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

Informe del Contador y
Estados financieros consolidados (No auditados)

31 de diciembre de 2014

"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 Subsidiaria

Informe del Contador y Estados Financieros Consolidados (No auditados)
31 de diciembre de 2014

Contenido **Páginas**

Informe del Contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancias o pérdidas	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	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 ganancias o pérdidas

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

INFORME DEL CONTADOR

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

Hemos revisado el estado de situación financiera de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2014, y el respectivo estado consolidado de ganancias o pérdidas, estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado consolidado de flujos de efectivos por el año terminado al 31 de diciembre de 2014.

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 Subsidiaria, a la fecha ante mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Verónica de George
C.P.A. No. 27-2004

27 de febrero de 2015
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Notas	2014 (No auditado)	2013 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	7	40,683	50,377
Inversión disponible para la venta	8	-	91,430
Propiedades de inversión	9	3,547,192	3,547,192
Construccion en proceso	10	257,928	218,424
Cuenta por cobrar		9,779	8,590
Total de activos		3,855,582	3,916,013
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Honorarios por pagar		16,130	2,626
Otros pasivos	7	270,488	242,626
Total de pasivos		286,618	245,252
Patrimonio			
Acciones comunes Clase "A"	11,14	10,000	10,000
Acciones comunes Clase "B"	11,14	5,636	5,636
Capital adicional pagado en acciones comunes Clase "B"	11,14	5,630,264	5,630,264
Acciones en tesorería clase "A"	11	(223,665)	(223,665)
Acciones en tesorería clase "B"	11	(2,881,457)	(2,881,457)
Utilidades acumuladas		1,028,186	1,129,983
Total de patrimonio		3,568,964	3,670,761
Total de pasivos y patrimonio		3,855,582	3,916,013
Valor neto por acción Clase "A"	14	100.00	100.00
Valor neto por acción Clase "B"	14	11.53	11.86

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

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

Estado consolidado de ganancias o pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Notas	2014 (No auditado)	2013 (Auditado)
Ingresos			
Ventas de propiedades, neto	12	-	800,000
Otros ingresos			
Ventas de productos, neto	13	-	53,898
Alquiler de propiedades		14,138	23,903
Otros		40	94
Total de ingresos		14,178	877,895
Gastos:			
Salarios y cargas social		10,228	11,650
Impuestos y tasas		34,856	138,353
Honorarios profesionales		17,783	9,515
Reparación y mantenimiento		13,475	32,787
Gastos bancarios		354	555
Registros y asociaciones		2,450	2,466
Otros gastos		7,782	7,221
Total de gastos		86,928	202,547
(Pérdida) Ganancia del año		(72,750)	675,348

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado en acciones comunes	Acciones en tesorería A	Acciones en tesorería B	Utilidades acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (Auditado)	15,636	5,630,264	(223,665)	(1,554,571)	454,635	4,322,299
Recompra de acciones Clase "B"	-	-	-	(1,326,886)	-	(1,326,886)
Utilidad del año	-	-	-	-	675,348	675,348
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (Auditado)	15,636	5,630,264	(223,665)	(2,881,457)	1,129,983	3,670,761
Fusión de subsidiarias	-	-	-	-	(29,047)	(29,047)
Pérdida del año	-	-	-	-	(72,750)	(72,750)
Saldo al 31 de diciembre de 2014 (No auditado)	15,636	5,630,264	(223,665)	(2,881,457)	1,028,186	3,568,964

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

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Notas	2014 (No auditado)	2013 (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida (Utilidad) del año		(72,750)	675,348
Fusión de subsidiarias		(29,047)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(1,189)	714
Aumento en construcción en proceso		(39,504)	(218,424)
Aumento (disminución) en honorarios por pagar		13,504	(342)
Aumento (disminución) en otros pasivos		27,862	(62,419)
Efectivo neto generado (utilizado) por actividades de operación		(101,124)	394,877
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión	12	-	900,000
Compra de inversión disponible para la venta	8	-	(4)
Venta de inversión disponible para la venta	8	91,430	-
Efectivo neto generado (utilizado en) por actividades de inversión		91,430	899,996
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Recompra de acciones		-	(110,851)
Devolución de capital adicional pagado		-	(1,216,035)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		-	(1,326,886)
Disminución neta en el efectivo		(9,694)	(32,013)
Efectivo al inicio del año		50,377	82,390
Efectivo al final del año		40,683	50,377

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

1. Información general

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria (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 subsidiaria 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 Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución No. 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 realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de los inmuebles que forman parte del Fondo. Las subsidiarias del Fondo al 31 de diciembre de 2014 es Hagan Enterprises Corp. (2013: son Hagan Enterprises Corp., Del Rio Investors Inc. y Marylebone Agency Inc.).
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.

Mediante escritura pública No. 3,465 inscrita el 26 de marzo de 2014, en el Registro Público de Panamá, Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP), Ltd. y subsidiaria absorbió por fusión a Del Rio Investors Inc. y Marylebone Agency Inc. por lo cual todas las cuentas de activo, pasivo y patrimonio de estas fueron incorporadas al estado de situación financiera de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP), Ltd. y subsidiaria a partir de esa fecha.

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 Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower piso 21 y 22.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera que afectan los estados financieros consolidados

Durante el año, el Fondo aplico una serie de nuevas y modificadas NIIF's emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

Normas que afectan solamente en presentación y revelación:

NIIF 13 - Medición del valor razonable

El Fondo ha aplicado la NIIF 13 por primera vez en el año en curso. La NIIF 13 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. El alcance de la NIIF 13 es amplio, ya que se aplica tanto a las partidas del instrumento financiero y partidas de instrumentos no financieros para las cuales otras NIIF's requieren o permiten la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable, salvo en determinadas circunstancias.

NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes . El valor razonable de acuerdo con las NIIF 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. Adicionalmente, la NIIF 13 incluye amplios requisitos de divulgación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 de enero de 2013. Además, disposiciones específicas fueron dadas a las entidades por lo que no necesitan aplicar los requisitos de divulgación establecidos en la norma para la información comparativa a períodos anteriores. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, el Fondo no ha hecho ninguna nueva revelación requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2013. Aparte de las revelaciones adicionales, la aplicación de NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

2.2 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

NIIF 10 - Estados financieros consolidados

La NIIF 10 remplaza las partes de la NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan con los estados financieros consolidados. La SIC - 12 Consolidación - Entidades de Cometido Específico se ha retirado al emitirse la NIIF 10. De acuerdo a la NIIF 10, sólo hay una base para la consolidación, que es el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder sobre una participada, (b), exposición, o derechos, a retornos variables a partir de su participación con la asociada, y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para afectar la cantidad de los retornos de los inversionistas. Una extensa guía se ha añadido en la NIIF 10 para hacer frente a escenarios complejos.

NIIF 11 - Negocios conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo.

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.

Enmienda a NIIF 7 Revelaciones - neteo de activos y pasivos financieros

Las enmiendas a la NIIF 7 requieren a las entidades revelar información sobre los derechos de compensar saldos y los arreglos relacionados para instrumentos financieros bajo un acuerdo master de compensación ejecutable o un acuerdo similar.

2.3 NIIF's nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas

El Fondo no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF 9	Instrumentos financieros
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha efectiva obligatoria de NIIF 9 y revelaciones de transición

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros
Enmiendas a la NIIF 11	Contabilidad para adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
Enmiendas a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012
Enmiendas a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9, publicada en julio 2014, reemplaza la guía existente en la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.* NIIF 9 incluye guía revisada sobre la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdida de crédito esperada para el cálculo de deterioro de los activos financieros, y los nuevos requisitos de contabilidad de cobertura general. La NIIF 9 complementa la guía de la NIC 39 sobre el reconocimiento y la baja de los instrumentos financieros.

La Norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de inversión

Las enmiendas a la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que la entidad que informa, que cumpla con la definición de una entidad de inversión, no es una consolidación de sus subsidiarias, pero en lugar de medir sus subsidiarias al valor razonable con cambios en ganancia o pérdida en sus estados financieros consolidados y separados.

Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que informa tiene la obligación de:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a su(s) inversor(es) que su objetivo de negocios es invertir fondos exclusivamente para los retornos de la revalorización de capital, ingresos por inversión, o ambos.
- Medir y evaluar el rendimiento de la totalidad de sus inversiones en una base de valor razonable.

Se han hecho enmiendas consiguientes a la NIIF 12 y NIC 27 para introducir nuevos requerimientos en las revelaciones para las entidades de inversión.

Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros

Las enmiendas de la NIC 32, aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Esta enmienda será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

Enmiendas a la NIC 39 - Renovación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura

Las enmiendas a la NIC 39, indican que no habría necesidad de descontinuar la contabilidad de cobertura si el derivado de cobertura fue renovado, siempre que satisfaga ciertos criterios. Esta enmienda será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 – Aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización

Las enmiendas de la NIC 16 prohíben a las entidades el uso del método de amortización basado en los ingresos para partidas de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones de la NIC 38 introducen una presunción refutable de que los ingresos no son una base apropiada para la amortización de un activo intangible.
Las enmiendas se aplicarán prospectivamente para los períodos anuales que comienzan al o después del 1 de enero de 2016.

Mejoras anuales a las NIIF del ciclo 2010-2012

Las mejoras anuales a las NIIF en el ciclo 2010-2012 incluyen una serie de enmiendas a varias NIIF, que se resumen a continuación:

Las enmiendas a la NIIF 2, cambian las definiciones de "condición de traspaso" y condiciones de mercado y (ii) agregan definiciones para "condición de ejecución" y "condición de servicio", que previamente se incluían en la definición de "condición de traspaso". Las modificaciones a la NIIF 2 son efectivas para transacciones correspondientes a pagos basados en acciones cuya fecha de concesión es al o después del 1 de julio de 2014.

Las modificaciones a la NIIF 3 aclaran que la consideración contingente que se clasifica como un activo o un pasivo debe ser medido a su valor razonable en cada fecha de información financiera, independientemente si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9 o NIC 39 o un activo o pasivo no financiero. Los cambios en el valor razonable, aparte de los ajustes del periodo de medición, deben ser reconocidos en el resultado del período. Las modificaciones de la NIIF 3 son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es al o después del 1 de julio de 2014.

Las modificaciones a la NIIF 8 (i) requiere que una entidad revele las resoluciones efectuadas por la administración en la aplicación de los criterios de agregación a los segmentos operativos, incluyendo una descripción de los segmentos de operación agregados y los indicadores económicos evaluados para determinar si los segmentos de operación tienen características económicas similares; (ii) aclarar que sólo debe proporcionarse una conciliación del total de los activos de segmentos reportables a los activos de la entidad, si los activos del segmento se proporcionan regularmente al tomador de decisiones principal de operaciones.

Las modificaciones a la base de conclusiones de la NIIF 13 aclaran que la emisión de la NIIF 13 y modificaciones correspondientes a la NIC 39 y NIIF 9 no eliminaron la posibilidad de medir las cuentas por cobrar y cuentas por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida a su valor de factura sin descuento, si el efecto del descuento es inmaterial. Como las enmiendas no contienen fecha de vigencia, se considerarán inmediatamente efectivas.

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 eliminan las inconsistencias percibidas en la contabilización de la depreciación/amortización acumulada cuando se revalúa una partida de propiedades, planta y equipo o un activo intangible. Las Normas modificadas aclaran que el valor bruto en libros se ajusta de una manera consistente con la revalorización del valor en libros del activo y que la depreciación/amortización acumulada es la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas acumuladas por deterioro.

Las modificaciones a la NIC 24 aclaran que una entidad administradora que proporciona servicios de personal clave de administración es una parte relacionada de la entidad que reporta. En consecuencia, la entidad que reporta debe revelar como transacciones entre partes relacionadas, los importes causados por el servicio pagado o por pagar a la entidad administradora por dichos servicios de personal clave de administración. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan al o después del 1 de julio de 2014, con excepciones limitadas, la aplicación temprana es permitida.

Mejoras anuales a las NIIFs del ciclo 2011-2013

Las mejoras anuales a las NIIF del ciclo 2011-2013 incluyen una serie de enmiendas a varias NIIF, que se resumen a continuación.

Las modificaciones a la NIIF 3 aclaran que la Norma no aplica a la contabilización para la formación de todos los tipos de acuerdos conjuntos en los estados financieros del mismo acuerdo conjunto.

Las enmiendas a la NIIF 13 aclaran que el alcance de la excepción de la cartera para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros sobre una base neta, incluye todos los contratos que estén dentro del alcance de, y contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si esos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros en la NIC 32.

Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y podría requerirse la aplicación de ambas Normas. En consecuencia, una entidad que adquiere una propiedad de inversión deberá determinar si:

a) La propiedad cumple con la definición de propiedad de inversión en términos de la NIC 40; y
b) La transacción cumple con la definición de una combinación de negocios bajo la NIIF 3.

Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan al o después del 1 de julio de 2014, con aplicación temprana permitida.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros consolidados de GICAP a partir de los próximos períodos contables. La Administración está en proceso de evaluación del impacto de su adopción en los estados financieros consolidados de GICAP para el período de aplicación inicial.

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 (NIIF's), 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, las cuales se presentan a su valor razonable.

3.3 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de GICAP y su subsidiaria, Hagan Enterprises, Inc. El control se obtiene cuando el Fondo:

- Tiene poder sobre una participada;
- Esté expuesta, o mantiene derechos, a retornos variables a partir de su interés con la participada; y

- Tiene la capacidad de utilizar su poder para afectar sus retornos. Estos tres criterios deben cumplirse para que un inversionista pueda tener control sobre una participada.

El Fondo revalúa si controla o no una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.
Cuando el Fondo tiene menos de la mayoría de los derechos a voto de una participada, este tiene poder sobre la participada cuando los derechos a voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El fondo considera todos los factores y circunstancias relevantes en la evaluación sí o no los derechos a voto del Fondo sobre una participada son suficientes para darle poder a este, incluyendo:

- El tamaño de la participación del Fondo del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;

- Derecho a votos potenciales mantenidos por el Fondo a, otros tenedores de votos u otras partes;

- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y

- Algunos factores o circunstancias que indiquen que el Fondo tiene, o no tenga, la actual capacidad para dirigir las actividades relevantes en el momento que las decisiones necesiten ser tomadas, incluyendo los patrones de voto en la reunión previa de junta de accionistas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando el Fondo obtiene el control sobre la subsidiaria y cesa cuando el Fondo pierde el control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas desde la fecha de adquisición hasta la fecha que el Fondo gana el control hasta la fecha cuando el Fondo deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida y cada componente de otro resultado integral son atribuidos a los dueños del Fondo y a las participaciones no controladoras. El total del resultado integral de las subsidiarias es atribuido a los dueños del Fondo y a las participaciones no controladoras aún si estos resultados en las participaciones no controladoras tengan un déficit acumulado.

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables de GICAP.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre miembros del Grupo son eliminados por completo en la consolidación.

3.3.1 Cambios en la participación de GICAP sobre subsidiarias existentes

Los cambios en la participación de GICAP sobre subsidiarias existentes que no resulten en pérdida de control del fondo sobre las subsidiarias son contabilizadas como transacciones de patrimonio. El valor en libros de la participación de GICAP y de las participaciones no controladoras es ajustado para reflejar los cambios en los intereses relativos en las subsidiarias. Alguna diferencia entre el importe por la cual el interés por la participación no controladora es ajustado y el valor razonable en la contraprestación pagada o recibida es reconocida directamente en el patrimonio y atribuida a los dueños del Fondo.

Cuando el fondo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en ganancias o pérdidas es calculado como la diferencia entre (i) el conjunto del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de algún interés retenido y (ii) el valor en libros previo de los activos (incluyendo plusvalía, si aplicara), y pasivos de la subsidiaria y alguna participación no controladora. Todos los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a la subsidiaria son contabilizados tal como si el fondo tuvo directamente dispuesto de los activos o pasivos de la subsidiaria (ejemplo, reclasificados a ganancias o pérdidas o consideraciones a alguna otra categoría de patrimonio como sea permitido o especificado por las NIIF). El valor razonable de una inversión retenida en una subsidiaria precedente a la fecha cuando el control es perdido es considerado al valor razonable en un reconocimiento

inicial para una contabilización subsecuente bajo la NIC 39, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intercompañías, han sido eliminados en la consolidación.

3.4 Unidad monetaria

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas, la moneda donde el Fondo está constituido y opera. Al 31 de diciembre de 2014 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 período 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 el Fondo. 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 ganancias o pérdidas.

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 2014 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 ganancias o pérdidas. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas sobre instrumentos de capital, no son reversadas a través del estado consolidado de ganancias o pérdidas 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 ganancias o pérdidas.

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 ganancias o pérdidas, 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 del 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, el Fondo 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 crédito.

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 en los flujos de efectivo financieros y operativos.

7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2014 (No auditado)	2013 (Auditado)
Activos		
Depósito en banco	40,683	50,377
Pasivos		
Otros pasivos	270,488	242,626

8. Inversión disponible para la venta

Al 31 de diciembre de 2014, el fondo no mantiene inversiones disponibles para la venta (2013: B/.91,430). 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:

	2014 (No auditado)	2013 (Auditado)
Saldo al inicio del año	91,430	91,426
Ventas	(91,430)	-
Compras	-	4
Saldo al final del año	-	91,430

9. Propiedades de inversión

A continuación movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 que son mantenidas al costo de adquisición:

	2014 (No auditado)	2013 (Auditado)
Saldo inicial	3,547,192	4,447,192
Ventas	-	(900,000)
Saldo final	3,547,192	3,547,192

10. Construcción en proceso

Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo tiene registrado construcción en proceso por B/.257,928 (2013: B/.218,424) el cual corresponde a la construcción de calle interna sobre la finca poseída por Del Rio Investors Inc. con el fin de parcelar esta finca para su posterior venta.

11. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura de capital se detalla como sigue:

	Acciones comunes				
	31 de diciembre de 2014				
	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

Se suscribieron y vendieron 563 acciones Clase "B" inicialmente por B/. 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".

El capital autorizado en acciones clase "A" está representado por 100 acciones clase "A" de las cuales hay emitidas y en circulación 5 acciones, (2013 - 5 acciones).

El capital autorizado en acciones clase "B" está representado por 563,590 acciones clase "B" de las cuales hay emitidas y en circulación 309,554 acciones, (2013 – 309,554 acciones).
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; (viii) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por inversionistas; (ix) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por GICAP al administrador de inversiones, asesor de inversiones, si lo hubiere, al custodio o a otras personas que presten servicios a GICAP; (x) liquidación y disolución de GICAP.

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.

12. Ingresos por venta de propiedades

En junio 2013, la subsidiaria Waskom Investment Inc., realizo la venta de dos fincas por el total de B/.1,700,000, ambas tenían valor en libros por B/900,000, obteniendo ganancia de B/800,000. El fondo reconoce contablemente cada venta de propiedad en la fecha en que se realizó la negociación y fue traspasado el bien.

13. Ingresos por venta de productos

Estos ingresos corresponden a la venta de las cosechas realizadas en la finca de Waskom Investment Inc., hasta junio de 2013, momento de la venta de la finca. La sociedad Hacienda Palo Verde, S.A. se encargaba de coordinar las recolecta y posterior venta de productos. Al 31 de diciembre de 2013, ninguna de la fincas del Fondo mantiene productos para cosecha.

14. 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 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 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 emitidas y en circulación.

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

- 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 Subsidiaria

Anexo I

Información de consolidación sobre el Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprises Corp.
Activos					
Depósito en banco	40,683	-	40,683	40,683	-
Inversión disponible para la venta	-	-	-	-	-
Propiedades de inversión	3,547,192	-	3,547,192	3,547,192	-
Contrucción en proceso	257,928	-	257,928	257,928	-
Cuentas por cobrar	9,779	-	9,779	9,779	-
Total de activos	3,855,582	-	3,855,582	3,855,582	-
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos					
Honorarios por pagar	16,130	-	16,130	16,130	-
Otros pasivos	270,488	-	270,488	270,488	-
Total de pasivos	286,618	-	286,618	286,618	-
Patrimonio					
Acciones comunes - Clase "A"	10,000	-	10,000	10,000	-
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 comunes Clase "A"	(223,665)	-	(223,665)	(223,665)	-
Acciones en tesorería comunes Clase "B"	(2,881,457)	-	(2,881,457)	(2,881,457)	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas	1,028,186	-	1,028,186	1,028,186	-
Total del patrimonio	3,568,964	-	3,568,964	3,568,964	-
Total de pasivos y patrimonio	3,855,582	-	3,855,582	3,855,582	-

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

Anexo II

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprises Corp.
Otros ingresos					
Alquiler de propiedades	14,138	-	14,138	14,138	-
Otros	40	(10,228)	10,268	40	10,228
Total de otros ingresos	14,178	(10,228)	24,406	14,178	10,228
Gastos:					
Salarios y carga social	10,228	-	10,228	-	10,228
Impuestos y tasas	34,856	-	34,856	34,856	-
Honorarios profesionales	17,783	(10,228)	28,011	28,011	-
Reparación y mantenimiento	13,475	-	13,475	13,475	-
Gastos bancarios	354	-	354	354	-
Registros y asociaciones	2,450	-	2,450	2,450	-
Otros gastos	7,782	-	7,782	7,782	-
Total de gastos	86,928	(10,228)	97,156	86,928	10,228
Pérdida del año	(72,750)	-	(72,750)	(72,750)	-

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

Anexo III

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprises Corp.
Acciones comunes clase "A"					
Saldo al inicio del año	10,000	-	10,000	10,000	-
Saldo al final del año	10,000	-	10,000	10,000	-
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	(2,881,457)	-	(2,881,457)	(2,881,457)	-
Saldo al final del año	(2,881,457)	-	(2,881,457)	(2,881,457)	-
Utilidades acumuladas					
Saldo al inicio del año	1,129,983	-	1,129,983	1,129,983	-
Pérdida del año	(72,750)	-	(72,750)	(72,750)	-
Fusión de subsidiarias	(29,047)	-	(29,047)	(29,047)	-
Saldo al final del año	1,028,186	-	1,028,186	1,028,186	-
Total de patrimonio	3,568,964	-	3,568,964	3,568,964	-