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

Estados financieros consolidados por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)

"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 de Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 (No auditado)

Contenido **Página**

Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida	3
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 20

Información suplementaria:

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

Anexo II - Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida

Anexo III - Información de consolidación sobre el estado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones

MS

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y subsidiaria al 30 de septiembre de 2018, y el respectivo estado consolidado de ganancia o pérdida, estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones y estado consolidado de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018.

Los estados financieros consolidados 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 antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mandish Singh
Contador Público Autorizado
No. 0293-2014

30 de noviembre de 2018
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Activos			
Equivalentes de efectivo	7	1,784	29,068
Propiedades de inversión	9	1,195,000	1,195,000
Carretera, neto	10	177,456	195,813
Total de activos		1,374,240	1,419,881
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar	7,11	403,979	394,042
Total de pasivo		403,979	394,042
Activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones		970,261	1,025,839
Activos netos por acción común, basados en:			
5 acciones comunes Clase A en circulación (2017: 5)	12, 13	100.00	100.00
92,569 acciones comunes Clase B en circulación (2017: 92,569).	12, 13	11.08	11.08

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidado.

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida
Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Nota	30 de septiembre 2018	2017
		(No auditado)	
Gastos operativos			
Depreciación	10	18,357	18,357
Impuestos y tasas		16,969	19,524
Honorarios administrativos		15,245	8,835
Salarios y cargas sociales		-	1,184
Otros gastos	7	5,007	4,068
Total de gastos operativos		55,578	51,968
Pérdida del período		(55,578)	(51,968)

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidado.

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

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones
Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Acciones comunes		Capital adicional pagado en acciones comunes	Acciones en tesorería		Utilidades acumuladas	Total
	A	B	B	A	B		
Saldo al 1 de enero de 2017	10,000	5,636	5,630,264	(223,665)	(5,936,605)	1,607,143	1,092,773
Pérdida del año	-	-	-	-	-	(66,934)	(66,934)
Saldo al 31 de diciembre de 2017(Auditado)	10,000	5,636	5,630,264	(223,665)	(5,936,605)	1,540,209	1,025,839
Pérdida del período	-	-	-	-	-	(55,578)	(55,578)
Saldo al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)	10,000	5,636	5,630,264	(223,665)	(5,936,605)	1,484,631	970,261

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidado.

MB

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre 2018	2017
		(No auditado)	
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida del período		(55,578)	(51,968)
Ajustes para:			
Depreciación	10	18,357	18,357
Cambios netos en activos y pasivos operativos:			
Disminución en cuentas por cobrar		-	549
Aumento en cuentas por pagar		9,937	55
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(27,284)	(33,007)
Disminución neta en equivalentes de efectivo		(27,284)	(33,007)
Equivalentes de efectivo al inicio del período	7	29,068	70,921
Equivalentes de efectivo al final del período	7	1,784	37,914

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidado.

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 No.1406, documento No.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 ("SMV") mediante Resolución No. 220-08 del 24 de julio de 2008. Sus actividades están reguladas por la Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011 y el Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999. El Fondo comenzó a negociar sus acciones en la Bolsa de Valores de Panamá el 5 de septiembre de 2008.

Su actividad económica principal consiste en realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de los inmuebles que forman parte del Fondo. La subsidiaria del Fondo es Hagan Enterprise Corp., la cual maneja la operación de mantenimiento de las propiedades.

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 consolidado 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.

El Fondo ha designado a Central Latinoamericana de Valores, S.A. para proporcionar servicios de custodia en virtud de un contrato de custodia de fecha 23 de enero de 2008.

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower piso 22.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas sobre los estados financieros consolidados

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fondo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16 que reemplaza la NIC 17, efectiva a partir del 01 de enero de 2019, la cual modifica el reconocimiento de un arrendamiento a los arrendatarios así: las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se

eliminan y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente.

En la aplicación de este modelo, el arrendatario debe reconocer:

- Activos y pasivos para todos los arrendamientos con una duración superior a los 12 meses, a menos que el activo sea de menor cuantía, y

- La depreciación del activo arrendado separadamente de los intereses sobre los pasivos por arrendamientos en el resultado del periodo.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

La Administración está evaluando el impacto que tendrá la adopción de la NIIF 16, en su estado consolidado de situación financiera y las revelaciones.

A la fecha se ha realizado el inventario de contratos activos con el fin de determinar cuales tendrán impacto con la implementación del estándar y posteriormente cuantificarlo. Igualmente, se está evaluando la alternativa tecnológica más óptima que permita realizar la administración de la información y garantizar el registro adecuado según los requerimientos del estándar.

La fecha efectiva de aplicación de dichas enmiendas, aún no ha sido establecida por el IASB.

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Fondo, la adopción de estas normas podría tener un impacto material en los estados financieros consolidados. Aspecto que está siendo evaluado por la Administración.

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). El Fondo a través del plan de implementación metodológico realizó las adaptaciones necesarias a la NIIF 9, incluyendo cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal que cumpla con los requisitos de deterioro y pérdida esperada establecidos por la norma internacional.

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico.

3.2 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

3.3 Estrategia de implementación

El proceso de implementación de NIIF 9 del Fondo fue regido por un equipo interdepartamental cuyos miembros incluyen representantes de las áreas de administración de crédito, riesgos, auditoría interna, finanzas, tecnología de la información, tesorería e inversiones. El equipo interdepartamental se reunió durante el año 2017, para validar los supuestos clave, tomar decisiones y dar seguimiento al avance de implementación.

El Fondo ha completado la evaluación y análisis contable de la nueva norma, de los trabajos de diseño, desarrollo y ejecución de los modelos, sistemas y procesos para establecer la clasificación y medición de los activos financieros y generar los cálculos de las pérdidas esperadas correspondientes, implementando un plan de comunicación de avance a la alta gerencia, Comité de Auditoría y a la Junta Directiva.

3.4 Clasificación y medición

El nuevo enfoque para la clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en que los activos son gestionados y sus características de flujos de caja.

El modelo incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

Costo Amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como valor razonable con cambios en resultado (VRCR):

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Fondo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Todos los activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Evaluación del modelo de negocio

El Fondo realizó una evaluación a nivel de su portafolio y del área de negocios del objetivo del modelo de negocio que aplica a los instrumentos financieros de dichos portafolios con el fin de documentar cómo se gestionan los mismos. La información que fue considerada incluyó lo siguiente:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica que incluyen la estrategia de la gerencia para definir:
  i. El cobro de ingresos por intereses contractuales.
  ii. Mantener un perfil de rendimiento de interés definido.
  iii. Mantener un rango de duración específico.
  iv. Poder vender en cualquier momento por necesidades de liquidez o con el fin de optimizar el perfil de riesgo / retorno de un portafolio con base en las tasas de interés, los márgenes de riesgo, la duración actual y la meta definida.
- La forma en que se reporta a la alta gerencia del Fondo sobre el comportamiento del portafolio.
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.
- La frecuencia y el valor de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar y cuyo rendimiento es evaluado solamente con base en el cambio de su valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de caja contractuales ni para obtener flujos de caja contractuales y vender estos activos financieros.

Evaluación si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses

Para el propósito de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. "Interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados, al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses, el Fondo se enfocó en los términos contractuales del instrumento.

Esta evaluación consideró, entre otros:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto y/o periodicidad de los flujos de caja.
- Condiciones de apalancamiento.
- Términos de pago anticipado y extensión.
- Términos que limitan al Fondo para obtener flujos de caja de activos específicos.
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo.

3.5 Principio de consolidación

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

- Tiene poder sobre una participada;

- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables provenientes de su relación con la participada, y

- Tiene la habilidad de usar su poder sobre la participada y ejercer influencia sobre el monto de los rendimientos del inversionista.

El Fondo reevalúa si controla o no una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando el Fondo tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. El Fondo considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto del Fondo en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño del porcentaje de derechos de voto del Fondo relativo al tamaño y dispersión de los porcentajes de otros poseedores de voto;
- Derechos de voto potenciales mantenidos por del Fondo, otros accionistas u otras partes;
- Derechos derivados de los acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que el Fondo tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando el Fondo obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando el Fondo pierde 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 ganancia o pérdida desde la fecha que el Fondo obtiene el control hasta la fecha en que el Fondo deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otro ingreso integral se atribuyen a los propietarios del Fondo y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Fondo y a las participaciones no controladoras aún si los resultados en las participaciones no controladoras tienen un saldo negativo.

En caso de ser necesario, se efectúan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables a aquellas utilizadas por otros miembros del Fondo.

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

3.3.1 Cambios en la participación de propiedad del Fondo en una subsidiaria

Los cambios en las participaciones de propiedad del Fondo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Fondo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando el Fondo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes

previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Fondo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificado a ganancia o pérdida o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIC 39 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

3.6 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.

3.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las propiedades de inversión están conformadas principalmente por terrenos que el Fondo mantiene para apreciación de capital o para alquilar.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE).

El Fondo aplica el modelo de deterioro a los activos financieros que no son medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR):

- Instrumentos de deuda y;
- Arrendamientos por cobrar.

No se reconoce pérdida por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

La evaluación no presentó un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero es uno de los juicios críticos implementados en el modelo de deterioro.

Las reservas para pérdidas se reconocen por el monto equivalente a la pérdida esperada crediticia (PCE) de 12 meses en los siguientes casos:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para el resto de los casos las reservas se reconocen con base en el monto equivalente a la pérdida esperada crediticia (PCE) durante el tiempo de vida total del activo.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

Incremento Significativo en el Riesgo de Crédito

Se determinó si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo información y análisis de carácter cuantitativo y cualitativo basados en la experiencia histórica y la evaluación experta de crédito incluyendo información con proyección a futuro.

El Fondo ha tomado como principales indicadores del incremento significativo en el riesgo las variaciones y los días de morosidad, puntuación de cobros y calificación de riesgo.

Calificación de Riesgo de Crédito

El Fondo asignó una calificación de riesgo de crédito a cada activo financiero con base en un modelo que incorpora una serie de datos predictivos de la incurrencia de pérdidas. Los modelos fueron desarrollados y aplicados durante varios períodos para evaluar su razonabilidad. Se utilizan las calificaciones de riesgo para poder identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores cualitativos y cuantitativos que son indicativos de riesgo de pérdida. Estos factores pueden variar dependiendo de la naturaleza de la exposición y el tipo de prestatario.

Las calificaciones de riesgo de crédito son definidas y calibradas para que el riesgo de pérdida incremente exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora.

Cada exposición será asignada a una calificación de riesgo de crédito al momento de reconocimiento inicial basado en información disponible sobre el deudor. Las exposiciones estarán sujetas a seguimiento continuo, que puede resultar en el desplazamiento de una exposición a una calificación de riesgo de crédito distinta.

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado consolidado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

30 de septiembre de 2018 (No auditado)	**Mandatorio a VRCR valor razonable con cambios a resultados**	**Costo amortizado**	**Valor en libros**
Activos financieros			
Equivalentes de efectivo	-	1,784	1,784
Total de activos financieros	-	1,784	1,784

MS

3.6 Equivalentes de efectivo

El efectivo incluye depósitos a la vista en bancos con vencimiento original de tres meses o menos.

3.7 Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta corriente está basado en la renta gravable por el período. La renta gravable difiere de la utilidad pérdida neta, como se reporta en el estado consolidado de ganancia o pérdida, 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.

3.8 Gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado consolidado de ganancia o pérdida sobre una base de devengado.

4. Administración de riesgos de instrumentos financieros

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y que además se indica en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son aprobadas por la Junta Directiva y buscan minimizar los posibles efectos adversos de estos riesgos en el desempeño financiero del Fondo. El sistema de gestión de riesgos es un proceso continuo de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos.

La medición del riesgo y presentación de informes

El Fondo utiliza diferentes métodos para medir y gestionar los diferentes tipos de riesgo a los que está expuesto; estos métodos se explican a continuación.

4.1 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.

4.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo puede no ser capaz de generar suficientes recursos en efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad a su vencimiento o sólo pueden hacerlo en condiciones que sean sustancialmente desventajosa.

El Fondo invierte principalmente en propiedades de inversión.

5. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración.

5.1 Instrumentos financieros medidos al valor razonable

Jerarquía del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para, los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo. Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fondo se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

La determinación de lo que constituye "observable" requiere un juicio significativo por el Fondo. El Fondo considera datos observables aquellos datos de mercado que están fácilmente disponibles, distribuidos o actualizados con regularidad, fiables y verificables, que no sean reservados, y proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Los datos no observables se utilizan para medir el valor razonable en la medida en que los datos observables pertinentes no están disponibles, por lo tanto, permitiendo las situaciones en las que hay poca, si alguna, actividad del mercado para el activo o pasivo en la fecha de medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable sigue siendo el mismo, es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante del mercado que tiene el activo o adeuda el pasivo. Por lo tanto, los datos no observables reflejan los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluidos los supuestos sobre el riesgo.

6. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

En el proceso de aplicar las políticas contables del Fondo, la Administración ha realizado los siguientes juicios, los cuales tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

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.

- *Clasificación de activos como "propiedad de inversión"* - El Fondo ha determinado que cumple con la descripción de estos activos de esta categoría.

6.1 Principios clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten las presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del período sobre las cuales se reporta, y pueden implicar un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

6.1.1 Determinantes del valor razonable y los procesos de valoración

Como se describe en la Nota 5, la Administración del Fondo empleará su juicio en la selección de una técnica adecuada para la valoración de los instrumentos financieros. Se aplican las técnicas de valoración comúnmente utilizados por profesionales.

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:

	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Activos		
Equivalentes de efectivo:		
Depósitos a la vista	1,784	29,068
Pasivo		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	381,117	371,180

Junta Directiva

Los honorarios pagados a los directores al 30 de septiembre de 2018 fueron de B/. 1,000 (30 de septiembre 2017: B/.750) y se presentan en el estado consolidado de ganancia o pérdida. No hay otros costos de personal pagados por el Fondo.

Otras relaciones claves

Custodio

El Fondo ha designado a Central Latinoamericana de Valores, S.A. para proporcionar servicios de custodia en virtud de un contrato de custodia de fecha 23 de enero de 2008. Bajo los términos del acuerdo, el Fondo paga B/.50 mensualmente por servicios de custodia. La comisión de custodia al 30 de septiembre de 2018 ascendió a B/.850 (30 de septiembre 2017: B/.788).

Administrador

El Fondo ha designado a MMG Asset Management para prestar servicios administrativos en virtud de un contrato de administración de fecha 12 de diciembre de 2007.

8. Información por segmento

El Fondo está organizado en un segmento operativo, su principal segmento es la gestión de las propiedades de inversión con el fin de alcanzar los objetivos de inversión del Fondo. Toda la información se incluye en otras partes de los estados financieros consolidados.

La única actividad generadora de ingresos, es la gestión de las propiedades de inversión del Fondo, las cuales se diversifican según se revela en las Notas 4 y 5.

9. Propiedades de inversión

A continuación, movimiento de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2018, que son mantenidas al costo de adquisición:

	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Saldo inicial y al final del período	1,195,000	1,195,000

Todas las propiedades de inversión del Fondo se mantienen libres de gravámenes.

Al 30 de septiembre de 2018 la propiedad de inversión fue por B/. 1,195,000 (30 de septiembre de 2017: B/. 1,195,000), está conformada por las fincas 8149 y 7869 inscritas en la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en dos Inmuebles ubicados en el Corregimiento de La Concepción, Distrito de Bugaba, Provincia de Chiriquí, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.

Ambas propiedades suman una superficie total de 69 Has., las cuales se encuentran conformadas en pasto mejorado y divididas en mangas. Las propiedades presentan una topografía ondulada y en partes planas, la misma es de forma irregular con gradientes naturales en todos los sentidos, cuentan con calles internas pavimentadas en buen estado, agua potable y tendido eléctrico. En el área circunvecina se aprecia gran cantidad de fincas agropecuarias.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 30 de septiembre de 2018 se obtuvo a través de un avalúo realizado a junio de 2018 por valuadores independientes no relacionados con el Fondo.

Panamericana de Avalúos, S.A. empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. A noviembre 2017 fue realizado a través de CETSA empresa valuadora independiente.

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacciones recientes para propiedades similares (valor de apreciación según demanda). De igual manera para determinar el valor de mercado se consideró la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda (MIVI).

El Fondo valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

	Valor razonable			
Activo no financiero	**30 de septiembre 2018 (No auditado)**	**31 de diciembre 2017 (Auditado)**	**Jerarquía del valor razonable**	**Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales**
Propiedades de inversión	4,474,986	2,974,830	Nivel 3	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - valor de apreciación según demanda

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

- Enfoque del coste

Basado en el principio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por el activo objeto de la valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia, el activo objeto de la valuación será menos atractivo que el alternativo que podría ser comprado o construido debido a su antigüedad u obsolescencia.

- Enfoque comparativo

Este enfoque proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio que se hayan dado recientemente en el mercado.

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

El valor razonable de la propiedad se determinó mediante una ponderación entre los enfoques de coste y análisis comparativo, considerando que el mismo refleja de mejor forma el valor razonable de la propiedad.

Factores claves en la valuación de las propiedades de inversión:

	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Valor de oferta en el mercado	6.50 por m²	3.80 por m²

10. Carretera, neto

A continuación, se presenta el movimiento y conciliación de carretera:

	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Costo		
Al inicio y final del período	244,767	244,767
Depreciación Acumulada		
Al inicio del período	48,954	24,477
Gasto del período	18,357	24,477
Al final del período	67,311	48,954
Saldo neto	177,456	195,813

11. Cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar se resume a continuación:

	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Cuentas por pagar - partes relacionadas	381,117	371,180
Adelantos de clientes	22,862	22,862
Total	403,979	394,042

12. Capital en acciones

	30 de septiembre 2018 (No auditado)	31 de diciembre 2017 (Auditado)
Autorizadas 100 acciones clase "A",sin valor nominal, de las cuales hay emitidas y en circulación 5 (2017: 5).	10,000	10,000
Autorizadas 563,590 acciones clase "B", con valor de B/.0.01 (2017: B/.0.01), de las cuales hay emitidas y en circulación 92,569 (2017: 92,569).	5,636	5,636
Capital adicional pagado	5,630,264	5,630,264
Total	5,645,900	5,645,900

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 los 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.

13. 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", 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.

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

14. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018, fueron aprobados por la Junta Directiva del Fondo y autorizados para su emisión el 29 de noviembre de 2018.

* * * * * *

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

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise Corp.
Activos					
Equivalentes de efectivo	1,784	-	1,784	1,784	-
Propiedades de inversión	1,195,000	-	1,195,000	1,195,000	-
Carreteras, neto	177,456	-	177,456	177,456	-
Total de activos	1,374,240	-	1,374,240	1,374,240	-
Pasivo y patrimonio					
Pasivo					
Cuentas por pagar	403,979	-	403,979	403,979	-
Total de pasivo	403,979	-	403,979	403,979	-
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 Clase "A"	(223,665)	-	(223,665)	(223,665)	-
Acciones en tesorería Clase "B"	(5,936,605)	-	(5,936,605)	(5,936,605)	-
Utilidades acumuladas	1,484,631	-	1,484,631	1,484,631	-
Total de patrimonio	970,261	-	970,261	970,261	-
Total de pasivo y patrimonio	1,374,240	-	1,374,240	1,374,240	-

Véase informe que se acompaña.

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

Anexo II

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida
Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise Corp.
Gastos operativos:					
Depreciación	18,357	-	18,357	18,357	-
Impuestos y tasas	16,969	-	16,969	16,969	-
Honorarios administrativos	15,245	-	15,245	15,245	-
Otros gastos	5,007	-	5,007	5,007	-
Total de gastos operativos	55,578	-	55,578	55,578	-
Pérdida del período	(55,578)	-	(55,578)	(55,578)	-

Véase informe que se acompaña.

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

Anexo III

Información de consolidación sobre el estado de cambios activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones
Por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise Corp.
Acciones comunes clase "A"					
Saldo al inicio del año	10,000	-	10,000	10,000	-
Saldo al final del período	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 período	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 período	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 período	(223,665)	-	(223,665)	(223,665)	-
Acciones en tesorería clase "B"					
Saldo al inicio del año	(5,936,605)	-	(5,936,605)	(5,936,605)	-
Saldo al final del período	(5,936,605)	-	(5,936,605)	(5,936,605)	-
Utilidades acumuladas					
Saldo al inicio del período	1,540,209	-	1,540,209	1,540,209	-
Pérdida del período	(55,578)	-	(55,578)	(55,578)	-
Saldo al final del período	1,484,631	-	1,484,631	1,484,631	-
Total de patrimonio	970,261	-	970,261	970,261	-

Véase informe que se acompaña.