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

Estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(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
31 de diciembre de 2022 (No auditado)

Contenido **Páginas**

Informe del Contado 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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera de Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y subsidiaria **(EL FONDO)** al 31 de diciembre de 2022, 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 año terminado al 31 de diciembre de 2022.

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 **(EL FONDO)**, a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mandish Singh
Contador Público Autorizado
No. 0293-2014

28 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	7	26,855	266
Propiedades de inversión	9	-	1,195,000
Carreteras, neto	10	-	97,903
Otros activos		63	-
Total de activos		26,918	1,293,169
Pasivos			
Honorarios por pagar		1,870	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	7	-	503,972
Total de pasivos		1,870	503,972
Activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones		25,048	789,197
Activos netos por acción común, basados en:			
5 acciones comunes Clase A en circulación (2021: 5)	11, 12	100.00	100.00
407,271 acciones comunes Clase B recompradas por la tesorería (2021: en circulación 92,569)	11, 12	0.06	8.52

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de ganancia o pérdida
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Ingresos operativos			
Venta de propiedades y carreteras		833,772	-
Costo de propiedades y carreteras		(1,280,664)	-
Ventas de propiedades y carreteras, neto	9	(446,892)	-
Total de egresos operativos		(446,892)	-
Gastos operativos			
Depreciación	10	12,238	24,476
Honorarios profesionales		4,133	14,300
Impuestos y tasas		36,105	10,058
Otros gastos		9,409	4,193
Total de gastos operativos		61,885	53,027
Pérdida del año		(508,777)	(53,027)

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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 año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Acciones comunes		Capital adicional pagado en acciones comunes		Acciones en tesorería		Utilidades	
	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B	acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	10,000	5,636	-	5,630,264	(223,665)	(5,936,605)	1,356,594	842,224
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	(53,027)	(53,027)
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	10,000	5,636	-	5,630,264	(223,665)	(5,936,605)	1,303,567	789,197
Aporte de capital adicional pagado	-	-	25,000	-	-	-	-	25,000
Recompra de acciones Clase "B"	-	(1,563)	-	(5,630,264)	214,165	5,932,532	(795,242)	(280,372)
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	(508,777)	(508,777)
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (No auditado)	10,000	4,073	25,000	-	(9,500)	(4,073)	(452)	25,048

Las notas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida del año		(508,777)	(53,027)
Ajustes para:			
Depreciación	10	12,238	24,476
Cambios netos activos y pasivos operativos:			
Disminución en carreteras, neto	10	85,665	-
Aumento en otros activos		(63)	-
Aumento en honorarios por pagar		1,870	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(503,972)	27,360
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(913,039)	(1,191)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión	9	1,195,000	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		1,195,000	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Aporte capital adicional pagado Clase A		25,000	-
Recompra de acciones		(280,372)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(255,372)	-
Aumento (disminución) neto en depósito en banco		26,589	(1,191)
Depósito en banco al inicio del año	7	266	1,457
Depósito en banco al final del año	7	26,855	266

Las notas son parte integral de estos 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. Su actividad económica principal consiste en realizar ganancias de capital como resultado de la venta de los inmuebles que forman parte del **Fondo**.

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 Latinoamericana de Valores (antes Bolsa de Valores de Panamá) el 5 de septiembre de 2008.

La subsidiaria del **Fondo** es Hagan Enterprise Corp., la cual manejaba la operación de mantenimiento de las propiedades y desde febrero 2016 es no operativa.

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"), es 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) durante el período actual

2.1 Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7).

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 - Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

La Fase 1 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros consolidados del Fondo debido a que este no mantienen relaciones de cobertura de tasas de interés.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 - Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Fondo reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias (IBOR) a tasas de

interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introduce revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de COVID-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, el Fondo no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

2.2 Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera consolidada y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 *Gravámenes*, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras llevan el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona correctamente". La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, los estados financieros consolidados revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros consolidados en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros consolidados de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros consolidados con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros consolidados.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF. no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros consolidados que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1: D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del “10 por ciento” para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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 Activos financieros

Por la naturaleza de las operaciones financieras del **Fondo** no realiza análisis de deterioro por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre los activos financieros consolidados.

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, por lo cual son clasificados al Costo amortizado (CA).

3.4 Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados 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 **el 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 consolidados 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.

3.4.1 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).

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.

3.6 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, si los hubiese.

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

Posterior a su reconocimiento inicial, **el Fondo** ha elegido el modelo de costo para medir las propiedades de inversión, considerando la naturaleza operativa de la sociedad de inversión y aplicando los requisitos establecidos en la NIC 40.

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.

3.7 Carreteras, neto

Las carreteras son aquellas calles internas pavimentadas en buen estado y las cuales colindan con las propiedades de inversión.

La depreciación se calcula sobre el valor del costo siguiendo el método de línea recta por 10 años y se presenta en el estado consolidado de ganancia o pérdida.

3.8 Depósito en banco

El depósito en banco incluye depósito a la vista en banco con vencimiento original de tres meses o menos.

3.9 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 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.

3.10 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 el depósito en banco. Estos fondos están colocados en partes relacionada, 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

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.

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:

	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Activos		
Depósito en banco a la vista	26,855	266
Otros activos	63	-
Total de activos	26,918	266
Pasivo		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	503,722

Otras relaciones claves

Administrador

El Fondo ha designado a MMG Asset Management Corp. para prestar servicios administrativos en virtud de un contrato de administración de fecha 12 de diciembre de 2007, por lo cual no se pagan comisiones administrativas.

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**.

9. Propiedades de inversión

A continuación, se presenta movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022, que son mantenidas al costo de adquisición:

	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Saldo al inicio del año	1,195,000	1,195,000
Disminuciones	(1,195,000)	-
Saldo al final del año	-	1,195,000

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

Al 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión por B/.0 (31 de diciembre de 2021: B/.1,195,000), 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. Las propiedades de inversión quedaron traspasadas en venta, conforme consta mediante escritura pública No. 5422 de 30 de mayo de 2022, inscrita en el Registro Público a Folios reales No. 8149 y 7869, Asiento No. 2, el 24 de junio de 2022.

La venta se realizó por un total de B/.833,772, con valor en libros por B/.1,195,000 en propiedades de inversión y por B/.85,665 en carreteras, obteniendo pérdida de B/.446,892. **El Fondo** reconoce contablemente cada venta de propiedad en la fecha en que se realizó la negociación y fue traspasado el bien.

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** durante el período 2022 se obtuvo a través de un avalúo realizado a febrero de 2022 por valuadores independientes no relacionados con **el Fondo**.

Avinco, S.A. empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. A diciembre 2021 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).

Activo no financiero	Valor razonable 2022 (No auditado)	Valor razonable 2021 (Auditado)	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Propiedades de inversión	-	2,998,000	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 clave en la valuación de las propiedades de inversión:

	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Valor de oferta en el mercado	-	4.31 por m²

10. Carreteras, neto

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

	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Costo		
Al inicio del año	244,767	244,767
Venta	(85,665)	-
Al final del año	159,102	244,767
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	(146,864)	(122,388)
Gasto del año	(12,238)	(24,476)
Al final del año	(159,102)	(146,864)
Saldo neto	-	97,903

11. Capital en acciones

	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Autorizadas 100 acciones clase "A",sin valor nominal, de las cuales hay emitidas y en circulación 5 (2021: 5).	10,000	10,000
Autorizadas 563,590 acciones clase "B", con valor nominal de B/.0.01 (2021: B/.0.01), de las cuales hay emitidas y recompradas por la tesorería 407,271 (2021: emitidas y en circulación 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.

12. 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.

13. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por la Junta Directiva de **El Fondo** y autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2023.

* * * * * *

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

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise Corp.
Activos					
Depósito en banco	26,855	-	26,855	26,855	-
Otros activos	63	-	63	63	-
Total de activos	26,918	-	26,918	26,918	-
Pasivo y patrimonio					
Pasivo					
Honorarios por pagar	1,870	-	1,870	1,870	-
Total de pasivo	1,870	-	1,870	1,870	-
Patrimonio					
Acciones comunes - Clase "A"	10,000	-	10,000	10,000	-
Acciones comunes - Clase "B"	4,073	-	4,073	4,073	-
Capital adicional pagado en acciones comunes Clase "A"	25,000	-	25,000	25,000	-
Acciones en tesorería Clase "A"	(9,500)	-	(9,500)	(9,500)	-
Acciones en tesorería Clase "B"	(4,073)	-	(4,073)	(4,073)	-
Utilidades acumuladas	(452)	-	(452)	(452)	-
Total de patrimonio	25,048	-	25,048	25,048	-
Total de pasivo y patrimonio	26,918	-	26,918	26,918	-

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 año terminado al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise Corp.
Ingresos operativos:					
Ventas					
Venta de propiedades	833,772	-	833,772	833,772	-
Costo de propiedades	(1,280,664)	-	(1,280,664)	(1,280,664)	-
Ventas de propiedades, neto	(446,892)	-	(446,892)	(446,892)	-
Total de egresos operativos	(446,892)	-	(446,892)	(446,892)	-
Gastos operativos:					
Depreciación	12,238	-	12,238	12,238	-
Honorarios profesionales	4,133	-	4,133	4,133	-
Impuestos y tasas	36,105	-	36,105	36,105	-
Otros gastos	9,409	-	9,409	9,409	-
Total de gastos operativos	61,885	-	61,885	61,885	-
Pérdida del año	(508,777)	-	(508,777)	(508,777)	-

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 año terminado al 31 de diciembre de 2022
(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 año	10,000	-	10,000	10,000	-
Acciones comunes clase "B"					
Saldo al inicio del año	5,636	-	5,636	5,636	-
Recompra de acciones	(1,563)	-	(1,563)	(1,563)	-
Saldo al final del año	4,073	-	4,073	4,073	-
Capital adicional pagado acciones clase "A"					
Saldo al inicio del año	-	-	-	-	-
Aporte capital adicional	25,000	-	25,000	25,000	-
Saldo al final del año	25,000	-	25,000	25,000	-
Capital adicional pagado acciones clase "B"					
Saldo al inicio del año	5,630,264	-	5,630,264	5,630,264	-
Recompra de acciones	(5,630,264)	-	(5,630,264)	(5,630,264)	-
Saldo al final del año	-	-	-	-	-
Acciones en tesorería clase "A"					
Saldo al inicio del año	(223,665)	-	(223,665)	(223,665)	-
Recompra de acciones	214,165	-	214,165	214,165	-
Saldo al final del año	(9,500)	-	(9,500)	(9,500)	-
Acciones en tesorería clase "B"					
Saldo al inicio del año	(5,936,605)	-	(5,936,605)	(5,936,605)	-
Recompra de acciones	5,932,532	-	5,932,532	5,932,532	-
Saldo al final del año	(4,073)	-	(4,073)	(4,073)	-
Utilidades acumuladas					
Saldo al inicio del año	1,303,567	-	1,303,567	1,303,567	-
Recompra de acciones	(795,242)	-	(795,242)	(795,242)	-
Pérdida del año	(508,777)	-	(508,777)	(508,777)	-
Saldo al final del año	(452)	-	(452)	(452)	-
Total de patrimonio	25,048	-	25,048	25,048	-

Véase informe que se acompaña.