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

Informe del Contador y
Estados Financieros (No Auditados)

31 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"

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

Informe del Contador y Estados Financieros (No Auditados)
31 de Marzo de 2011

Contenido **Páginas**

Informe del Contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de utilidades integrales	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
Anexos de Consolidación	18-20

INFORME DEL CONTADOR

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
COMISIÒN NACIONAL DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

Hemos elaborado los balances generales de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias al 31 de marzo de 2011, y los respectivos estados de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivos para los mismos periodos.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias a la fecha ante mencionada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Erika Peña
C.P.A. No. 0270

31 de Mayo de 2011
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
31 de marzo de 2011
(En US$ dólares)

Activos	**Notas**	**2011**	**2010**
Depósito en banco	5	8,898	28,849
Inversión disponible para la venta	6	134,369	269,573
Propiedades disponibles para la venta	7	5,008,193	5,008,193
Cuenta por cobrar		116,682	16,826
Total de activos		5,268,142	5,323,441
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos			
Honorarios por pagar		9,630	9,975
Otros pasivos		1,729	1,509
Total de pasivos		11,359	11,484
Patrimonio de los accionistas			
Acciones comunes Clase "A"	8	10,000	10,000
Acciones comunes Clase "B"	8	5,636	5,636
Capital adicional pagado en acciones comunes Clase "B"	8	5,630,264	5,324,489
Acciones en Tesoreria		(305,775)	-
Déficit acumulado		(83,342)	(28,168)
Total de patrimonio de los accionistas		5,256,783	5,311,957
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		5,268,142	5,323,441
Valor neto por acción Clase "A"	9	1,555.75	1,555.75
Valor neto por acción Clase "B"	9	9.61	9.61

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

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

Estado consolidado de utilidades integrales
31 de marzo de 2011
(En US$ dólares)

	Nota	2011	2010
Ingresos			
Ventas		108,397	52,758
Costo de ventas		(11,294)	(2,501)
Utilidad bruta		97,103	50,257
Otros ingresos			
Alquiler de propiedades		4,710	5,608
Otros		12	41
		4,722	5,649
Total de ingresos		101,825	55,906
Gastos generales y administrativos			
Salarios y otras remuneraciones		7,285	8,461
Impuestos y tasas		1,024	-
Reparación y mantenimiento		1,876	11,380
Honorarios profesionales		9,820	102
Comisiones		70	-
Dietas		-	-
Registros y asociaciones		1,000	2,050
Otros gastos		1,115	764
Total de gastos generales y administrativos		22,190	22,757
Utilidad (Pérdida) neta		79,635	33,149

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas
31 de marzo de 2011
(En US$ dólares)

	Nota	Acciones comunes	2011 adicional pagado	Acciones en tesoreria	2010 Pérdida 28849 269573	Total
				2011		
Saldo al 31 de diciembre de 2010		15,636	5,630,264	(305,775)	(162,977)	5,177,148
Utilidad neta		-	-	-	79,635	79,635
Saldo al 31 de marzo de 2011		15,636	5,630,264	(305,775)	(83,342)	5,256,783
				2010		
Saldo al 31 de diciembre de 2009		15,636	5,630,264	(305,775)	(61,317)	5,278,808
Pérdida neta		-	-	-	33,149	33,149
Saldo al 31 de marzo de 2010		15,636	5,630,264	(305,775)	(28,168)	5,311,957

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
31 de marzo de 2011
(En US$ dólares)

	Nota	2011	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad Pérdida neta		79,635	33,149
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación:			
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(104,687)	(11,509)
Otros pasivos		(124)	(312)
Efectivo neto (utilizado) proveniente de las actividades de operación		(25,176)	21,328
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de inversion disponible para la venta		26,991	(32)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		26,991	(32)
Disminución neta en el efectivo		1,815	21,296
Efectivo al inicio del año		7,083	7,553
Efectivo al final del año	5	8,898	28,849

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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 fue 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 marzo de 2011 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 marzo de 2011 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.

4.6 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.

4.7 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.

5 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:

	2011	2010
Activos		
Depósito en banco	8,898	28,849
Ingresos		
Intereses ganados	4	-

6 Inversión disponible para la venta

Al 31 de marzo de 2011, la inversión disponible para la venta por US$134,369 (2010 US$269,573) 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:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	161,360	269,541
Compras	9	33
Ventas	(27,000)	-
Saldo al final del año	134,369	269,574

7 Propiedades de inversión

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

	2011	2010
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:

	2011	2010
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

8 Patrimonio de los accionistas

Al 31 de marzo de 2011 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 inversionistas; (vii) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por inversionistas; (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.

9. 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 inversionistas 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.

* * * * * *

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

Consolidación sobre el Balance General
31 de Marzo de 2011

	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 Entreprises Inc.
Activos									
Depósito en banco	B/. 8,898	B/.	B/. 8,898	B/. 124	B/.	B/.	B/.	B/.	B/. 8,774
Inversión disponible para la venta	134,369		134,369	134,369					
Propiedades disponible para la venta	5,008,193		5,008,193		900,000	1,195,000	2,352,193	561,000	
Inversiones permanentes	-	(5,539,450)	5,539,450	5,539,450					
Cuentas por cobrar subsidiarias	-		-	(42,369)	6,693	(2,925)	50,919	(4,204)	(8,114)
Cuentas por cobrar	116,682		116,682	4,432	107,102		2,868	2,240	40
Total de activos	B/. 5,268,142	B/. (5,539,450)	B/. 10,807,592	B/. 5,636,006	B/. 1,013,795	B/. 1,192,075	B/. 2,405,980	B/. 559,036	B/. 700
Pasivos y Patrimonio del Accionista									
Pasivos									
Honorarios por Pagar	9,630		9,630	1,926	1,926	1,926	1,926	1,926	
Otras cuentas por pagar	B/. 1,729	B/.	B/. 1,729	B/. 1,029	B/.	B/.	B/.	B/. -	B/. 700
Total de pasivos	11,359	-	11,359	2,955	1,926	1,926	1,926	1,926	700
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 tesoreria comunes Clase "B"	(305,775)		(305,775)	(305,775)					
Utilidades (pérdidas) acumuladas	(83,342)		(83,342)	292,926	11,369	(124,851)	(184,046)	(78,740)	
Total del patrimonio del accionista	5,256,783	(5,539,450)	10,796,233	5,633,051	1,011,869	1,190,149	2,404,054	557,110	-
Total de pasivos y patrimonio del accionista	B/. 5,268,142	B/. (5,539,450)	B/. 10,807,592	B/. 5,636,006	B/. 1,013,795	B/. 1,192,075	B/. 2,405,980	B/. 559,036	B/. 700

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

Consolidación sobre el Estado de Resultados
31 de Marzo de 2011

	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 Entreprises Inc.
Ingresos									
Alquiler de propiedades	4,710		4,710			750	3,960		
Ventas de cosechas	108,397		108,397		107,102			1,295	
Costos de cosechas	(11,294)		(11,294)		(11,020)			(274)	
Administración de fincas	-	(7,342)	7,342						7,342
Otros	12		12	12					
Total de ingresos	101,825	(7,342)	109,167	12	96,082	750	3,960	1,021	7,342
Gastos Generales y Administrativos									
Salarios y Carga Social	7,285		7,285						7,285
Impuestos y Tasas	1,024		1,024	100	308	307		307	2
Reparación y mantenimiento	1,876		1,876		122		1,747	7	
Honorarios profesionales	9,820	(7,342)	17,162		7,309	230	4,439	5,184	
Registros y asociaciones	1,000		1,000	1,000					
Gastos bancarios	70		70	15					55
Otros gastos	1,115		1,115		481		237	397	
Total de gastos generales y administrativos	22,190	(7,342)	29,532	1,115	8,220	537	6,423	5,895	7,342
Utilidades (pérdida) neta	B/. 79,635	B/. -	B/. 79,635	B/. (1,103)	B/. 87,862	B/. 213	B/. (2,463)	B/. (4,874)	B/. -

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

Consolidación sobre el cambio en el patrimonio de los inversionistas
31 de Marzo de 2011

	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 Entreprises Inc.
Saldo al 31 de diciembre de 2010	(162,977)		(162,977)	294,029	(76,493)	(125,064)	(181,583)	(73,866)	-
			-						
Cambio neto en venta de sociedad	-		-						
Utilidades (pérdida) neta	79,635		79,635	(1,103)	87,862	213	(2,463)	(4,874)	-
Saldo al final del período	B/. (83,342)	B/. -	B/. (83,342)	B/. 292,926	B/. 11,369	B/. (124,851)	B/. (184,046)	B/. (78,740)	B/. -