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

Panamá, República de Panamá

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general".

CONTENIDO

nforme de los Auditores Independientes
Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Cambios en Activos Netos atribuibles a los Tenedores de Acciones
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados
nformación complementaria:
Anexo de Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo de Consolidación de los Estados de Resultados
Anexo de Consolidación de Cambios en Activos Netos atribuibles a los Tenedores de Acciones



Auditoría - Impuesto - Contabilidad - Consultoría - Precio de Transferencia - Outsourcing

International Network Member Firm



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas y Junta de Directiva Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Grupo Inmobiliario de Capital Privado** (**GICAP**) **Ltd.** y **Subsidiaria** (en adelante "El Fondo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados, de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis - incertidumbre de negocio en marcha

Sin calificar la opinión, llamamos la atención a lo que se indica en la Nota 9: el 30 de enero de 2024 la Junta Directiva autorizó el cese de operaciones y liquidación de El Fondo. En consecuencia, el 22 de febrero de 2024, Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. presentó a la Superintendencia de Mercado de Valores, una solicitud formal de cese de operaciones y liquidación de la Compañía conforme al Acuerdo 5-2004. La solicitud fue recibida y se encuentra en proceso de aceptación del ente regulador. Esta situación indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de El Fondo para continuar como negocio en marcha.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar el Fondo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios con base a estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El Socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es el licenciado Ricardo Mendoza, con licencia de idoneidad como contador público autorizado (C.P.A.) N°0149-2006.
- El equipo de trabajo que participó en la auditoría del Grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Ricardo Mendoza, Socio; Liliana Mena, Gerente; y Benjamín Escobar, Supervisor.

25 de marzo de 2024

Panamá, República de Panamá

RYC & Asociados

Ricardo Mendoza Cedeño

Socio

C.P.A. 0149-2006

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Estado Consolidado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2023

(En Balboas)

		2023	2022
Notas	Activos		
6	Depósito en banco	18,474	26,855
6	Otros activos	6,569	63
	Total activos	25,043	26,918
	Pasivo		
	Honorarios por pagar	<u>-</u>	1,870
	Total pasivo	<u> </u>	1,870
	Activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones	25,043	25,048
7, 8	Activos netos por acción basados en: 5 acciones comunes clase A en circulación 5 (2022: 5) 407,271 acciones comunes clase B recompradas por la	100.00	100.00
	tesorería en custodia (2022: 407,271)	0.06	0.06

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Estado Consolidado de Resultados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En Balboas)

	2023	2022
Ingresos		
Venta de propiedades y carreteras		833,772
Costos y gastos		
Costo de propiedades y carreteras	-	1,280,664
Impuestos y tasas	-	36,105
Depreciación	-	12,238
Honorarios	-	4,133
Otros gastos	5	9,409
	5	1,342,549
Pérdida operativa	(5)	(508,777)
Impuesto sobre la renta	-	-
Pérdida neta	(5)	(508,777)

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Estado Consolidado de Cambios en Activos Netos Atribuibles a los Tenedores de Acciones Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En Balboas)

	Acciones c	<u>omunes</u>	Capital adicion acciones c		Acciones en t	esorería	<u>Déficit</u>	<u>Total</u>
	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B	<u>acumulado</u>	<u>=</u>
Al 1 de enero de 2022	10,000	5,636	-	5,630,264	(223,665)	(5,936,605)	1,303,567	789,197
Aporte de capital	-	-	25,000	-	-	-	-	25,000
Recompra de acciones clase B	-	(1,563)	-	(5,630,264)	214,165	5,932,532	(795,242)	(280,372)
Pérdida neta - 2022			<u>-</u>			<u>-</u>	(508,777)	(508,777)
Al 31 de diciembre de 2022	10,000	4,073	25,000		(9,500)	(4,073)	(452)	25,048
Pérdida neta - 2023		<u>-</u>		<u> </u>			<u>(5)</u>	(5)
Al 31 de diciembre de 2023	10,000	4,073	25,000	<u> </u>	(9,500)	(4,073)	(457)	25,043

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En Balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Pérdida neta	(5)	(508,777)
Ajustes por:		
Depreciación	-	12,238
Pérdida en venta de propiedades de inversión	-	446,892
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Otros activos	(6,506)	(63)
Honorarios por pagar	(1,870)	1,870
Cuentas por pagar	<u> </u>	(503,972)
Efectivo neto usado en actividades de operación	(8,381)	(551,812)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Producto de venta de propiedades de inversión	<u> </u>	833,773
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	833,773
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Aporte de capital pagado acciones comunes clase A	-	25,000
Recompra de acciones comunes clase B	<u> </u>	(280,372)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	-	(255,372)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(8,381)	26,589
Efectivo al inicio del año	26,855	266
Efectivo al final del año	18,474	26,855

(En Balboas)

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 Enterprises Corp., la cual manejaba la operación de mantenimiento de las propiedades y desde febrero 2016 es no operativa.

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.

Cese de operaciones y liquidación de El Fondo

El 30 de enero de 2024 la Junta Directiva autorizó el cese de operaciones y liquidación de la sociedad. En consecuencia, el 22 de febrero de 2024 Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. presentó a la Superintendencia del Mercado de Valores formal solicitud de cese de operaciones y liquidación de la sociedad al amparo del Acuerdo 5-2004. La solicitud fue recibida y se encuentra en proceso de aceptación del ente regulador.

(En Balboas)

2. Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

3.1 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros consolidados del Fondo y su subsidiaria Hagan Enterprises Corp.

El Fondo controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

3.2 Medición del valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (precio de salida).

Cuando se adquiere un activo o se asume un pasivo, el precio de la transacción es el precio pagado por adquirir el activo, o recibido por asumir el pasivo (precio de entrada). El valor razonable inicial de un instrumento financiero es el precio de la transacción.

(En Balboas)

El valor razonable de un instrumento se mide utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha. Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico no es observable se utilizará una técnica de valorización que maximice el uso de variables observables relevantes y minimice el uso de variables no observables. Dado que el valor razonable es una medición basada en variables de mercado (precios, rendimiento, margen de crédito, etc.), se mide utilizando los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo.

El valor razonable de los instrumentos financieros es determinado usando los precios provistos por mercados de valores, diversos medios electrónicos de información, corredores de bolsa, compañías independientes especializadas en la valorización de inversiones, administradores de valores y bancos. Adicionalmente, el Fondo usa técnicas de valorización para calcular el precio de algunas de sus inversiones, principalmente flujos de efectivo descontados a la tasa de descuento adecuada para ese valor o instrumento.

3.3 Depósito en banco

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

3.4 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 Reconocimiento de gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado consolidado de resultados sobre la base de devengado.

3.6 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 o pérdida neta 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.

(En Balboas)

3.7 Compromisos y contingencias

Todas las pérdidas por pasivos contingentes derivados de reclamos, litigios, acuerdos, penalidades y otros, son reconocidas cuando es probable que el pasivo se tenga que incurrir y los montos de gastos de los acuerdos y/o remediación podrían ser estimadas razonablemente. Los costos legales relacionados con las contingencias son reconocidos como un gasto cuando son incurridos.

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. Estimaciones contables críticas y juicios

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

(En Balboas)

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de los supuestos y estimaciones contables son reconocidos en el año que éstos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que éstos afecten.

6. 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Activos			
Depósito en banco a la vista	18,474	26,855	
Otros activos	6,569	63	

Otras relaciones claves: Administrador

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

7. Capital en acciones

El capital está compuesto de:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acciones comunes clase A, autorizadas 100 acciones, sin valor nominal, emitidas y en circulación 5 (2022: 5)	10,000	10,000
Acciones comunes clase B, autorizadas 563,590 acciones, valor nominal B/.0.01 emitidas y recompradas por la tesorería en custodia 407,271 (2022: 407,271)	4,073	4,073
Capital adicional pagado en acciones comunes clase A	25,000	25,000
Acciones en tesorería clase A	(9,500)	(9,500)
Acciones en tesorería clase B	(4,073)	(4,073)
Pérdida acumulada	(457) 25,043	(452) 25,048

(En Balboas)

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.

8. Cálculo del valor neto de los activos (VNA) de las acciones clase A y B

Los valores netos por acción se calcularon como sigue:

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.

(En Balboas)

9. Eventos subsecuentes

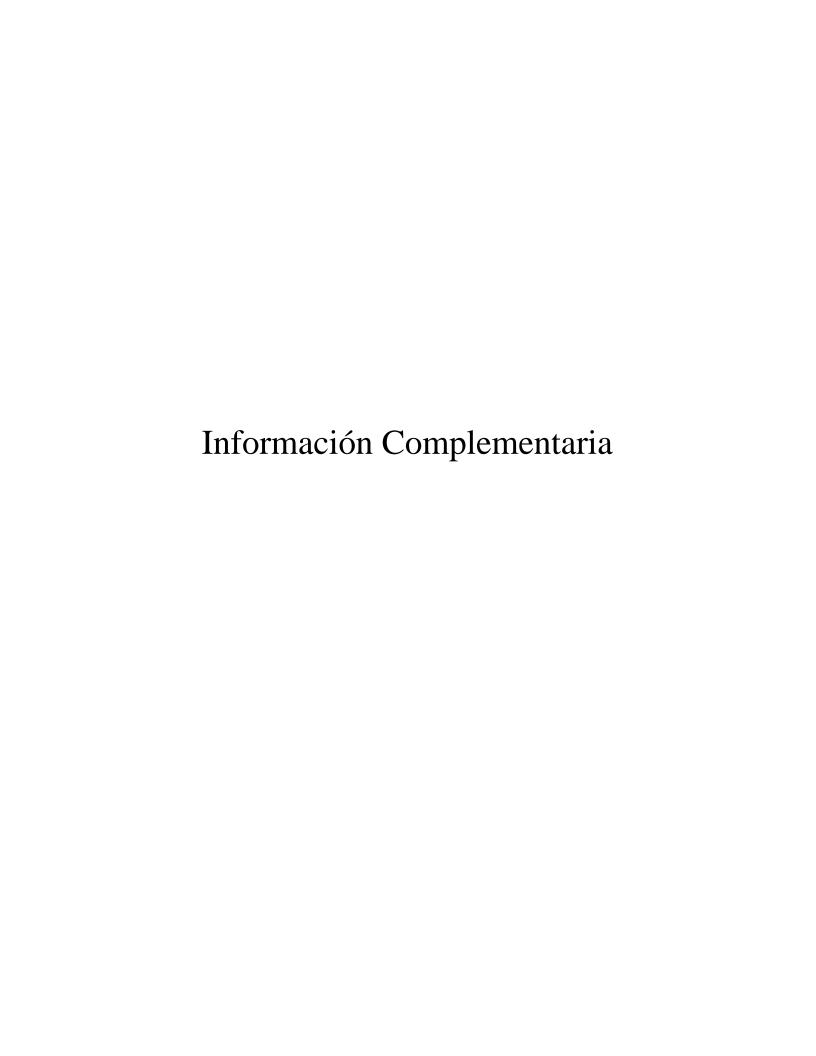
En reunión de Junta Directiva celebrada después de la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, se tomó la decisión de cesar las operaciones de la empresa debido a que el objetivo por el cual se registró como sociedad de inversión, ha culminado dada la liquidación de todas las propiedades que se mantenían en su portafolio y consecuentemente con el cumplimiento de todos sus compromisos para con los inversionistas a través de la redención total de las acciones de acuerdo al mecanismo de recompra de acciones establecidos en el Prospecto Informativo para tal fin.

El 22 de febrero de 2024 el Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. presentó a la Superintendencia de Mercado de Valores, una solicitud formal de cese de operaciones y liquidación de la Compañía conforme al Acuerdo 5-2004. La solicitud fue recibida y se encuentra en proceso de aceptación del ente regulador.

Esta decisión de la Junta Directiva, tomada después de la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, plantea incertidumbre sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha.

10. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Junta Directiva del Fondo y autorizados para su emisión el 25 de marzo de 2024.



Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Anexo de Consolidación de los Estados de Situación Financiera Al 31 de diciembre 2023

(En Balboas)

	Total	Eliminaciones	Sub- total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprises Corp.
Activos					
Depósito en banco	18,474	-	18,474	18,474	-
Otros activos	6,569		6,569	6,569	
Total de activos	25,043		25,043	25,043	<u>-</u>
Pasivo y Patrimonio Pasivo					
Honorarios por pagar	-				
Total de pasivo					
Activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones					
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)	-
Pérdida acumulada	(457)	<u> </u>	(457)	(457)	<u> </u>
Total de activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones	25,043		25,043	25,043	
Total de pasivo y activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones	25,043		25,043	25,043	

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Anexo de Consolidación de los Estados de Resultados Por el período terminado al 31 de diciembre 2023

(En Balboas)

	Total	Eliminaciones	Sub- total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprises Corp.
Ingresos	<u>-</u> .	_			-
Costos y gastos Otros gastos Total costos y gastos	<u>5</u>		5 5	5 5	<u>-</u>
Pérdida operativa	(5)	<u>-</u>	(5)	(5)	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta Pérdida neta	(5)		(5)	(5)	

Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd. y Subsidiaria Anexo de Consolidación de Cambios en Activos Netos atribuibles a a los Tenedores de Acciones Por el período terminado al 31 de diciembre 2023

(En Balboas)

	Total	Eliminaciones	Sub- total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprises Corp.
Acciones comunes clase A					
Saldo al inicio y al final del año	10,000	-	10,000	10,000	
Acciones comunes clase B					
Saldo al inicio y al final del año	4,073	-	4,073	4,073	
Capital adicional pagado acciones clase A					
Saldo al inicio y al final del año	25,000	<u> </u>	25,000	25,000	
Acciones en tesorería clase A					
Saldo al inicio y al final del año	(9,500)		(9,500)	(9,500)	
Acciones en tesorería clase B					
Saldo al inicio y al final del año	(4,073)		(4,073)	(4,073)	
Déficit acumulado					
Saldo al inicio del año	(452)	_	(452)	(452)	_
Pérdida neta	(5)	-	(5)	(5)	_
Saldo al final del año	(457)	<u>-</u>	(457)	(457)	<u>-</u>
Total de activos netos atribuibles a los					
tenedores de las acciones	25,043		25,043	25,043	

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

POSTALIA LANGE

------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí Licenciado FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente: JORGE E. MORGAN, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho doscientos cincuenta y nueve cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489), CARLOS EDUARDO TROETSCH, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal cuatro - ciento cincuenta y uno - ciento noventa y ocho (4-151-198), actuando en sus condiciones de Presidente Ad Hoc y Tesorero Ad Hoc, en ausencia del titular de éste último, respectivamente de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD., sociedad anónima inscrita a ficha 1406 y documento 1256794 de la Sección Mercantil del Registro Público; y, ROGER KINKEAD, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y nueve, cuatrocientos ochenta y nueve (8-807-1350); y, ALEJANDRO CIFUENTES, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco - cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en sus condiciones de Ejecutivo Principal y Ejecutivo Principal del Administrador, respectivamente, de MMG ASSET MANAGEMENT CORP., sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de Inversiones de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD.; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: ------Que hemos revisado los Estados Financieros

1

2

3 4

11 12 13

15 16 17

14

19 20

18

22 23

21

25 26

24

27 28

29 30

Anuales correspondientes al AÑO FISCAL DE 2023. -----2 -b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o 3 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de 4 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos 5 noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y 6 sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho 7 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron 8 hechas. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra 9 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus 10 aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD., para el período correspondiente al 11 12 año fiscal del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de 13 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----14 Que los firmantes: ------15 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la 16 17 d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la 18 información de importancia sobre GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO 19 (GICAP) LTD., y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----20 21 d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de GRUPO INMOBILIARIO 22 DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión 23 de los Estados Financieros, -----24 d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la 25 efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. --26 Que hemos revelado a los auditores de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL 27 PRIVADO (GICAP) LTD., lo siguiente: ----e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de 28 los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de GRUPO 29

INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD., para registrar, procesar y reportar

30

REPUBLICA DE PANAMAFPURI PAPEL NOTARIAL

POSTALIA LINAS

SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

información financiera de indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -

Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de

GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP), LTD.-----

f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP), LTD., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores. Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula número ocho-mil diez - dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

Jorge E. Morgan

Roger Kinkead

Carlos Eduardo Troetsch

Alejandro Cifuentes

Notario Público Se

Allison Brown Vega

29

28

2

3

4

5

6

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19 20 21

22 23 24

25 26 27

30