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

Estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(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 2023 (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 – 15

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 2023, 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 2023.

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

23 de febrero de 2024
Panamá, República de Panamá

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

Estado consolidado de situación financiera
31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023 (No auditado)	2022 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	7	18,474	26,855
Otros activos	7	6,569	63
Total de activos		25,043	26,918
Pasivo			
Honorarios por pagar		-	1,870
Activos netos atribuibles a los tenedores de las acciones		25,043	25,048
Activos netos por acción común, basados en:			
5 acciones comunes Clase A en circulación (2022: 5)	9, 10	100.00	100.00
407,271 acciones comunes Clase B recompradas por la tesorería en custodia (2022: 407,271)	9, 10	0.06	0.06

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 2023
(En balboas)

	Nota	2023 (No auditado)	2022 (Auditado)
Venta de propiedades y carreteras		-	833,772
Costo de propiedades y carreteras		-	(1,280,664)
Ventas de propiedades y carreteras, neto		-	(446,892)
Total de egresos operativos		-	(446,892)
Gastos operativos			
Depreciación		-	12,238
Honorarios profesionales		-	4,133
Impuestos y tasas		-	36,105
Otros gastos		5	9,409
Total de gastos operativos		5	61,885
Pérdida del año		(5)	(508,777)

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 2023
(En balboas)

	Acciones comunes		Capital adicional pagado en acciones comunes		Acciones en tesorería		Déficit	
	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B	Clase A	Clase B	acumulado	Total
Saldo 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 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 (Auditado)	10,000	4,073	25,000	-	(9,500)	(4,073)	(452)	25,048
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (No auditado)	10,000	4,073	25,000	-	(9,500)	(4,073)	(457)	25,043

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 2023
(En balboas)

	Notas	2023 (No auditado)	2022 (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida del año		(5)	(508,777)
Ajustes para:			
Depreciación		-	12,238
Cambios netos activos y pasivos operativos:			
Disminución carreteras, neto			85,665
Aumento en otros activos		(6,506)	(63)
(Disminución) aumento en honorarios por pagar		(1,870)	1,870
Aumento en cuentas por pagar		-	(503,972)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(8,381)	(913,039)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Venta de propiedades de inversión		-	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)
(Disminución) aumento neto en depósito en banco		(8,381)	26,589
Depósito en banco al inicio del año	7	26,855	266
Depósito en banco al final del año	7	18,474	26,855

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 de Contabilidad (NIIFs) durante el año actual

Normas e Interpretaciones adoptadas por la Administración
Las siguientes enmiendas y modificaciones han sido aplicadas por la Administración sin identificar impactos significativos en los estados financieros, ni en sus revelaciones:

Modificaciones a la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual
Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Modificaciones a NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato
Las modificaciones especifican que los "costos por cumplir" un contrato comprende los "costos relacionados

directamente al contrato". Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Modificaciones Anuales a las Normas NIIF 2018-2020
Las modificaciones anuales incluyen la modificación a tres normas de interés para **el Fondo**:

La NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
La modificación proporciona un alivio adicional a una subsidiaria que se convierte en un adoptante por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la modificación, una subsidiaria 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 al valor en libros que se incluirían en los estados financieros de la matriz, basados en la fecha de conversión de la matriz a las NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una empresa asociada o negocio conjunto que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La NIIF 9 - Instrumentos Financieros
La modificación aclara que al aplicar la prueba del "10%" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La NIIF 16 - Arrendamientos
Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Nuevas Normas y Enmiendas aún No Adoptadas por la Administración
Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatarias para el año terminado al 31 de diciembre de 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por **el Fondo**. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

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 de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

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 la 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 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 años 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 año, 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 año comparativo presentado. Además, al comienzo del primer año 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.

El Fondo no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros en años futuros.

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 de Contabilidad (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

Se refiere a presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del año 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 año 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:

	2023 (No auditado)	**2022 (Auditado)**
Activos		
Depósito en banco a la vista	18,474	26,855
Otros activos	6,569	63
Total de activos	25,043	26,918

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. Capital en acciones

	2023 (No auditado)	2022 (Auditado)
Autorizadas 100 acciones clase "A",sin valor nominal, de las cuales hay emitidas y en circulación 5 (2022: 5).	10,000	10,000
Autorizadas 563,590 acciones clase "B", con valor nominal de B/.0.01 (2022: B/.0.01), de las cuales hay emitidas y recompradas por la tesorería en custodia 407,271 (2022: 407,271).	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.

10. 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.

11. 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 de **El Fondo** y autorizados para su emisión el 23 de febrero de 2024.

* * * * * *

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

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise 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	-
Pasivo y patrimonio					
Pasivo					
Honorarios por pagar	-	-	-	-	-
Total de pasivo	-	-	-	-	-
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	(457)	-	(457)	(457)	-
Total de patrimonio	25,043	-	25,043	25,043	-
Total de pasivo y patrimonio	25,043	-	25,043	25,043	-

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 2023
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.	Hagan Entreprise Corp.
Gastos operativos:					
Depreciación	-	-	-	-	-
Honorarios profesionales	-	-	-	-	-
Impuestos y tasas	-	-	-	-	-
Otros gastos	5	-	5	5	-
Total de gastos operativos	5	-	5	5	-
Pérdida del año	(5)	-	(5)	(5)	-

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 2023
(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	4,073	-	4,073	4,073	-
Saldo al final del año	4,073	-	4,073	4,073	-
Capital adicional pagado acciones clase "A"					
Saldo al inicio del año	25,000	-	25,000	25,000	-
Saldo al final del año	25,000	-	25,000	25,000	-
Acciones en tesorería clase "A"					
Saldo al inicio del año	(9,500)	-	(9,500)	(9,500)	-
Saldo al final del año	(9,500)	-	(9,500)	(9,500)	-
Acciones en tesorería clase "B"					
Saldo al inicio del año	(4,073)	-	(4,073)	(4,073)	-
Saldo al final del año	(4,073)	-	(4,073)	(4,073)	-
Utilidades acumuladas					
Saldo al inicio del año	(452)	-	(452)	(452)	-
Saldo al final del año	(457)	-	(457)	(457)	-
Total de patrimonio	25,043	-	25,043	25,043	-

Véase informe que se acompaña.