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

Informe del Contador y
Estados Financieros (No Auditados)

31 de diciembre de 2012

"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 diciembre de 2012

Contenido **Páginas**

Informe del contador	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	6-18
Anexos de consolidación	19-21

INFORME DEL CONTADOR

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad de Panamá

Hemos revisado los balances generales de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, 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. Verónica de George
C.P.A. No. 27-2004

28 de febrero de 2013
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
31 de diciembre de 2012
(En balboas)

	Notas	31 Diciembre 2012 (No Auditado)	2011 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	7	82,390	127,446
Inversión disponible para la venta	8	91,426	91,398
Propiedades disponibles para la venta	9	4,447,193	4,447,193
Cuenta por cobrar		9,304	30,095
Total de activos		4,630,313	4,696,132
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos			
Honorarios por pagar		2,969	10,164
Otros pasivos	7	305,045	225,233
Total de pasivos		308,014	235,397
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 clase "A"		(223,665)	(223,665)
Acciones en tesorería clase "B"	10	(1,554,571)	(1,554,571)
Utilidades acumuladas		454,635	593,071
Total de patrimonio de los accionistas		4,322,299	4,460,735
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		4,630,313	4,696,132
Valor neto por acción Clase "A"	11	100.00	100.00
Valor neto por acción Clase "B"	11	10.28	10.61

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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2012
(En balboas)

	Notas	31 Diciembre 2012 (No Auditado)	2011 (Auditado)
Ingresos			
Venta de propiedades		-	1,532,322
Costo de venta		-	(640,862)
Ganancia en venta de propiedades		-	891,460
Venta de productos		21,764	138,313
Costos		(36,989)	(33,118)
(Perdida) Ganancia en venta de productos		(15,225)	105,195
Otros Ingresos			
Alquiler de propiedades		21,467	20,368
Otros		66	3,092
		21,533	23,460
Total de ingresos		6,308	1,020,115
Gastos generales y administrativos			
Salarios y cargas social		23,768	35,190
Impuestos y tasas		59,681	143,875
Honorarios profesionales		16,770	57,812
Reparación y mantenimiento		24,823	19,569
Publicidad y mercadeo		10,934	-
Gastos bancarios		770	-
Registros y asociaciones		2,350	1,910
Otros gastos		5,648	5,711
Total de gastos generales y administrativos		144,744	264,067
Ganancia (Pérdida) neta		(138,436)	756,048

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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2012
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Acciones en tesorería A	Acciones en tesorería B	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010 (Auditado)		15,636	5,630,264	-	(305,775)	(162,977)	5,177,148
Recompra de acciones Clase "A"	10	-	-	(223,665)	-	-	(223,665)
Recompra de acciones Clase "B"	10	-	-	-	(1,248,796)	-	(1,248,796)
Ganancia neta		-	-	-	-	756,048	756,048
Saldo al 31 de diciembre de 2011 (Auditado)		15,636	5,630,264	(223,665)	(1,554,571)	593,071	4,460,735
Pérdida neta		-	-	-	-	(138,436)	(138,436)
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (No Auditado)		15,636	5,630,264	(223,665)	(1,554,571)	454,635	4,322,299

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012
(En balboas)

	Notas	31 Diciembre 2012 (No Auditado)	2011 (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		(138,436)	756,048
		(138,436)	756,048
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		20,791	(18,101)
Honorarios por pagar		(7,195)	534
Otros pasivos		79,812	(285)
Efectivo neto proveniente de (utilizado) en las actividades de operación		(45,028)	738,196
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de Propiedades		-	561,000
Compra de inversión disponible para la venta	8	(28)	-
Venta de inversión disponible para la venta	8	-	69,962
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(28)	630,962
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Recompra de acciones		-	223,665
Devolucion de capital adicional pagado		-	1,248,796
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		-	1,472,461
Aumento neta en el efectivo		(45,056)	120,363
Efectivo al inicio del año		127,446	7,083
Efectivo al final del año		82,390	127,446

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 Superintendecia de Mercado 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. 67 del 1 de septiembre de 2011 (antes 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.

Durante el periodo 2011 se realizo transacción de venta de la compañía Osteen Agency Inc. y el producto de esta fue traspasado al Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.

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

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición*

  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 10 - Estados Financieros Consolidados*

  Reemplaza las partes de la NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan de los estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de Cometido Específico se ha retirado al emitirse la NIIF 10.

- *NIIF 11 - Negocios Conjuntos*

  Reemplaza a la NIC 31 - Participación en Negocios Conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o joint ventures, en función de los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos.

- *NIIF 12 - Revelaciones de Intereses en otras entidades*

  Es una norma de revelación aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas.

- *NIIF 13 - Medición del Valor Razonable*

  Establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable.

  La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable.

  La NIIF 9 será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015 el resto de las nuevas normas serán efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013. Su aplicación anticipada es permitida siempre que todas estas cinco normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

  La Administración prevé que las nuevas NIIF´s serán adoptadas en los estados financieros de la Empresa para los períodos anuales que comienzan el 1ero de enero de 2013 (para el resto de las normas) y para el 1ero de enero de 2015 (para la NIIF 9) respectivamente. La aplicación de las nuevas normas podría afectar los montos reportados en los estados financieros y resultar en revelaciones más amplias en los estados financieros

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. 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 2012 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 2012 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 e inversiones. Estos fondos están colocados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual mitiga el riesgo de los créditos.

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:

	31 Diciembre	
	2012	2011
	(No Auditado)	(Auditado)
Activos		
Depósito en banco	81,175	119,873
Pasivos		
Otras cuentas por pagar	303,526	223,665

8. Inversión disponible para la venta

Al 31 de diciembre de 2012, la inversión disponible para la venta por US$91,426 (31 de diciembre de 2011 US$91,398) 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:

	31 Diciembre 2012 (No Auditado)	31 Diciembre 2011 (Auditado)
Saldo al inicio del año	91,398	161,360
Compras	28	-
Ventas	-	(69,962)
Saldo al final del año	91,426	91,398

9. Propiedades de inversión

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

	31 Diciembre 2012 (No Auditado)	31 Diciembre 2011 (Auditado)
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
	4,447,193	4,447,193

El valor estimado de las propiedades disponibles para la venta se presentan de acuerdo a certificaciones e informes de inspección y avalúos emitidos por valuadores independientes; durante el periodo 2011 se realizo un cambio del evaluador.

Un resumen de los valores estimados se resume a continuación:

	31 Diciembre 2012 (No Auditado)	31 Diciembre 2011 (Auditado)
Finca 1	1,244,959	1,323,434
Finca 2	208,861	176,566
Finca 3	1,500,000	1,500,000
Finca 4	389,620	389,620
Finca 7	1,749,312	1,749,312
Finca 8	298,200	298,200
Finca 9	805,297	805,296
Finca 10	800,160	800,160
	6,996,409	7,042,588

10. Patrimonio de los accionistas

Al 31 de diciembre de 2012 la estructura de capital se detalla como sigue:

	Acciones comunes				
	31 de diciembre de 2012				
	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

	31 de diciembre de 2011				
	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.

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 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 diciembre de 2012
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Waskom Investment Inc.	Del Rio Investors Inc.	Marylebone Agency Inc.	Hagan Entreprises Inc.
Activos								
Depósitos en bancos	B/. 82,390	B/.	B/. 82,390	B/. 81,175	B/.	B/.	B/.	B/. 1,215
Inversión disponible para la venta	91,426		91,426	91,426				
Propiedades disponible para la venta	4,447,193		4,447,193		900,000	1,195,000	2,352,193	
Inversiones permanentes	-	(4,903,600)	4,903,600	4,903,600				
Cuentas por cobrar subsidiarias	-	(78,326)	78,326	78,326				
Cuentas por cobrar	9,304		9,304	4,431			4,588	285
Total de activos	B/. 4,630,313	B/. (4,981,926)	B/. 9,612,239	B/. 5,158,958	B/. 900,000	B/. 1,195,000	B/. 2,356,781	B/. 1,500
Pasivos y Patrimonio del Accionista								
Pasivos								
Honorarios por pagar	B/. 2,969	B/.	B/. 2,969	B/. 2,969	B/.	B/.	B/.	B/.
Cuentas por pagar subsidiarias	-	(78,326)	78,326		862	56,292	20,161	1,011
Otras cuentas por pagar	305,045		305,045	304,556				489
Total de pasivos	308,014	(78,326)	386,340	307,525	862	56,292	20,161	1,500
Patrimonio de los accionistas								
Acciones comunes - Clase "A"	10,000	(4,903,600)	4,913,600	10,000	1,000,500	1,315,000	2,588,100	
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 "A"	(223,665)		(223,665)	(223,665)				
Acciones en tesoreria comunes Clase "B"	(1,554,571)		(1,554,571)	(1,554,571)				
Utilidades (pérdidas) acumuladas	454,635		454,635	983,769	(101,362)	(176,292)	(251,480)	-
Total del patrimonio del accionista	4,322,299	(4,903,600)	9,225,899	4,851,433	899,138	1,138,708	2,336,620	-
Total de pasivos y patrimonio del accionista	B/. 4,630,313	B/. (4,981,926)	B/. 9,612,239	B/. 5,158,958	B/. 900,000	B/. 1,195,000	B/. 2,356,781	B/. 1,500
	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Consolidación sobre el Estado de Resultados
31 de diciembre de 2012
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Waskom Investment Inc.	Del Rio Investors Inc.	Marylebone Agency Inc.	Hagan Entreprises Inc.
Ingresos								
Ventas de productos	21,764		21,764		21,764			
Costos	(36,989)		(36,989)		(36,989)			
Perdida en venta de productos	(15,225)		(15,225)		(15,225)			
Alquiler de propiedades	21,467		21,467		2,400	2,460	16,607	
Administración de fincas	-	(24,716)	24,716					24,716
Otros	66		66	66				
Total de ingresos	6,308	(24,716)	31,024	66	(12,825)	2,460	16,607	24,716
Gastos Generales y Administrativos								
Salarios y carga social	23,768		23,768					23,768
Impuestos y tasas	59,681		59,681	1,214	9,000	24,167	24,960	340
Honorarios profesionales	16,770	-	16,770	8,225	2,795	2,775	2,775	200
Reparación y mantenimiento	24,823	(24,716)	49,539		29,378	25	20,136	
Publicidad y mercadeo	10,934	-	10,934	9,168	1,766	-	-	-
Gastos bancarios	770		770	194	42	42	84	408
Registros y asociaciones	2,350		2,350	2,350				
Otros gastos	5,648		5,648	2,514	2,533	79	522	
Total de gastos generales y administrativos	144,744	(24,716)	169,460	23,665	45,514	27,088	48,477	24,716
Utilidades (Pérdida) neta	B/. (138,436)	B/. -	B/. (138,436)	B/. (23,599)	B/. (58,339)	B/. (24,628)	B/. (31,870)	B/. -

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

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Waskom Investment Inc.	Del Rio Investors Inc.	Marylebone Agency Inc.	Hagan Enterprises Inc.
Acciones comunes clase "A"								
Saldo al inicio del año	10,000	(4,903,600)	4,913,600	10,000	1,000,500	1,315,000	2,588,100	-
Saldo al final del año	10,000	(4,903,600)	4,913,600	10,000	1,000,500	1,315,000	2,588,100	-
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 clase "A"								
Saldo al inicio del año	(223,665)	-	(223,665)	(223,665)	-	-	-	-
Saldo al final del año	(223,665)	-	(223,665)	(223,665)	-	-	-	-
Acciones en tesorería clase "B"								
Saldo al inicio del año	(1,554,571)	-	(1,554,571)	(1,554,571)	-	-	-	-
Saldo al final del año	(1,554,571)	-	(1,554,571)	(1,554,571)	-	-	-	-
Utilidades (Pérdidas) acumuladas								
Saldo al inicio del año	593,071	-	593,071	1,007,368	(43,023)	(151,664)	(219,610)	-
Pérdida neta	(138,436)	-	(138,436)	(23,599)	(58,339)	(24,628)	(31,870)	-
Saldo al final del año	454,635		454,635	983,769	(101,362)	(176,292)	(251,480)	-
Total de patrimonio	4,322,299	(4,903,600)	9,225,899	4,851,433	899,138	1,138,708	2,336,620	-