca 10	982,313	982,313
Finca 11	2,650,000	2,650,000
	10,765,000	10,765,000

10. Patrimonio de los accionistas

Al 31 de diciembre de 2010 la estructura de capital se detalla como sigue:

	Número de acciones autorizadas	Valor por acción	Acciones emitidas	Acciones comunes	Capital adicional pagado
Acciones clase "A"	100	Sin valor nominal	100	10,000	-
Acciones clase "B"	563,590	0.01	5,636	5,636	5,630,264
				15,636	5,630,264

563 acciones Clase "B" fueron suscritas y vendidas inicialmente por US$10,000 cada una. Posteriormente, el 15 de agosto de 2007, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva del Fondo se autorizó el fraccionamiento de las acciones Clase "B" en una relación de mil acciones por cada una (1,000:1), convirtiendo las 563 acciones clase "B" en 563,590 acciones clase "B".

Las acciones Clase B no otorgan derecho a voto, salvo cuando se trate de los siguientes asuntos: (i) cambios de importancia en los objetivos o políticas de inversión; (ii) cambios de administrador de inversiones; (iii) creación de una nueva clase o serie de acciones; (iv) cambios de importancia en los límites de endeudamiento; (v) cambios de importancia en las políticas de dividendos; (vi) cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de acciones; (vii) aumentos en las comisiones y cargos cobrados a los accionistas; (vii) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por accionistas; (viii) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por GICAP I al administrador de inversiones, asesor de inversiones, si lo hubiere, al custodio o a otras personas que presten servicios a GICAP I; (ix) liquidación y disolución de GICAP I.

Las acciones Clase "A" y "B" tienen derecho a recibir dividendos, no obstante, la política del Fondo es no distribuir dividendos.

Las acciones Clase "A" y "B" no otorgan el derecho de solicitar su recompra.

11. Cálculo del valor neto de los activos (VNA) de las acciones Clase "A" y "B"

Los valores netos por acción se calcularon como sigue:

Cálculo del VNA anual

- Acciones Clase A:

  El administrador de inversiones, realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase A en base a un coeficiente resultante de la división del capital pagado por las acciones Clase A, dividido entre la cantidad de acciones Clase A de GICAP I emitidas y en circulación.

- Acciones Clase B:

  El administrador de inversiones, realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase B en base a un coeficiente resultante de la división del valor de los activos de GICAP I menos el aporte de capital pagado por las acciones Clase A, menos cualquier pasivo existente a la fecha, dividido entre la cantidad de acciones Clase B de GICAP I emitidas y en circulación.

Re-cálculo del VNA cuando se realice una venta de activos que forman parte del portafolio de inversiones de GICAP I:

- Acciones Clase A

  El Administrador de Inversiones realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase "A" en base a un coeficiente resultante de la división del capital pagado por las acciones Clase "A", más el cincuenta por ciento (50%) del excedente que resulte de la ganancia neta de la(s) Transacción(es) de venta realizada(s), menos el 15% de retorno anualizado para los accionistas más el cincuenta por ciento (50%) de cualquier excedente si lo hubiere, dividido entre la cantidad de acciones Clase "A" del Fondo emitidas y en circulación.

- Acciones Clase B

  El Administrador de Inversiones realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase "B" en base a un coeficiente resultante de la división del valor de los activos del Fondo, menos cualquier pasivo existente a la fecha, dividido entre la cantidad de acciones Clase "B" del Fondo emitidas y en circulación.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 fueron aprobados por la administración y autorizados para su emisión el 23 de marzo de 2011.

* * * * * *

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
31 de diciembre de 2010
(En balboas)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Waskom Investment Inc.	Del Rio Investors Inc.	Marylebone Agency Inc.	Osteen Agency Inc.	Hagan Enterprises Inc.
Depósitos en banco	7,083	-	7,083	708	-	-	-	-	6,375
Inversión disponible para la venta	161,360	-	161,360	161,360	-	-	-	-	-
Propiedades disponibles para la venta	5,008,193	-	5,008,193	-	900,000	1,195,000	2,352,193	561,000	-
Inversiones en subsidiarias	-	(5,539,450)	5,539,450	5,539,450	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar subsidiarias	-	-	-	(68,841)	24,853	(3,138)	52,182	670	(5,726)
Otras cuentas por cobrar	11,995	-	11,995	4,432	1,080	-	4,068	2,240	175
Total de activos	5,188,631	(5,539,450)	10,728,081	5,637,109	925,933	1,191,862	2,408,443	563,910	824
Pasivos y patrimonio de los accionistas									
Pasivos									
Honorarios por pagar	9,630		9,630	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	-
Otros pasivos	1,853	-	1,853	1,029	-	-	-	-	824
Total de pasivos	11,483	-	11,483	2,955	1,926	1,926	1,926	1,926	824
Patrimonio de los accionistas									
Acciones comunes Clase "A"	10,000	(5,539,450)	5,549,450	10,000	1,000,500	1,315,000	2,588,100	635,850	-
Acciones comunes Clase "B"	5,636	-	5,636	5,636	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado en acciones comunes Clase "B"	5,630,264	-	5,630,264	5,630,264	-	-	-	-	-
Acciones en tesorería Clase "B"	(305,775)	-	(305,775)	(305,775)	-	-	-	-	-
Utilidades acumuladas	(162,977)	-	(162,977)	294,029	(76,493)	(125,064)	(181,583)	(73,866)	-
Total de patrimonio de los accionistas	5,177,148	(5,539,450)	10,716,598	5,634,154	924,007	1,189,936	2,406,517	561,984	-
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	5,188,631	(5,539,450)	10,728,081	5,637,109	925,933	1,191,862	2,408,443	563,910	824

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Anexo II

Información de consolidación sobre el estado de resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Waskom Investment Inc.	Del Rio Investors Inc.	Marylebone Agency Inc.	Osteen Agency Inc.	Hagan Enterprises Inc.
Otros ingresos									
Ventas de café	74,045	-	74,045	-	57,523	-	-	16,522	-
Alquiler de fincas	29,165	-	29,165	-	2,880	1,550	18,388	6,347	-
Administración de fincas	-	(40,589)	40,589	-	-	-	-	-	40,589
Otros ingresos	1,233	-	1,233	1,233	-	-	-	-	-
Costos	(41,279)	-	(41,279)	-	(33,257)	-	-	(8,022)	-
Total de otros ingresos	63,164	(40,589)	103,753	1,233	27,146	1,550	18,388	14,847	40,589
Gastos generales y administrativos									
Salarios y otras remuneraciones	39,841	-	39,841	-	-	-	-	-	39,841
Impuestos y tasas	67,763	-	67,763	426	8,622	23,620	24,438	10,634	23
Honorarios profesionales	31,436	(40,589)	72,025	3,651	35,634	1,926	13,543	17,121	150
Reparación y mantenimiento	19,451	-	19,451	-	6,590	-	12,160	701	-
Registros y asociaciones	4,200	-	4,200	1,750	600	600	350	600	300
Gastos bancarios	577	-	577	207	20	20	45	10	275
Otros gastos	1,556	-	1,556	922	-	44	419	171	-
Total de gastos generales y administrativos	164,824	(40,589)	205,413	6,956	51,466	26,210	50,955	29,237	40,589
Pérdidas netas	(101,660)	-	(101,660)	(5,723)	(24,320)	(24,660)	(32,567)	(14,390)	-

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias

Anexo III

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Waskom Investment Inc.	Del Rio Investors Inc.	Marylebone Agency Inc.	Osteen Agency Inc.	Hagan Enterprises Inc.
Acciones comunes clase "A"									
Saldo al inicio del año	10,000	(5,539,450)	5,549,450	10,000	1,000,500	1,315,000	2,588,100	635,850	-
Saldo al final del año	10,000	(5,539,450)	5,549,450	10,000	1,000,500	1,315,000	2,588,100	635,850	-
Acciones comunes clase "B"									
Saldo al inicio del año	5,636	-	5,636	5,636	-	-	-	-	-
Saldo al final del año	5,636	-	5,636	5,636	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado acciones clase "B"									
Saldo al inicio del año	5,630,264	-	5,630,264	5,630,264	-	-	-	-	-
Saldo al final del año	5,630,264	-	5,630,264	5,630,264	-	-	-	-	-
Acciones en tesorería									
Saldo al inicio del año	(305,775)	-	(305,775)	(305,775)	-	-	-	-	-
Saldo al final del año	(305,775)	-	(305,775)	(305,775)	-	-	-	-	-
Pérdidas acumuladas									
Saldo al inicio del año	(61,317)	-	(61,317)	299,752	(52,173)	(100,404)	(149,016)	(59,476)	-
Utilidad (pérdida) neta	(101,660)	-	(101,660)	(5,723)	(24,320)	(24,660)	(32,567)	(14,390)	-
Saldo al final del año	(162,977)	-	(162,977)	294,029	(76,493)	(125,064)	(181,583)	(73,866)	-
Total de patrimonio	5,177,148	(5,539,450)	10,716,598	5,634,154	924,007	1,189,936	2,406,517	561,984	-