

**PROSPECTO INFORMATIVO**  
**GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD.**

Sociedad incorporada y existente de acuerdo a las leyes de Belice desde el 25 de noviembre de 2005, identificada bajo el IBC No.48,148 (International Business Company), con oficinas en Jasmine Court, 35 A Regent Street, P.O. Box 1777, Ciudad de Belice, Belice y registrada en Panamá como sociedad extranjera mediante Escritura Pública No.25988 de 3 de diciembre de 2007, inscrita a Ficha No.1406, Documento 1256794, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 6 de diciembre de 2007

**Cien (100) acciones comunes clase A**  
**Quinientas sesenta y tres mil quinientas noventa (563,590) acciones comunes clase B**

Registro de “Grupo Inmobiliario de Capital Privado (GICAP) Ltd.,” (en adelante, “GICAP I”) como sociedad de inversión cerrada, para la oferta pública y listado en la Bolsa de Valores de Panamá S.A., de Cien (100) Acciones Comunes Clase A sin valor nominal (las “Acciones Clase A”) y de Quinientas Sesenta y Tres Mil Quinientas Noventa (563,590) Acciones Comunes Clase B con valor nominal de Un Centavo (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase B”), las cuales en la actualidad están totalmente emitidas, pagadas y en circulación. Según se establece en la sección IV l. de este prospecto, los accionistas tienen la potestad de modificar la cantidad de acciones de la sociedad, sin embargo, GICAP I no tiene previsto emitir más Acciones Clase A ni Clase B.

Las Acciones Clase A fueron emitidas por un valor de Cien Dólares (\$100.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos, cada una. El precio de suscripción inicial de las Acciones Clase B, ajustado al fraccionamiento descrito en la Sección III, literal f, fue de Diez Dólares (\$10.00) cada una. Todas las Acciones Clase A y B han sido emitidas en forma nominativa y registrada. Las Acciones Clase A tienen los derechos políticos conferidos por ley, incluyendo el derecho a voto, a razón de un voto por acción. Las Acciones Clase B no tienen derechos políticos, por lo que no confieren a sus titulares derecho a voto, salvo en determinados casos descritos en este Prospecto. Las Acciones Clase A y Clase B no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar su redención. Las Acciones Clase A y Clase B serán redimidas por solicitud de GICAP I o del Administrador, cada vez que se realice la venta de uno o más activos que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I. El valor de redención de cada Acción Clase A y Clase B se fijará de acuerdo al procedimiento descrito en la Sección IV, literal k, de este Prospecto.

El producto de la venta de las Acciones Clase B fue destinado a la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá según se detalla en la Sección IV, literal c, de este Prospecto.

Las Acciones Clase A y Clase B están representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán sujetas al régimen de “Tenencia Indirecta”, establecido en el Decreto Ley 1 de 1999, “por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores en la República de Panamá.”

Precio inicial de la Oferta: Todas las Acciones objeto del registro ya han sido emitidas y vendidas, por lo tanto no se indica un precio inicial de la oferta.

**LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA COMISIÓN RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO**

**Fecha de Impresión del Prospecto: 28 de julio de 2008**  
**Fecha de la Oferta: 28 de julio de 2008**



**EMISOR**  
**GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP), LTD**

35 A Regent Street  
Jasmine Court, Suite 101  
P.O. BOX 1777, Belize City, Belize  
Tel.: (501) 227-6687 / 227-6688  
Fax: (501) 227-6689

**CASA DE VALORES Y ADMINISTRADORA**  
**MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.**

Torre MMG  
Urbanización Marbella  
Apartado 0832-02453  
Panamá, Rep. de Panamá  
Teléfono: 265-7600 / Fax 265-7663  
Correo-e: marielena.gmaritano@mmgasset.com

**ASESORES LEGALES**  
**MORGAN & MORGAN**

Torre MMG, Piso 16, Calle 53, Urbanización Marbella  
P.O. Box 0832-00232 World Trade Center  
Panama, Rep. de Panama  
Tel.: (507) 265-7777 / Fax: (507) 265-7700  
Correo -e: [cucodega@morimor.com](mailto:cucodega@morimor.com)  
Sitio Web: [www.morimor.com/lawfirm](http://www.morimor.com/lawfirm)

**CUSTODIO**

**Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)**  
Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Calle 49 y Avenida Federico Boyd  
Apartado 0823-04673  
Panamá, Rep. de Panamá  
Teléfono 214-6105 / Fax 214-8175  
Correo-e: [latinc@latinclear.com.pa](mailto:latinc@latinclear.com.pa)  
<http://www.latinclear.com.pa>

**LISTADO DE VALORES**

**Bolsa de Valores de Panamá, S.A.**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Cale 49 y Avenida Federico Boyd  
Apartado Postal 0823-00963  
Panamá, Rep. de Panamá  
Teléfono: 269-1966, Fax: 269-2457  
Correo-e: mbrea@panabolsa.com  
<http://www.panabolsa.com>

**REGISTRO DE VALORES**

**Comisión Nacional de Valores**

Avenida Balboa, Edificio Bay Mall piso 2, Ofic. 206  
Apartado 0832-2281 W.T.C., Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 501-1700, Fax: 501-1709  
<http://www.conaval.gob.pa>

**AUDITORES EXTERNOS**

**PriceWaterhouseCoopers**

Avenida Samuel Lewis y Calle 55 E.  
Urbanización Obarrio, Panamá  
Apartado 6-4493, El Dorado, Panamá  
Teléfono: 223-1313  
Fax: 264-5627

**GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD. (“GICAP I”) ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN CERRADA Y DE RENTA VARIABLE, CUYAS ACCIONES COMUNES CLASE A y B FUERON SUSCRITAS, EMITIDAS Y VENDIDAS EN MERCADO PRIMARIO MEDIANTE UNA COLOCACIÓN PRIVADA PREVIA AL REGISTRO ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES.**

**GICAP I HA SOLICITADO AUTORIZACIÓN PARA EL REGISTRO DE SUS ACCIONES CLASE A y CLASE B, ANTE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DE PANAMA, ASÍ COMO PARA EL LISTADO DE DICHAS ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA.**

**LOS DIRECTORES DE GICAP I, ACTUANDO CONJUNTAMENTE COMO INSTANCIA COLECTIVA DE ADMINISTRACIÓN, CONFIRMAN QUE A SU MEJOR SABER Y ENTENDER, EL CONTENIDO DE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO ES CIERTO A LA FECHA DE SU EMISIÓN.**

**LOS INVERSIONISTAS POTENCIALES INTERESADOS EN NEGOCIAR ACCIONES COMUNES CLASE A o B DE GICAP I EN EL MERCADO SECUNDARIO, DEBERÁN (A) LEER EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PREVIO A LA ADQUISICIÓN DE DICHAS ACCIONES, E IGUALMENTE DEBERÁN MANTENER EL MISMO PARA SU CONSULTA; Y (B) SOLICITAR ASESORÍA DE SUS ABOGADOS, ASESORES FISCALES Y CONTADORES EN RELACIÓN A LOS EFECTOS LEGALES, CONTABLES Y FISCALES CONCERNIENTES A LA INVERSIÓN EN ACCIONES COMUNES CLASE A y B DE GICAP I, INCLUYENDO: (I) LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES EN LA JURISDICCIÓN DEL DOMICILIO O RESIDENCIA DEL INVERSIONISTA EN LO RELATIVO A LA COMPRA, TENENCIA, RECOMPRA Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES; (II) RESTRICCIONES MONETARIAS; (III) IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y OTRAS DISPOSICIONES FISCALES QUE EN LA RESPECTIVA JURISDICCIÓN PUDIESEN SER APLICABLES A LA COMPRA, TENENCIA, REDENCIÓN Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES.**

**LOS INVERSIONISTAS POTENCIALES INTERESADOS EN NEGOCIAR ACCIONES COMUNES CLASE A o B DE GICAP I EN EL MERCADO SECUNDARIO, NO DEBEN INTERPRETAR QUE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO EMITE RECOMENDACIÓN ALGUNA DE INVERSIÓN O DE NATURALEZA LEGAL, FINANCIERA, FISCAL, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.**

**EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PODRÁ SER TRADUCIDO A DIFERENTES IDIOMAS. NO OBSTANTE LA VERSIÓN QUE REPOSE EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES DE PANAMA, EN IDIOMA ESPAÑOL ES EL DOCUMENTO OFICIAL DEL PROSPECTO QUE PREVALECE SOBRE LAS DEMÁS VERSIONES.**

**ESTA SOCIEDAD REALIZA INVERSIONES EN VALORES NO COTIZADOS, LO QUE SUPONE ASUMIR RIESGOS ADICIONALES EN RELACIÓN CON LAS INVERSIONES EN VALORES COTIZADOS POR LA INEXISTENCIA DE UN MERCADO ORGANIZADO QUE ASEGURE LA LIQUIDEZ Y SU VALORACIÓN CONFORME A LAS REGLAS DE MERCADO EN LA CARTERA DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN.**

**LAS ACCIONES DE GICAP I PODRÁN SER REDIMIDAS PREVIA CONVOCATORIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE GICAP I, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE ESTABLECE LA LEY QUE REGULA EL MERCADO DE VALORES EN PANAMA, ASI COMO LOS MECANISMOS QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA S.A.**

**LA DISTRIBUCIÓN, DIVULGACIÓN O REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE ESTE PROSPECTO, POR CUALQUIER MEDIO, ES PROHIBIDA PARA CUALQUIER PERSONA DISTINTA A GICAP I, EL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES Y CASA DE VALORES AUTORIZADA POR ESCRITO POR GICAP I, SALVO EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL POTENCIAL INVERSIONISTA REQUIERA PROPORCIONAR INFORMACIÓN A SUS ASESORES DE INVERSIÓN, LEGALES, FISCALES Y CONTABLES PARA EL FIN EXCLUSIVO DE DECIDIR SOBRE LA INVERSIÓN.**

**EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, TODA REFERENCIA A “CENTAVOS”, “DOLARES” “US \$” Y “USD” DEBE ENTENDERSE COMO EL DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.**

## ÍNDICE DE CONTENIDO

I.	RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA	1
II.	FACTORES DE RIESGO	3
III.	INFORMACIÓN SOBRE GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO	
	a. HISTORIA	8
	b. ACTIVIDAD PRINCIPAL Y EXCLUSIVA	8
	c. JURISDICCIÓN DE REGISTRO Y ENTIDAD SUPERVISORA	9
	d. CATEGORÍA EN QUE SE INTEGRA GICAP I	9
	e. ESTRUCTURA DE CAPITAL	9
	f. COLOCACIÓN PRIVADA	10
	g. DERECHOS POLÍTICOS DE LAS ACCIONES CLASE A	10
	h. DERECHOS POLÍTICOS DE LAS ACCIONES CLASE B	10
	i. DERECHOS ECONÓMICOS	11
	j. DERECHO A SOLICITAR REDENCIÓN	11
	k. DIRECTORES Y DIGNATARIOS	11
	l. FACULTADES DE LA JUNTA DIRECTIVA	15
IV.	LA EMISIÓN	
	a. OBJETIVO DE INVERSIÓN	15
	b. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y ESTRATEGIA	16
	c. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN DE GICAP I	18
	d. INFORME DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES	20
	e. MECANISMO DE OPERACIÓN	22
	f. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES CLASE A	24
	g. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES CLASE B	25
	h. MECANISMO DE SUSCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES	26

i.	MERCADOS	26
j.	REDENCIÓN DE ACCIONES CLASE A Y B	26
k.	CÁLCULO DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS DE LAS ACCIONES CLASE A Y B	28
l.	POLÍTICA DE AUMENTO DE CAPITAL	29
m.	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	30
n.	POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO	30
o.	RENDIMIENTOS DE INVERSIÓN	30
p.	COMISIONES Y CARGOS	30
q.	LIQUIDACIÓN	31
r.	PARTES RELACIONADAS	32
s.	NOTIFICACIONES	32
V.	EL ADMINISTRADOR	
a.	DESCRIPCIÓN	33
b.	DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVO PRINCIPAL	34
c.	OBJETO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	38
d.	COMISIONES PAGADERAS AL ADMINISTRADOR	40
e.	SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR	40
VI.	EL CUSTODIO	
a.	DESCRIPCIÓN	40
b.	OBJETO DEL CONTRATO	41
c.	COMISIONES PAGADERAS AL CUSTODIO	41
d.	SUSTITUCIÓN DEL CUSTODIO	42
VII.	MODIFICACIÓN AL PROSPECTO O AL PACTO SOCIAL DE GICAP II	42
VIII.	INFORMACIÓN ADICIONAL	43

IX.	RÉGIMEN FISCAL	45
X.	GOBIERNO CORPORATIVO	46
XI.	POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE CAPITALES	46
XII.	ASESORES LEGALES, AUDITORES Y OTROS ASESORES	47
XIII.	LITIGIOS LEGALES	48
XIV.	LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD	48
XV.	ANEXOS	
	a. CÓDIGO DE ETICA DE GICAP I	I
	b. AVALÚOS	
	c. ESTADOS FINANCIEROS	





## **I- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA**

**LA INFORMACIÓN QUE SE INCLUYE A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO, LTD, ASI COMO DE LAS CARACTERISTICAS DE SUS ACCIONES CLASE A y CLASE B. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO**

La Sociedad de Inversión: **GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD.** (en adelante “GICAP I”).

Categoría de GICAP I: De acuerdo al Decreto Ley 1 de 1999 “por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores en la República de Panamá” y sus Acuerdos reglamentarios, GICAP I es una sociedad de inversión cerrada, de renta variable y local.

Objetivos de inversión: GICAP I tiene como objetivo procurar un rendimiento o retorno anualizado mínimo de quince por ciento (15%), a través de la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá que presenten potencial de apreciación en el corto o mediano plazo, con el fin ulterior de realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o de los inmuebles poseídos por las compañía propietarias.

Tipo y cantidad de valores: Cien (100) Acciones Comunes Nominativas Clase A y Quinientas Sesenta y Tres Mil Quinientas Noventa (563,590) Acciones Comunes Nominativas Clase B. Las Acciones Clase A otorgan a su titular todos los derechos políticos, incluyendo el derecho a voto. Las Acciones Clase B no otorgan derecho a voto salvo en determinadas circunstancias descritas en la Sección VII de este prospecto.

Objeto del Registro y Listado: Todas las Acciones Clase A y Clase B de GICAP I cuyo registro se solicita, ya fueron emitidas y están en circulación. El objeto del registro de GICAP I como sociedad de inversión y de sus acciones, es el de permitir su negociación en el mercado secundario organizado de Panamá.

Representación De los valores:	Las Acciones Clase A y Clase B están emitidas de forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta.
Titularidad:	Las Acciones están emitidas de forma nominativa.
Redención de las Acciones:	Los tenedores de acciones Clase A y Clase B no tendrán derecho a solicitar la redención de las mismas. La redención de las acciones se efectuará a requerimiento exclusivo de GICAP I y la cantidad de acciones a ser redimidas, será autorizada por la Junta Directiva de GICAP I en la medida que los activos que forman parte de la cartera de inversiones se liquiden. La redención de las acciones se realizará de acuerdo al siguiente orden de prelación: 1. Las Acciones Clase B; 2. Las Acciones Clase A.
Política de Dividendos:	GICAP I no prevé la distribución de dividendos a sus accionistas.
Año Fiscal:	Del 1º de enero al 31 de diciembre de cada año.
Administrador de Inversiones:	MMG Asset Management, Corp.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá S.A.
Audidores Externos:	PricewaterhouseCoopers
Asesores Legales:	Morgan & Morgan
Puesto de Bolsa:	MMG Asset Management, Corp.
Tratamiento Fiscal de las ganancias de Capital :	El artículo 269 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido reformado, establece que para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos e impuesto complementario, las ganancias derivadas de la enajenación de las Acciones no estarán gravadas con dichos impuestos, mientras que las pérdidas derivadas de la enajenación no serán deducibles, siempre que: (i) los Acciones hayan sido registradas en la Comisión Nacional de Valores, y (ii) la

enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Tratamiento Fiscal  
de los dividendos :

Los artículos 701 y 733 del Código Fiscal de Panamá, establecen que los dividendos que se paguen sobre las Acciones estarán sujetos al pago del impuesto sobre dividendos equivalente a una tasa del 10%, siempre y cuando, los dividendos se originen de renta considerada como de fuente panameña.

Depósito Previo:

El depósito previo exigido por el artículo 155 A del Decreto Ley 1 de 1999 se cumplirá mediante la desmaterialización de las Acciones e instrumentación de un sistema de anotación en cuenta.

Calificación de Riesgo:

GICAP I no ha solicitado para sí misma o para las Acciones, una opinión profesional o calificación por parte de una entidad calificadoradora de riesgo.

Autorización de Registro:

Resolución CNV 220-08 de 24 de julio de 2008

Ley Aplicable:

Decreto Ley 1 de 1999 y demás leyes y normas legales de la República de Panamá.

## **II. FACTORES DE RIESGO**

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Los inversionistas interesados en comprar acciones Clase A o B de GICAP I, deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender de GICAP I, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar el valor del Portafolio de Inversión de GICAP I y causar pérdidas para el inversionista titular de las acciones.

La información que se incluye a continuación, servirá de orientación al inversionista para evaluar el efecto que pudiesen tener los posibles eventos actuales y futuros, en su inversión en GICAP I.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el inversionista potencial debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación a la posible inversión en acciones comunes Clase A o B de GICAP I.

### **A. Riesgos inherentes a la oferta**

### **a.1. Inversión a largo plazo.**

GICAP I invirtió en acciones de sociedades cuyos activos están conformados por uno o más bienes inmuebles, sobre los cuales se espera una apreciación de su valor en el tiempo, por consiguiente, la naturaleza de la inversión que realiza es de mediano y largo plazo. Si bien es cierto que GICAP I anticipa poder liquidar sus activos y redimir sus acciones comunes en un plazo no mayor a cinco (5) años, no hay seguridad alguna de que esto ocurra y por ende, el inversionista titular de acciones comunes Clase A o B de GICAP I, podría verse en la obligación de mantener su inversión a un plazo mucho mayor del esperado.

### **a.2. Ausencia de control por parte de los accionistas Clase B y concentración de las decisiones.**

Las Acciones Clase B no otorgan derechos políticos a sus tenedores, salvo en determinadas circunstancias que se describen en la Sección VII de este Prospecto. Sólo las Acciones Clase A tienen derechos políticos que incluyen el derecho a voto, lo cual faculta a los titulares de tales acciones a elegir a los directores y dignatarios de GICAP I y en consecuencia, a mantener el control y administración de GICAP I. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Clase B no tienen injerencia alguna en la administración de GICAP I, ni en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta.

Los accionistas comunes Clase B de GICAP I delegan toda autoridad relativa al análisis, asesoría, recomendación, compra, venta y administración de las inversiones, en MMG Asset Management, Corp., en su carácter de Administrador de Inversiones y en su Junta Directiva.

Los accionistas Clase B tampoco tendrán control alguno sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración de los activos que forman parte del Portafolio de Inversión, dependerán única y exclusivamente de los esfuerzos realizados por el Administrador de Inversiones, sus asesores y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de GICAP I.

### **a.3. Riesgo de liquidez**

En virtud del carácter de sociedad de inversión cerrada, el tenedor de Acciones Clase A o B no tendrá derecho a solicitar la redención de su inversión. La decisión de redimir las Acciones corresponde exclusivamente a GICAP I por medio de su Junta Directiva, previo cumplimiento de las condiciones establecidas para tal fin, descritas en la Sección IV, literal k, de este Prospecto.

Adicionalmente, en caso que el tenedor requiera en algún momento vender sus acciones a través del mercado secundario organizado de valores de Panamá, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último

caso, GICAP I no asume compromiso alguno frente a los tenedores de Acciones, ya sea para darles liquidez o crearles un mercado secundario.

#### **a.4. Distorsiones entre el valor de mercado y el cálculo del Valor Neto de los Activos (VNA)**

El Administrador de Inversiones de GICAP I, realizará el cálculo del valor neto de los activos anualmente, en base a lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera. No obstante, dicho cálculo no necesariamente representará el valor real de mercado de los activos que forman parte del Portafolio de Inversión, toda vez que se tomará el costo de adquisición de las propiedades como base para este cálculo y no el valor justo de mercado, que pudiera ser mayor o menor que el costo de adquisición.

Para fines meramente ilustrativos, el Administrador de Inversiones solicitará anualmente, a un perito independiente de la plaza, un avalúo de cada una de las propiedades que formen parte del Portafolio de Inversión subyacente cuyo resultado será divulgado en una nota en los Estados Financieros Auditados de GICAP I.

#### **a.5 Posibilidad de perder la asesoría en materia de inversiones.**

El titular de las acciones Clase A es el Administrador de Inversiones. En caso que el titular de las acciones Clase A vendiera total o parcialmente sus acciones, el inversionista de GICAP I podría encontrarse en la situación de que el /los nuevos titulares de tales acciones decidan reemplazar al Administrador de Inversiones. No obstante lo anterior, en caso de que se vendan las Acciones Clase A y los nuevos titulares requieran la sustitución del Administrador de Inversiones, los Accionistas Clase B adquirirán derecho a voto para aprobar dicho reemplazo.

#### **a.6 Tratamiento fiscal de las ganancias de capital**

El artículo 269 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido reformado, establece que para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos e impuesto complementario, las ganancias derivadas de la enajenación de las Acciones no estarán gravadas con dichos impuestos, mientras que las pérdidas derivadas de la enajenación no serán deducibles, siempre que: (i) los Acciones hayan sido registradas en la Comisión Nacional de Valores, y (ii) la enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En tal sentido, posibles modificaciones a ésta ley podrían repercutir negativamente en el tratamiento fiscal de las ganancias de capital que se originen en la negociación y/o redención de las cuotas de participación.

### **B- Riesgos inherentes al emisor**

#### **b.1. Corto historial operativo.**

A la fecha de esta emisión, GICAP I tiene un historial de operaciones menor de dos (2) años. No obstante, varios ejecutivos y empleados del Administrador de Inversiones así como algunos miembros de la Junta Directiva de GICAP I, tienen experiencia en materia de inversiones inmobiliarias. Durante este período GICAP I ha realizado operaciones de compra y venta de inmuebles cuyos resultados, no necesariamente deben considerarse un reflejo de resultados futuros.

## **b.2. Riesgo por conflictos de interés**

Tanto el Administrador de Inversiones, sus directores, dignatarios, ejecutivos, funcionarios, asesores y empleados, así como los miembros de la Junta Directiva de GICAP I, asesores y demás personas relacionadas a GICAP I, pudieran confrontar conflictos de interés ya sea directa o indirectamente en la compra o venta de los bienes inmuebles de GICAP I. Con el objeto de asegurar la transparencia en el manejo de los posibles conflictos de interés y velar por que los objetivos de GICAP I se cumplan a cabalidad, se han identificado las personas que pudieran confrontar potenciales conflictos de interés, y se les ha requerido que suscriban formalmente el Código de Ética de GICAP I, el cual se adjunta como Anexo “A” del presente Prospecto Informativo para el conocimiento de los potenciales inversionistas.

## **C- Riesgos inherentes al entorno**

### **c.1. Riesgo sistémico o no aislable**

Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado como un todo y que depende de factores ajenos al mercado de valores, como lo son la situación económica general o sectorial, el nivel de ahorro, las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación, los aspectos políticos, sociales y electorales, entre otros.

A título meramente ilustrativo, el valor de las acciones comunes Clase A y B y de los valores que forman parte del portafolio de inversiones de GICAP I puede verse directamente afectado por fluctuaciones en las tasas de interés aplicables a financiamientos bancarios o bien por una inflación generalizada del costo de vida actual.

### **c.2. Riesgo Legal y fiscal**

#### **- Sujeto de acciones legales**

GICAP I es una compañía de negocios internacionales debidamente incorporada y registrada en Belice, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público, o personas naturales o jurídicas de derecho privado.

#### **- Modificación en las leyes aplicables**

GICAP I no tiene certeza de que la situación legal sobre la cual ha fundamentado su estructura y objeto de negocios se mantenga vigente a lo largo de su existencia. En tal sentido, posibles modificaciones en las leyes, especialmente las de carácter tributario o

fiscal, que le son aplicables podrían repercutir negativamente en las operaciones o en los negocios de GICAP I.

## **D- Riesgos inherentes a la industria**

### **d.1. Riesgo económico de Panamá**

De acuerdo con la Dirección de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República el crecimiento del Producto Interno Bruto para el año 2007 fue de 11.2%, lo que constituye el cuarto año consecutivo de fuerte expansión económica. Existen sin embargo, factores que escapan del control de GICAP I que podrían afectar el crecimiento económico de Panamá y por ende los resultados esperados de GICAP I.

Factores como el alto nivel del precio del petróleo pudiesen tener un impacto inflacionario en la economía (a septiembre 2007 en niveles históricos de 5.2%) y afectar el poder adquisitivo de los potenciales compradores de los activos que forman parte del portafolio de inversión de GICAP I o los bienes inmuebles.

Tanto la industria de la construcción, como la industria turística están sujetas a fluctuaciones en base al comportamiento de la actividad macro económica del país en general. Una contracción o desaceleración económica a nivel mundial, podría afectar el flujo de turistas y proyectos en construcción, reduciendo significativamente el mercado potencial de los compradores de los activos que forman parte del portafolio de inversión de GICAP I o los bienes inmuebles.

### **d.2. Riesgo por adquisición de inmuebles que no generen ingresos**

Los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades cuyas acciones forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I son terrenos ubicados en áreas rurales y como tales, las alternativas de alquiler son limitadas. GICAP I procurará arrendar tales bienes, con el fin de sufragar los gastos de mantenimiento de dichos inmuebles, sin embargo, no prevé realizar una distribución de un flujo periódico a los accionistas, producto de estos ingresos.

En el evento que GICAP I se vea imposibilitado de liquidar determinado activo de su Portafolio de Inversión en el tiempo previsto, el inversionista podría verse obligado a mantener una inversión no productiva, por un tiempo indeterminado.

### **d.3. Riesgo por concentración en tipo de inmuebles o área específica**

Los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades cuyas acciones forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I están ubicados en las tierras altas de la provincia de Chiriquí, específicamente en las inmediaciones del pueblo de Volcán. Si en algún momento esta región sufriera alguna situación adversa, los precios de todos los bienes inmuebles y en consecuencia el valor de los activos que forman parte del portafolio de inversión de GICAP I pudiera verse afectados así como los retornos esperados de GICAP I.

#### **d.4. Desaceleración del mercado inmobiliario**

En los últimos años la República de Panamá ha sido objeto de un gran crecimiento en proyectos turísticos y residenciales con énfasis en las áreas geográficas del interior del país. No existe garantía que dicha demanda siga en crecimiento, ni de que se vaya a mantener por el período en que GICAP I mantenga sus negocios y operaciones, lo cual puede afectar directamente la valorización de los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades cuyas acciones forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I

Los efectos del problema de los créditos hipotecarios de alto riesgo (subprime loans) en los Estados Unidos no han sido determinados con exactitud, como tampoco lo ha sido su posible impacto en los mercados de valores globales. Una recesión en los Estados Unidos como consecuencia de este problema, podría afectar las decisiones de los pensionados norteamericanos (baby-boomers) en busca de alternativas de retiro y por ende, afectar el auge del mercado inmobiliario residencial de retiro en el área de Chiriquí.

Los factores de riesgo descritos anteriormente, no son ni pretenden suministrar al inversionista interesado en adquirir acciones comunes Clase A o B de GICAP I, una lista exhaustiva de los posibles riesgos asociados a su inversión en GICAP I y el inversionista entiende que es de su sola responsabilidad asesorarse sobre los posibles riesgos asociados a la inversión en acciones Clase A o B de GICAP I.

La Junta Directiva de GICAP I le recuerda y exhorta a los potenciales inversionistas, que están en la obligación de asesorarse sobre las posibles situaciones y eventos que pudieran afectar negativamente su inversión y los riesgos a los cuales está expuesta la inversión en acciones comunes Clase A o B de GICAP I.

### **III- INFORMACION SOBRE GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD.**

#### **a. Historia**

**GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO, LTD.**, es una sociedad por acciones organizada bajo la ley de Compañías Internacionales de Belice (“International Business Company Act”), desde el 25 de noviembre de 2005, e inscrita en el Registro de Compañías de dicha jurisdicción bajo el número 48,148.

Mediante reunión de Junta Directiva de GICAP I, celebrada el 15 de agosto de 2007, la sociedad aprobó su registro ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá, para operar como una sociedad de inversión al amparo de las leyes de este país.

GICAP I ha sido debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, desde el día 7 de diciembre de 2007, como sociedad extranjera según consta inscrito a la Ficha 1406, Documento Redi 1256794, de la sección mercantil, quedando habilitada para realizar negocios en Panamá.

#### **b. Actividad principal y exclusiva**

GICAP I fue constituida exclusivamente para operar como una sociedad de inversión cerrada, con el fin de invertir en acciones de compañías constituidas únicamente para la compra de inmuebles ubicados en la República de Panamá.

En virtud de las restricciones impuestas por la ley de su constitución, a GICAP I no le está permitido realizar operaciones dentro de Belice, por lo que sus actividades sólo pueden realizarse fuera de dicha jurisdicción.

### **c. Jurisdicción de registro y entidad supervisora**

GICAP I está registrada ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá como una sociedad de inversión, según consta en Resolución CNV 220-08 de 24 de julio de 2008.

GICAP I está sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional de Valores, de Panamá (en adelante, CNV) y sus operaciones como sociedad de inversión registrada se rigen por el Decreto Ley 1 de 1999, los Acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo son adoptados por la Comisión Nacional de Valores y demás normas legales de aplicación general.

### **d. Categoría en que se integra GICAP I**

En atención a los criterios de clasificación contenidos en el Acuerdo 5-2004 de la Comisión Nacional de Valores, GICAP I clasifica dentro de las siguientes categorías:

- (i) Según su estructura: GICAP I es una sociedad de inversión simple.
- (ii) Según la opción de redención: GICAP I es una sociedad de inversión cerrada. Los accionistas no tendrán derecho a solicitar la redención de las Acciones. La redención de las Acciones y la cantidad de Acciones a ser redimidas será autorizada por la Junta Directiva de GICAP I, en la medida que los activos que forman parte de su Portafolio de Inversiones se vayan liquidando.
- (iii) Según el tipo de inversión: GICAP I es una sociedad de inversión de renta variable privada. Los valores que forman parte de su Portafolio de Inversiones de GICAP I, son exclusivamente acciones comunes que no producen rentas o rendimientos fijos.
- (iv) Según la procedencia geográfica de las inversiones: GICAP I es una sociedad de inversión nacional. Las inversiones efectuadas por GICAP I, están localizadas exclusivamente en la República de Panamá.

### **e. Estructura de Capital**

El capital autorizado de GICAP I es de Dieciséis Mil Dólares (\$16,000), el cual está integrado y dividido en las siguientes clases de acciones:

Cien (100) Acciones Comunes y nominativas Clase A sin valor nominal (las “Acciones Clase A”).

Quinientas Sesenta y Tres Mil Quinientas Noventa (563,590) Acciones Comunes y nominativas Clase B con valor nominal de Un Centavo de Dólar (\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Clase B”).

Mientras existan Acciones Comunes Clase B en circulación, GICAP II mantendrá un patrimonio mínimo de veinticinco mil dólares (US\$25,000.00)

#### **f. Colocación Privada**

A la fecha de este Prospecto, la totalidad de las Acciones Clase A y B están emitidas, pagadas y en circulación. La venta de las Acciones Clase A y Clase B se efectuó por medio de una colocación privada aprobada en reunión de Junta Directiva de GICAP I celebrada el **9 de diciembre de 2005**.

La colocación total de las acciones se completó el 15 de noviembre de 2006, previo a la fecha de presentación de la solicitud de registro de GICAP I como sociedad de inversión ante la Comisión Nacional de Valores y de la expedición de la Resolución CNV 220-08 de 24 de julio de 2008 por la cual se aprueba el registro.

El precio inicial de venta de las Acciones Clase A al que fueron suscritas y vendidas fue de Cien Dólares (\$100.00) cada una.

El precio inicial de venta de las Acciones Clase B al que fueron suscritas y vendidas fue de Diez Mil Dólares (\$10,000.00) cada una. Posteriormente, el 15 de agosto de 2007, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, GICAP I autorizó el fraccionamiento de las acciones Clase B en una relación de mil acciones por una (1,000:1), lo que es equivalente a un precio de venta, después del fraccionamiento, de Diez Dólares (\$10.00) por acción. Inicialmente, el valor nominal de las Acciones Clase B era de Diez Dólares (\$10.00) por acción, pero luego del fraccionamiento el valor nominal de cada acción Clase B quedó en un centavo (\$0.01).

#### **g. Derechos Políticos de las Acciones Clase A**

Las Acciones Clase A otorgan derecho a voto a razón de un voto por acción.

#### **h. Derechos Políticos de las Acciones Clase B**

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) cambio 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 las acciones; (vii) aumentos en las comisiones y cargos cobrados a los inversionistas; (viii) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por GICAP I al administrador de inversiones, asesor de inversiones, si lo hubiere, al custodio o a otras personas que presten servicios a GICAP I; (ix) liquidación y disolución de GICAP I.

### **i. Derechos Económicos**

Las Acciones Clase A y B tienen derecho a recibir dividendos. No obstante, la política de GICAP I es la de no distribuir dividendos.

### **j. Derecho a solicitar redención**

Las Acciones Clase A y Clase B no otorgan el derecho a solicitar su redención.

### **k. Directores y Dignatarios**

Los actuales Directores y Dignatarios de GICAP I son:

#### **Directores principales**

#### **Roberto R. Roy – Director Presidente**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1948

Domicilio comercial: Calle Matilde Obarrio de Mallet

Apartado Postal: 0823-05604

Correo electrónico: [robertoroy@cwpanama.net](mailto:robertoroy@cwpanama.net)

Teléfono: 270-0922

Fax: 270-0423

Ingeniero Civil graduado de la Universidad Santa María la Antigua, Ingeniero Mecánico egresado del *Georgia Institute of Technology* cuenta también con un *Master of Science in Industrial Management*.

En el ámbito profesional, es Presidente y socio fundador de la empresa Ingeniería R-M, S.A., Estructuradas Postensadas, S.A. (Postensado), Balpan S.A. (Desarrollo de Condominios y Bienes Raíces), Cyberfactoring S.A. (Servicios Financieros), Metropolitana de Proyectos, S.A. (Desarrollo de viviendas de interés social) y Kartinvest S.A. (Fabricadores de acero y cables postensados).

El Ingeniero Roy es miembro de la Comisión Nacional de Ciencia y Tecnología, miembro de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA), ex miembro de la Junta Directiva de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) y ha sido miembro de la Junta Directiva de prestigiosas empresas tales como Banco de Latinoamérica, Planta Estatal, Diario La Prensa, entre otras.

Ha sido galardonado en distintas ocasiones por su exitoso desarrollo profesional.

#### **Carlos A. Clement- Director Vice Presidente**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 12 de enero de 1943  
Domicilio comercial: Calle 73, San Francisco, Local No.21  
Apartado Postal: 0823-05582  
Correo electrónico: [arqcllement@cableonda.net](mailto:arqcllement@cableonda.net)  
Teléfono: 270-1940  
Fax: 270-1945

Arquitecto, socio fundador de la empresa Clement y Medina, S.A., el Arquitecto Clement cuenta con experiencia en la industria de bienes raíces, al haber desarrollado proyectos individuales o de grupo.

Se ha desempeñado como Ministro de Obras Públicas de la República de Panamá (1983-1984), Miembro de las Juntas Directivas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad Portuaria Nacional e Instituto Panameño de Turismo.

Actualmente se desempeña como Presidente de Clement & Medina.

El Arquitecto Clement ha sido galardonado por la Sociedad Panameña de Ingeniería y Arquitectura (S.P.I.A) en más de 20 ocasiones en la categoría de mejores obras de arquitectura.

#### **Marco Fernández- Director Tesorero**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 12 de julio de 1947  
Domicilio comercial: Torre Banco General Marbella, Calle Aquilino de la Guardia, Piso 8  
Apartado Postal: 0823-01731  
Correo electrónico: [mfernandez@indesa.com.pa](mailto:mfernandez@indesa.com.pa)  
Teléfono: 300-5560  
Fax: 300-5562

Economista de la Universidad de los Andes, 1969 y Ph.D. en Economía de la Universidad de Manitoba, Winnipeg, Canadá, 1977. El Doctor Fernández es socio de la firma INDESA de Panamá y Socio de LatinSource, red de consultores internacionales independientes en temas relacionados con las economías latinoamericanas.

En el ámbito docente, funge como profesor del INCAE en las áreas de Macroeconomía, Finanzas Corporativas y Mercados Financieros. Ha publicado trabajos sobre dolarización, sostenibilidad fiscal, integración financiera internacional y estrategia empresarial para instituciones financieras.

Actualmente es miembro de Juntas Directivas de empresas bancarias, de seguros y comerciales de reconocido prestigio en la República de Panamá.

El Dr. Fernández ha sido analista del entorno empresarial en Panamá y en otros países latinoamericanos por los últimos veinte años.

#### **Jorge E. Morgan - Director Secretario**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966  
Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center  
Correo electrónico: [jorge.morgan@mmgbank.com](mailto:jorge.morgan@mmgbank.com)  
Teléfono: 265-7600  
Fax: 265-7601

Cuenta con un título de Ingeniería Computacional (*Boston University, Massachusetts 1989*); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (*University of Miami, Coral Gables 1991*); título de Ingeniería Cooperativa (*Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999)*); miembro del *Association for Investment Management and Research (AIMR)*, con derecho a utilizar las siglas C.F.A. (*Chartered Financial Analyst, 2000*).

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corporation, casa de valores autorizada por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá.

Actualmente es Director y Presidente Ejecutivo de *MMG Bank & Trust Ltd*, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

#### **Carlos E. Troetsch - Director Vocal**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961  
Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center  
Correo electrónico: [carlos.troetsch@mmgbank.com](mailto:carlos.troetsch@mmgbank.com)  
Teléfono: 265-7600  
Fax: 265-7601

Cuenta con un título de Ingeniería Industrial (*Louisiana State University, Louisiana 1985*) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas (*INCAE, Alajuela, Costa Rica 1992*).

Por cinco años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá, S.A. (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro sucursales del Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este periodo participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del Banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la Ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director y Gerente General de MMG Bank, Corp., una de las empresas que conforman la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro

de ésta División desde sus inicios ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo. El Ing. Troetsch ha participado en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

### **Directores suplentes**

#### **Carlos Herrera**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 16 de abril de 1969  
Domicilio Comercial: calle 51 -26, Bella Vista  
Apartado Postal: 0843-00368  
Correo Electrónico: carlosherrera@gmail.com  
Teléfono: 223-1849  
Fax: 223-1849

El licenciado Carlos Herrera cuenta con una trayectoria profesional de más de quince años en el ámbito financiero. Sus más recientes posiciones incluyen las de Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas de HSBC Panamá, Vicepresidente de Planificación Financiera, y Gerente Regional de Centroamérica en Banistmo Panamá. En estas posiciones supervisó las finanzas del Banco, desarrollo una cartera crediticia en la región y participó en diversos procesos de adquisiciones financieras en Costa Rica, El Salvador, Nicaragua y Panamá. Anteriormente su trayectoria profesional incluye posiciones en el Banco Latinoamericano de Exportaciones (Bladex) y Banque Nationale de Paris.

Ha sido miembro de las Juntas Directivas del Banco Grupo El Ahorro, La Vivienda Sociedad de Ahorro & Préstamo, Seguros el Ahorro Hondureño, Banistmo Nicaragua, Arrendadora Centroamericana, y Arrendadora Latinoamericana.

El licenciado Herrera obtuvo su licenciatura especializada en Finanzas y en Comercio Internacional en la universidad de negocios de Babson Collage en Wellesley, y Massachussets y culminó el programa de gerencia en Harvard Business School.

#### **Rogelio Tribaldos**

Nacionalidad: Panameño/suizo  
Fecha de Nacimiento: 15 de septiembre de 1945  
Domicilio Comercial: MMG Panazur Loewenstrasse 40, 8023 Zurich, Suiza  
Correo electrónico: [tribaldos@mmg-panazur.com](mailto:tribaldos@mmg-panazur.com)  
Teléfono: 4144-225-1414  
Fax: 41144 225 1477

Licenciado en Fiducia, el Dr. Tribaldos es traductor e intérprete público autorizado en los idiomas Alemán, Francés, Inglés y Español y miembro activo de “*Society of Trust and Estate Practitioners*” (STEP por sus siglas en inglés) capítulo de Suiza y Liechtenstein.

En la actualidad se desempeña como Gerente General de MMG Panazur Ltd., S.A., Zurich, Suiza y es además Cónsul General Honorario del Consulado General de la República de Panamá en Zurich, Suiza.

### **Luis A. Hincapié**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 9 de mayo de 1951

Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16

Apartado postal: 0832-00232 World Trade Center

Correo electrónico: [hincapie@morimor.com](mailto:hincapie@morimor.com)

Teléfono: 265-7777

Fax: 265-7700

Idóneo para el ejercicio del Derecho en la República de Panamá desde 1978, el Dr. Hincapié cuenta con un Doctorado en Derecho de la Universidad de Ferrara, Italia.

Actualmente se desempeña como Abogado y Socio de la Firma Morgan & Morgan, y es especialista en el área de derecho corporativo.

El Dr. Hincapié es miembro activo del Colegio Nacional de Abogados, de la Asociación Interamericana de Derecho, de la Asociación de Derecho Comercial, de la cual es miembro fundador y Presidente.

#### **I. Facultades de la Junta Directiva**

De acuerdo a los documentos constitutivos de GICAP I, la Junta Directiva tiene plenos poderes de administración sobre los activos de la compañía, así como la facultad de delegar dichos poderes de administración en terceras personas relacionadas o no con GICAP I. Estos poderes o facultades de administración otorgados a la Junta Directiva de GICAP I, únicamente podrán reformarse o modificarse por decisión de la Asamblea de Accionistas de GICAP I debidamente convocada al efecto, en la cual sólo los accionistas titulares de las acciones gerenciales o acciones comunes Clase A de GICAP I, tienen el derecho a voz y a voto.

Ningún acuerdo o negocio entre GICAP I y sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores o personas relacionadas a éstos, estará prohibido por el sólo hecho de que dicho director, ejecutivo, dignatario, asesor, empleado o persona relacionada a GICAP I tenga un interés financiero legítimo en dicho acuerdo o transacción. Sin perjuicio de lo anterior, a los fines, dignatarios ejecutivos, empleados, asesores y personas relacionadas a GICAP I están obligados a observar y cumplir con la normativa y procedimientos establecidos en el Código de Ética que se anexa al presente Prospecto Informativo.

#### **IV- LA EMISION**

##### **a. Objetivo de Inversión**

GICAP I tiene como objetivo procurar un rendimiento o retorno anualizado mínimo de quince por ciento (15%).

### **b. Políticas de Inversión y Estrategia**

GICAP I planea alcanzar su objetivo, mediante la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá que a juicio del Administrador y de la Junta Directiva de GICAP I presenten un potencial de apreciación en el corto o mediano plazo y que posteriormente, le permitan a GICAP I realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o de los inmuebles que conforman el Portafolio de Inversiones subyacente.

Luego de un análisis de las distintas áreas geográficas del país en el que se están llevando a cabo inversiones en desarrollos inmobiliarios y el tipo de personas a quienes están siendo dirigidos tales proyectos, GICAP I decidió localizar sus inversiones en la Provincia de Chiriquí.

Para tal fin se consideraron los siguientes hechos:

En los últimos cinco (5) años las tierras altas de la República de Panamá, particularmente el área de la Provincia de Chiriquí, se ha convertido en un nuevo destino para retiro de jubilados y pensionados provenientes de Norteamérica Canadá y en menor grado Europa.

Algunas organizaciones dirigidas al mercado de pensionados o retirados como es *International Living* y la *Asociación Americana de Retirados*, han seleccionado por varios años consecutivos el área de Boquete, en Chiriquí, como uno de los lugares más convenientes y populares para retirarse en el mundo (<http://www.escapetoboquete.com>).

Esta promoción y la paulatina migración de nuevos pensionados augura un incremento interesante en los valores inmobiliarios de la región que aún se caracterizan por ser predios rurales en varias zonas de Chiriquí.

- ¿Por qué invertir en Panamá?

#### Datos Generales

<b>Localización</b>	Localizada en el centro del Hemisferio Occidental, limita al Norte con el Mar Caribe, al Sur con el Océano Pacífico, al Este con Colombia y al Oeste con Costa Rica, Panamá, forma un eslabón entre la América Central y la América del Sur, constituyendo un istmo de 80 Km de ancho en su sección más angosta
<b>Área</b>	75,517 Km <sup>2</sup> (29,208 millas <sup>2</sup> ).
<b>Población</b>	3,339,781*
<b>Producto Interno Bruto</b>	\$ 16,751,200,000*
<b>Inflación</b>	5.2% al mes de septiembre 2007*
<b>Superficie</b>	Región Metropolitana: 16,777.5 Km. y resto del País: 58,739.5 Km.

<b>Idioma</b>	Español; el inglés es comúnmente hablado y comprendido en los centros urbanos. Existen varios dialectos indígenas. Los grupos minoritarios hablan italiano, árabe, hebreo, francés, griego, chino e hindostán, entre otros.
<b>Gobierno</b>	La República de Panamá es un Estado soberano e independiente. Su gobierno es unitario, republicano, democrático y representativo, compuesto por un Presidente, dos vicepresidentes y doce Ministros de Estado que componen el Poder Ejecutivo; la Asamblea Legislativa con 72 Legisladores integran el Poder Legislativo, y 9 Magistrados que componen el Poder Judicial. Estos tres poderes son los que gobiernan el país.
<b>Clima</b>	El clima de Panamá es placenteramente tropical y la temperatura es prácticamente uniforme a lo largo de todo el año. Las noches son generalmente frescas. El promedio de la temperatura es de 27°C. El país tiene dos temporadas: temporada de lluvia -mayo hasta diciembre y temporada seca-enero hasta mayo.
<b>Perfil Económico</b>	Panamá es un país de servicios que tiene en la Zona Libre de Colón, el área bancaria, el Canal de Panamá y el Turismo de Negocios sus actividades económicas más importantes. En Panamá existe un ambiente favorable para la inversión extranjera. Se destacan varios factores muy atractivos para los empresarios, como lo son el Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón, la Autoridad del Canal de Panamá, las Zonas Procesadoras, además de la vigencia del dólar como moneda de curso legal. De tal manera que el inversionista encuentra ventajas únicas en Panamá para la inversión.
<b>Economía</b>	75% servicios, 16% industrial, 9% agricultura.
<b>Exportaciones</b>	EEUU, Alemania, Suecia, Costa Rica, Bélgica, Honduras y Nicaragua. Panamá exporta bananos, productos derivados del petróleo, camarones, azúcar, sandía, harina y aceite de pescado, melones, coco, cacao, madera, carne y cuero entre otros.
<b>Importaciones</b>	EEUU, Japón, Venezuela, Ecuador y Colombia. Panamá importa productos alimenticios, bienes de capitales, petróleo y bienes de consumo intermedio.

*Fuente: Instituto Panameño de Turismo*

*\*estimado a 2007, según datos de la Contraloría General de la República*

Como parte de la estrategia de desarrollo de la industria turística y residencial, el Gobierno de Panamá ha creado una legislación especial de incentivos para atraer jubilados y retirados extranjeros. . Dentro de sus múltiples beneficios se encuentran los incentivos fiscales listados a continuación:

#### Plan de Exoneración de Impuestos

- Exoneración de impuestos sobre inmuebles, si se trata de la única propiedad del jubilado.

- Exoneración de impuestos en muebles para el hogar, si se trata de la única propiedad del jubilado.
- Exoneración de impuestos de importación para un automóvil de uso privado.
- Exoneración de impuestos de importación sobre efectos personales hasta la suma de \$ 10,000.
- Los préstamos comerciales y personales están exonerados de los impuestos estipulados por el fondo de compensación de interés especial.
- Descuentos sobre tasas de interés máximas para préstamos personales y comerciales
- Descuentos en farmacias para medicinas bajo receta médica.
- Descuentos en cuentas de clínicas u hospitales privados si el paciente retirado está asegurado.
- Descuentos en servicios médicos.
- Descuentos sobre gastos de comisión de cierre para préstamos personales y comerciales.
- Descuentos sobre servicios públicos (electricidad, agua, teléfono, residencial, TV)
- Descuentos en restaurantes.
- Descuentos en tarifas aéreas.
- Descuentos en servicios profesionales: enfermeras, trapistas físicos, abogados, arquitectos.
- Descuentos en hoteles.
- Descuentos en transporte público.
- Descuentos en pólizas de seguro de salud a jubilados.
- Descuentos en salas de cine, actividades culturales, recreativas, deportivas, etc.

Fuente: Ley 9 de 24 de junio de 1987 con sus respectivas modificaciones.

GICAP I determinó que el área de Volcán, Provincia de Chiriquí en la República de Panamá, presentaba un alto potencial de apreciación en el corto y mediano plazo por lo que decidió invertir el noventa por ciento (90%) de su capital en esta área.

Antes de realizar una recomendación de inversión a GICAP I, MMG como Administrador de Inversiones se aseguró que se cumplieran los siguientes lineamientos de inversión autorizados por la Junta Directiva:

- Clima Templado;
- Acceso por carretera y por vía aérea;
- Instalaciones hospitalarias completas a una distancia máxima de cien kilómetros (100 km);
- Facilidades urbanas básicas (tiendas, restaurantes, estación de gasolina, etc.) a una distancia máxima de cincuenta kilómetros (50 km.)
- Acceso a electricidad y agua a una distancia no mayor de diez kilómetros (10 km.)
- Precio de referencia de quince mil dólares (US \$15,000.00) por hectárea.

### **c. Descripción de los activos del Portafolio de Inversiones de GICAP I**

El Portafolio de Inversiones de GICAP I, actualmente está compuesto por doscientas mil (200,000) acciones comunes que conforman la totalidad del capital accionario de las sociedades Wascom Investment, Inc., Osteen Agency, Inc., Del Río Investors, Ltd. y Marylebone Agency, Inc. Estas cuatro (4) sociedades, están incorporadas bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas (BVI) y cada una a su vez, es la titular de una (1) propiedad ubicada en las tierras altas de la Provincia de Chiriquí en la República de Panamá, las cuales constituyen el Portafolio de Inversión subyacente (en adelante “Las Propiedades”).

A continuación se detallan las propiedades que conforman el Portafolio de Inversión subyacente, ubicadas específicamente el área de Volcán, con una superficie combinada aproximada de de 500 hectáreas. El costo promedio de adquisición fue de un dólar (\$ 1.00) por metro cuadrado o diez mil dólares (\$10,000) por hectárea. A continuación se presentan los datos de cada una de Las Propiedades:

#### 1. Finca Don Lalo

- Identificación: Globo de terreno comprendido por las Fincas 3917 y 3918 propiedad de Waskom Investment, Inc.
- Superficie: 68.9 hectáreas
- Ubicación: Localizada en las tierras altas de Chiriquí a 13 kilómetros del pueblo de Volcán, en la carretera que conduce hacia Río Sereno.
- Descripción: Tiene una altitud aproximada de 1,200 metros sobre el nivel del mar. Su topografía es semi ondulada y quebrada en algunas partes, lo cual permite que se puedan apreciar vistas espectaculares. Cuenta con infraestructura que consiste en una acogedora cabaña con preciosos jardines. Posee todos los servicios públicos básicos.

#### 2. Finca Hartman

- Identificación: Globo de terreno comprendido por la Finca 10595 propiedad de la sociedad Osteen Agency, Inc.
- Superficie: 102 hectáreas
- Ubicación: Localizada en las tierras altas de Chiriquí a 25 minutos del pueblo de Volcán, en el distrito de Bugaba, a 1 ½ kms. del pueblo de Caisan. Tiene 230 metros sobre la carretera principal y colinda en su parte posterior con el Río Chiriquí Viejo.
- Descripción: La propiedad es un globo de terreno bastante nivelado, ubicado a una altitud aproximada entre 800 y 900 metros sobre el nivel del mar. Cuenta con sistema de agua potable de acueducto rural y electricidad así como con señal de celular.

#### 3. Finca Tres Reinas

- Identificación: Globo de Terreno comprendido por las fincas 8,149 y 7869 propiedad de la sociedad Del Río Investors, Ltd.
- Superficie: 70 hectáreas

- Ubicación: Localizada en las tierras altas de Chiriquí a 25 minutos de la Ciudad de David. La Finca se encuentra en el distrito de Bugaba a unos 14 kms. (10 minutos) de su capital Concepción, en el lugar conocido como Buena Vista
- Descripción: Globo de terreno ubicado a una altitud aproximada de 900 metros sobre el nivel del mar. La finca tiene una topografía típica del sector con pequeños cerros y planicies que bajan como escaleras desde la carretera. Cuenta con sistema de agua potable de acueducto rural, electricidad y cobertura celular.

#### 4. Finca Milagros

- Identificación: Globo de terreno comprendido por las Fincas 3568, 1671, 3240 y 3528 propiedad de la sociedad Marylebone Agency, Inc.
- Superficie: 250.066 hectáreas
- Ubicación: Localizada en las tierras altas de Chiriquí, a 25 minutos de David, la capital de la provincia, en el distrito de Bugaba, a 10 minutos de Concepción, en un lugar llamado Bijao, Cuesta de Piedra.
- Descripción: Globo de terreno ubicado a una altitud aproximada de 800 a 900 metros nivel del mar. De topografía variada la propiedad está bañada por varios ríos que se mantienen con abundante agua todo el año. Cuenta con sistema de agua potable de acueducto rural, electricidad y cobertura de celular.

Adicionalmente, GICAP I es titular de cien (100) acciones, con valor nominal de cien dólares (\$100.00) que conforman el capital de Hagan Enterprises, Corp. sociedad panameña constituida con el fin de manejar la operación de mantenimiento de Las Propiedades, así como las obligaciones laborales que por razones del mantenimiento de las fincas contraiga GICAP I.

Desde el inicio de sus operaciones en marzo de 2006, GICAP I solamente ha vendido las acciones de una sociedad propietaria de un bien inmueble y que formaba parte de su Portafolio de Inversiones. El retorno neto de esta transacción para los inversionistas fue de 159%. El producto de esta venta se encuentra invertido temporalmente en un fondo de liquidez con grado de calificación AAA, hasta tanto se realice la redención correspondiente de las Acciones Clase A y B de GICAP I, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

#### **d. Informe del Administrador de Inversiones**

##### **Manejo de las Propiedades**

El Administrador de Inversiones tiene la responsabilidad de mantener Las Propiedades en óptimas condiciones evitando su deterioro, y si así lo estima conveniente para los intereses y objetivos de GICAP I, agregarle valor mediante inversiones menores y buscar la eficiencia en los costos de mantenimiento. Las estrategias implementadas aspiran lograr un modelo auto sostenible en el manejo de Las Propiedades. El equipo gerencial del Administrador de Inversiones visita Las Propiedades una (1) vez al mes.

La Finca Don Lalo, propiedad de la sociedad Waskom Investments cuenta con 23 hectáreas de café productivas. Siendo la producción de café una actividad especializada, el Administrador ha contratado a la señora Elke Hartman, caficultora y exportadora residente en el área, de amplia experiencia en la materia, para que supervise el mantenimiento de la finca y de las veintitrés (23) hectáreas de café. Si los precios del café se mantienen en línea con las proyecciones (\$5.00 la lata), el Administrador estima que la propiedad será auto-sostenible. Las condiciones de contratación de la señora Hartman está basadas en un salario de quinientos (\$500.00) dólares mensuales más el cincuenta por ciento (50%) de las ganancias (netas del mantenimiento de la totalidad de la finca). Se estima que con la venta del café al precio promedio que se ha estado vendiendo, o sea cuatro dólares con noventa y siete centavos (\$ 4.97) la lata, el resultado al final de la cosecha será una utilidad neta de diez mil (\$10,000) dólares.

Las Finca Tres Reinas, propiedad de la sociedad Del Rio Inverstors, la Finca Milagros propiedad de la sociedad Marylebone Agency y la Finca Hartman, propiedad de la sociedad Osteen Agency, están alquiladas para pastaje con el objeto de que dichos ingresos apoyen a sufragar los gastos de mantenimiento e impuestos.

Todas estas relaciones comerciales con terceros, han sido documentadas por contratos preparados por el equipo legal del Grupo Morgan & Morgan.

#### **Situación Financiera al 31 de diciembre de 2007**

Balance de General Consolidado: Al 31 de diciembre de 2007 el Balance General Consolidado de GICAP I presenta activos netos por \$ 5,810,135 compuestos por \$ 647,714 en depósitos en Bancos y \$4,987,193 en propiedades de inversión. El efectivo compuesto por depósitos en Bancos y activos bajo administración de \$204,526 o sea el total de \$ 852,240 está compuesto por \$439,375.75 en concepto de producto de la venta de una propiedad que será distribuido a los accionistas mediante redención de sus acciones tan pronto el fondo esté listado en la Bolsa de Valores de Panamá y de \$ 412,864.25 en concepto de reserva para sufragar gastos de mantenimiento, impuestos y cualquier inversión que sea previamente autorizada por la Junta Directiva. Las propiedades de inversión están reflejadas al costo, sin embargo, el valor de mercado, según avalúos al 31 de diciembre de 2006 realizados por la empresa Panamericana de Avalúos, S.A. estiman un valor de mercado de \$11,444,500.00.

Al 31 de diciembre de 2007, los pasivos de GICAP I ascienden a \$65,978 compuestos principalmente por cuentas por pagar en trámite de titulación y saldos con partes relacionadas. El patrimonio al 31 de diciembre de 2007 refleja un saldo de \$ 5,810,135, compuesto por \$ 10,000 de capital pagado por 100 acciones comunes Clase A, \$ 5,635,900.00 de capital pagado por 563,590 acciones comunes Clase B y de \$ 164,235 en utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2007, el Valor Neto de los Activos de las Acciones Clase A es de \$ 1,555.75 y el valor neto de las Acciones Clase B es de \$ 10.03.

Estado de Resultados: El estado de resultados de GICAP I por el año terminado al 31 de diciembre de 2007 refleja ingresos netos de \$302,403 producto de la venta de una propiedad del Portafolio de Inversiones. Adicionalmente, GICAP I generó \$52,223 en otros ingresos, principalmente producto del alquiler de las propiedades para pastaje y de la venta de café.

Los gastos generales y administrativos para este mismo período fueron de \$153,951 en donde los rubros más significativos son Impuestos de Inmueble y Tasa Única que representan \$68,582 y Honorarios Profesionales por la suma de \$39,723.

Al 31 de diciembre de 2007, la utilidad neta de GICAP I es de \$200,675.

### **Gestiones de Venta del Administrador**

La prioridad del Administrador de Inversión es la de establecer canales de mercadeo locales e internacionales para promover la venta de los valores que forman parte del Portafolio de Inversión y/o de Las Propiedades. Para apoyar esta gestión, el Administrador de inversión ha preparado material de mercadeo y promoción, audiovisual e impreso.

Mercadeo Local: El Administrador de Inversiones realiza gestiones de mercadeo directas (sin intermediarios) o a través de los asesores de bienes raíces, ya que una venta lograda a través de estos canales significaría para GICAP el ahorro de la comisión de intermediación (actualmente entre 3% y 5%). Sin embargo, el Administrador también utiliza el apoyo de una red de corredores de bienes raíces en la gestión de venta. El Administrador identifica profesionales idóneos especializados en diferentes mercados potenciales y establece canales de comunicación permanentes. Hasta la fecha, el Administrador no ha otorgado derechos de exclusividad a ningún corredor de bienes raíces.

Mercadeo Internacional: El Administrador de Inversiones participó en la feria inmobiliaria SIMA celebrada en Madrid, España, en mayo de 2007 la cual es considerada como una de las más importantes del mundo en materia de bienes raíces. Como parte de la gestión internacional se aprovechó el viaje, para visitar inversionistas institucionales especializados en bienes raíces, en la ciudad de Zurich, Suiza. Adicionalmente, se han presentado Las Propiedades a desarrolladores de Venezuela y Colombia.

### **e. Mecanismo de Operación**

Durante el período de tenencia de los bienes inmuebles, el Administrador de Inversiones tiene la responsabilidad de velar porque tanto los bienes inmuebles como las sociedades dueñas de estos, se encuentren al día en todas sus obligaciones.

GICAP I depositó en una cuenta con MMG Bank & Trust Ltd., un monto equivalente al diez por ciento (10%) de los aportes de capital de inversión de los accionistas, el cual es utilizado para financiar parte de los gastos relacionados a la conservación y mantenimiento de los activos que conforman el portafolio de inversión.

Recae sobre el Administrador de Inversiones, la obligación de velar por la conservación y mantenimiento de Las Propiedades y sugerir a la Junta Directiva de GICAP I, las acciones a tomar a fin de preservar el valor de las mismas.<sup>1</sup>

A fin de determinar el posible valor de mercado del Portafolio de Inversión, el Administrador de Inversiones solicitará al final de cada período fiscal, la elaboración de al menos un avalúo a peritos independientes reconocidos en la plaza, y publicará el resultado del estudio en su informe anual de administración.

El inversionista conoce y acepta que es posible que dichos avalúos no reflejen el valor real de mercado y que las ventas de Las Propiedades podrían llevarse a cabo a un precio superior o inferior al del avalúo.

➤ Venta y Liquidación de Propiedades / Inversiones

El Administrador de Inversiones es responsable de realizar las gestiones de venta de Las Propiedades. Los esfuerzos de venta directos, están dirigidos a potenciales desarrolladores de proyectos, los cuales son contactados localmente e internacionalmente a través la red de oficinas y clientes de Morgan y Morgan, así como por intermedio de los Asesores de Inversión, Wonga Investments, Corp. Adicionalmente, el Administrador de Inversiones mantiene contacto permanente con corredores de bienes raíces locales e internacionales.

Cuando el Administrador de Inversiones, obtenga una oferta de compra que a su juicio cumpla con los objetivos de inversión de GICAP I, presentará a la Junta Directiva de GICAP I, su propuesta de precio y los fundamentos que la sustentan para ejecutar la venta de los valores que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I o del bien inmueble de que se trate. Adicionalmente, proporcionará información del posible comprador y del intermediario (si lo hubiere).

La Junta Directiva de GICAP I evaluará la propuesta y en caso que decida aprobar la venta, establecerá un rango de precios e informará al Administrador de Inversiones de su decisión y el rango de precios aprobado para que este proceda con la negociación. En la medida de lo posible, GICAP I procurará que las ventas de propiedades se realicen a través de la venta de las acciones de la sociedad propietaria del bien inmueble de que se trate.

Las decisiones de venta que cumplan con el objetivo establecido por GICAP I, de un retorno de inversión o rendimiento anualizado mínimo de quince por ciento (15%), se considerarán aprobadas por la Junta Directiva si cuentan con el voto favorable de una mayoría simple de sus miembros. Aquellas decisiones de venta que no cumplan con el objetivo de retorno mínimo sobre inversión, deberán ser aprobadas mediante el voto favorable de una mayoría absoluta de los miembros de la Junta Directiva y dicha mayoría deberá contar con el voto favorable de los Directores independientes.

Tan pronto el producto de la venta haya sido recibido y compensado en la cuenta de GICAP I con MMG Bank & Trust Ltd y después de deducido cualquier gasto directa o

---

<sup>1</sup> Usted encontrará mayor detalle sobre las obligaciones del Administrador en la sección V.

indirectamente relacionado con dicha transacción, la Junta Directiva procederá a redimir las acciones Clase B a un precio equivalente al quince por ciento (15%) neto anualizado de retorno sobre inversión o rendimiento de inversión anualizado, más el cincuenta por ciento (50%) del excedente, si lo hubiere.

El cincuenta por ciento (50%) restante del excedente sobre el rendimiento mínimo esperado, será autorizado por la Junta Directiva en beneficio de los accionistas Clase A.

Este procedimiento se repetirá para cada transacción directa o indirecta de venta, sea de las acciones de la sociedad propietaria del bien inmueble de que se trate o del respectivo bien inmueble.

Cada vez que se realice una transacción de venta de un inmueble directa o indirectamente, GICAP I entregará un informe detallado sobre la misma, a todos los accionistas Clase "B". Dicho Informe, deberá expresar la cantidad que corresponda al inversionista, a título de retorno anualizado sobre la inversión o rendimiento anualizado de la inversión.

Por el presente Prospecto Informativo, los inversionistas son debidamente informados de que es admisible la venta total o parcial de los valores que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I o de una o más de Las Propiedades, a sus Directores, dignatarios ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas. En estos escenarios, el Director, dignatario, ejecutivo, empleado, asesor u otra persona relacionada, que tenga un interés directo o indirecto en el bien inmueble a liquidarse, está obligado a declararlo por escrito a la Junta Directiva de GICAP I, y declararse impedido para asistir a la reunión en la cual la venta de dicho bien sea discutida, si fuere Director de GICAP I.

En los supuestos descritos en el párrafo que antecede, la Junta Directiva de GICAP I una vez reciba la notificación de existencia de interés de adquisición por parte de uno de sus Directores u otra persona relacionada de GICAP I, deberá enviar un informe al Administrador de Inversiones, a fin de que éste, le presente si es posible, un informe comparativo sobre los precios en que bienes inmuebles de iguales características han sido transferidos en los últimos doce (12) meses en esa localización, así como los parámetros que han sido aplicables. El Administrador de Inversiones interpondrá sus mejores esfuerzos a fin de proporcionar la información solicitada dentro de un plazo no mayor de siete (7) días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud de información que le haga la Junta Directiva de GICAP I.

#### **f. Características de las Acciones Clase A**

Las acciones Clase A tendrán las siguientes características:

- Valor Nominal: Las acciones Clase A no tienen un valor nominal.
- Derecho a voto: Las Acciones Clase A tienen derecho a voto a razón de un (1) voto por cada acción.
- Derechos, privilegios y poderes: Las Acciones Clase A otorgan derecho a recibir dividendos.

- Emisión en forma nominativa: Todas las acciones Clase A serán emitidas en forma nominativa.
- No habrá derecho de adquisición preferente de Acciones: los tenedores de acciones Clase A no tendrán derecho preferente a suscribir otras acciones.
- Estados de Cuenta: Toda vez que las acciones Clase A son acciones de administración, MMG el Administrador de Inversiones no tendrá la obligación de emitir estados de cuenta.
- Indivisibilidad de las Acciones: Las acciones de la Clase A son indivisibles.
- Representación de las acciones: Las acciones Clase A serán desmaterializadas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta que llevará el Administrador de inversiones. No obstante, a solicitud del inversionista se podrán emitir y representar por títulos físicos.

**g. Característica de las Acciones Clase B**

Las acciones Clase B tendrán las siguientes características

- Valor Nominal: Las acciones Clase B tienen un valor nominal de Un Centavo de Dólar (\$0.01) moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
- Derecho a voto: Las Acciones Clase B no tienen derecho a voto, salvo las excepciones que se establecen en el presente Prospecto Informativo.
- Derechos, privilegios y poderes: Las Acciones Clase B tienen derecho a recibir dividendos.
- Emisión en forma nominativa: Todas las acciones Clase B están emitidas en forma nominativa.
- No habrá derecho de adquisición preferente de Acciones: los tenedores de acciones Clase B no tendrán derecho preferente a suscribir otras acciones.
- Estados de Cuenta: El Administrador de inversiones tendrá la obligación de emitir a cada inversionista un estado de cuenta mensualmente, en el cual deberá aparecer claramente la siguiente información: (a) la cantidad de Acciones emitidas a su nombre a la fecha del estado de cuenta (b) clase de acciones que mantiene el tenedor (c) evolución del VNA anual de las acciones.
- Indivisibilidad de las Acciones: Las acciones Clase B son indivisibles.
- Representación de las acciones. Las acciones Clase B serán desmaterializadas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta que llevará el Administrador de Inversiones. No obstante, a solicitud del inversionista se podrán emitir y representar por títulos físicos

Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de los titulares de Acciones Clase A y Clase B estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta, regulado en el capítulo Tercero del Título XI del Decreto Ley 1 de 1999, “por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá”.

Bajo dicho Régimen, la totalidad de las Acciones Clase A y Clase B se han depositado en Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear), mediante su desmaterialización y representación por medio de anotaciones en cuenta llevado por esta última. Como consecuencia de lo anterior, Latinclear fungirá como el titular fiduciario de la totalidad de las acciones, mientras que el inversionista tendrá el carácter de Tenedor Indirecto con relación a la cantidad de acciones compradas a su nombre.

#### **h. Mecanismo de Suscripción de Las Acciones**

La venta de las Acciones Clase A y Clase B se efectuó por medio de una colocación privada aprobada en reunión de Junta Directiva de GICAP I celebrada el 15 de marzo de 2006.

La colocación total de las acciones se completó el 15 de noviembre de 2006, fecha previa a la fecha de presentación de la solicitud de registro de GICAP I como sociedad de inversión, ante la Comisión Nacional de Valores y de expedición de la Resolución CNV 220-08 de 24 de julio de 2008 por la cual se aprueba el registro.

El precio inicial de venta de las Acciones Clase A al que fueron suscritas y vendidas fue de Cien Dólares (\$100.00) cada una.

El precio inicial de venta de las Acciones Clase B al que fueron suscritas y vendidas las Acciones Clase B, fue de Diez Mil Dólares (\$10,000.00) cada una. El 15 de agosto de 2007, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, GICAP I autorizó el fraccionamiento de las acciones Clase B en una relación de mil acciones por una (1,000 a 1), lo que es equivalente a un precio de venta, después del fraccionamiento, de Diez Dólares (\$10.00) por acción.

MMG MANAGEMENT LTD. fue designada en su momento por la Junta Directiva de GICAP I, como el Agente Colocador exclusivo de sus Acciones Clase B. El monto mínimo de suscripción fue de cincuenta mil dólares (\$50,000). La Comisión de Colocación de las Acciones Clase B fue de uno por ciento (1%) del monto total de la suscripción.

En vista de que la totalidad de las acciones Clase A y B de GICAP I se encuentra emitidas y en circulación, su negociación sólo podrá darse a través del mercado secundario por intermedio de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

#### **i. Mercados**

Las acciones Clase A y B serán listadas en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. A la fecha del presente Prospecto, la Junta Directiva de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP I) no tiene intención de inscribir ésta oferta en ningún otro mercado.

#### **j. Redención de Acciones Clase A y B**

Los titulares de acciones Clase A y B no tendrán derecho a solicitar la redención de sus inversiones representadas por medio de sus acciones.

De acuerdo a las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la Comisión Nacional de Valores, las acciones poseídas por los inversionistas sólo se podrán redimir bajo cualquiera de las siguientes formas: (i) en una bolsa o en otro mercado organizado, siempre y cuando la sociedad de inversión haya comunicado a sus inversionistas, con no menos de treinta días de anticipación su intención de comprar sus propias acciones; (ii) mediante una oferta de compra notificada a todos los accionistas de la sociedad de inversión en que se le de oportunidad razonable a estos para ofrecer sus acciones en venta notifica; o (iii) en los casos y de acuerdo a las reglas previstas en el prospecto, entendiéndose que los accionistas podrán vender las acciones en mercado secundario en cualquier momento, al precio de mercado que pueda existir en dicho momento.

En virtud de lo establecido en las normas legales, GICAP I ha establecido que la redención de las acciones se hará a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva de GICAP I, en los casos y de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen a continuación:

Una vez ejecutada la venta parcial o total de los activos que forman parte del Portafolio de Inversiones de GICAP I, la Junta Directiva de GICAP I autorizará la redención de las acciones en el siguiente orden de prelación: 1. Las Acciones Clase B; 2. Las Acciones Clase A.

En el caso de ventas parciales de los activos que forman parte del Portafolio de Inversión la Junta Directiva de GICAP I determinará la cantidad de acciones de cada clase que serán redimidas.

Una vez determinada la cantidad de acciones a ser redimidas y el Valor neto por acción (VNA) a pagar por cada una de ellas, GICAP I procederá a notificar a sus inversionistas de su decisión de redimir las acciones.

La redención de las acciones se hará por medio de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. como una operación cruzada del Administrador de Inversiones y tres (3) días hábiles después será liquidada bajo la modalidad de entrega contra pago, a través de Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Queda entendido que GICAP I podrá suspender temporalmente la redención de acciones de Clase A o B o posponer la fecha de pago de las acciones que hayan sido redimidas, en los siguientes casos:

- Durante períodos en que esté cerrada la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o en los períodos en que se suspenda dicha bolsa de negociación de dichos valores.
- Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico o conveniente disponer de activos de GICAP I o que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor neto por cuota de participación.

- Durante cualquier otro período que la Comisión establezca mediante acuerdo.

#### **k. Cálculo del Valor de los Activos de GICAP y Valor Neto de las Acciones Clase A y B**

De conformidad con lo dispuesto en las normas legales aplicables a GICAP I en su condición de sociedad de inversión cerrada, ésta no está obligada a calcular el valor neto por cada acción emitida y en circulación (VNA) de forma periódica, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de la inversión hecha por el inversionista.

La Junta Directiva de GICAP I ha delegado en el Administrador de Inversiones la obligación de valorar los activos y pasivos de GICAP I y la de calcular y reportar el valor neto de sus acciones.

El Administrador de Inversiones realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase A y B de manera anual, al cierre de cada año fiscal y lo publicará en su reporte de gestión anual a los accionistas, a más tardar sesenta (60) días después de esta fecha. Adicionalmente, en cada ocasión que se realice la venta directa o indirecta, total o parcial, de alguno de los valores que conforman el Portafolio de Inversiones de GICAP I, el Administrador de Inversiones realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase A y B según la metodología que se establece a continuación.

##### Cálculo del VNA anual

###### ➤ *Acciones Clase A*

El Administrador de Inversiones, realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase A en base a un coeficiente resultante de la división del capital pagado por las acciones Clase A, dividido entre la cantidad de acciones Clase A de GICAP I emitidas y en circulación.

###### ➤ *Acciones Clase B*

El Administrador de Inversiones, realizará el cálculo del VNA de las acciones Clase B en base a un coeficiente resultante de la división del valor de los activos de GICAP I menos el aporte de capital pagado por las acciones Clase A, menos cualquier pasivo existente a la fecha, dividido entre la cantidad de acciones Clase B de GICAP I emitidas y en circulación.

##### Cálculo del Valor de los Activos de GICAP I

Los activos que forman parte del Portafolio de Inversiones de GICAP I están compuestos principalmente por acciones de sociedades propietarias de bienes inmuebles que para los fines de esta sección se denominará Las Propiedades. Para efecto del cálculo del valor de Las Propiedades, el Administrador de Inversiones aplicará lo que establece la norma contable NIFF 40 sobre Propiedades de Inversión, la cual permite escoger entre el valor justo de mercado y el costo de adquisición. Toda vez que el valor justo de mercado puede presentar consideraciones subjetivas y por ende, no reflejar el valor real de venta, en su momento, el Administrador de Inversiones ha decidido optar por el costo de adquisición de las propiedades como base para el cálculo del VNA

No obstante lo anterior, el Administrador de Inversiones solicitará al final de cada período fiscal, un avalúo de cada propiedad a un Perito independiente reconocido en la plaza, con el propósito de dar a conocer a los Inversionistas el valor estimado de mercado de los activos que forman parte del portafolio de inversión. Dicha información será incluida como Nota a los Estados Financieros Anuales Auditados y formará parte integral de los mismos.

El inversionista conoce y acepta que es posible que dichos avalúos no reflejen el valor real de mercado y que las ventas de Las Propiedades podrían llevarse a cabo a un precio superior o inferior al del avalúo.

#### Re-cálculo del VNA cuando se realice una venta de activos que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I

Cada vez que se realice y liquide, la venta directa o indirecta, total o parcial, de los activos que forman parte del Portafolio de Inversiones de GICAP I, el Administrador de Inversiones realizará un recálculo del VNA, con el fin de que dicho valor sea aplicado a la redención de las acciones correspondientes, con base a la siguiente metodología:

##### ➤ *Acciones Clase A*

El Administrador de Inversiones, realizará el re-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 de GICAP I emitidas y en circulación.

##### ➤ *Acciones Clase B*

El Administrador de Inversiones realizará el re-cálculo del VNA de las acciones Clase B en base a un coeficiente resultante de la división del valor de los activos de GICAP I, menos cualquier pasivo existente a la fecha, dividido entre la cantidad de acciones Clase B de GICAP I emitidas y en circulación.

#### Actualización del Valor de los Activos de GICAP I

A fin de determinar el valor de los activos de GICAP I, el Administrador de Inversiones aplicará a cada Propiedad que permanece en el Portafolio de Inversión el costo de adquisición. Adicionalmente, el Administrador de Inversiones sumará del producto neto recibido de la(s) transacción(es) de venta realizada(s), un monto equivalente al capital invertido por acción más el monto equivalente a un quince por ciento (15%) anualizado de retorno sobre dicha inversión, más el cincuenta por ciento (50%) del excedente de cualquier ganancia adicional, si la hubiere.

### **I. Política de Aumento de Capital**

La sociedad no podrá enmendar el pacto social ni los estatutos con el propósito de aumentar o deducir su capital social y en tal sentido, con respecto a las acciones no emitidas, para aumentar o reducir el número de tales acciones, aumentar o reducir el valor nominal de dichas acciones, o para efectuar cualquier combinación de lo mencionado arriba, salvo

mediante resolución adoptada mediante Reunión de Accionistas de la sociedad, debidamente convocada y constituida, con el voto unánime afirmativo de los accionistas de la Clase A y el voto afirmativo de una mayoría simple de los accionistas de la Clase B.

GICAP I no tiene previsto emitir más Acciones Clase A ni Clase B ya que la política de no aumentar el capital ni emitir mas acciones fue parte de los términos y las condiciones de la colocación privada de las acciones actualmente emitidas y en circulación. Los términos y condiciones establecen que una vez suscrita la totalidad de las acciones, no se permiten aumentos de capital ni el ingreso de nuevos accionistas.

#### **m. Política de Dividendos**

GICAP I no prevé la distribución de dividendos a sus accionistas.

#### **n. Política de Endeudamiento**

De conformidad con lo dispuesto en las normas legales aplicables a las Sociedades de Inversión, GICAP I solo podrá autorizar la contratación de deudas, prestamos u obligaciones hasta un máximo de treinta por ciento (30%) del valor de sus activos. Para tales efectos, no se tendrán en cuenta, los debitos adquiridos en la compra de activos financieros en el periodo de liquidación de la operación, pero si los procedentes de operaciones bursátiles mediante crédito.

GICAP I no contrajo deudas, ni solicitó préstamos para la adquisición de sus activos.

#### **o. Rendimientos de inversión**

GICAP I espera proporcionar a sus accionistas Clase B un retorno sobre inversión anualizado mínimo de quince por ciento (15%) originado de la ganancia de capital obtenida en la venta de los valores que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I o de Las Propiedades.

#### **p. Comisiones y Cargos**

##### A cargo de los inversionistas

- Comisión de suscripción inicial: Uno por ciento (1%). Esta comisión fue pagada al momento de suscribirse las acciones vendidas bajo la colocación privada.
- Comisión de redención: Ninguna.
- Comisión de administración: Ninguna.
- Comisión de negociación en mercado secundario: 0.0625%

##### A cargo de GICAP I

- Comisión por Administración de Inversiones: Ninguna.  
A cambio del no pago de una comisión por los servicios de administrador de inversiones, GICAP I aprobó la venta al Administrador de Inversiones, de cien (100) Acciones Clase A. Esta posición accionaria le da derecho al Administrador de Inversiones a participar en la distribución de los resultados descritos en el literal h, de esta sección.
- Comisión por servicio de custodia a favor de Custodio: 0.001300% del promedio del valor neto de los activos custodiados.
- Tarifa de registro pagadera a la Comisión Nacional de Valores: Quinientos Dólares (\$500.00)
- Tarifa anual de supervisión pagadera a la Comisión Nacional de Valores: 0.0010% del promedio del valor neto de los activos.
- Derecho de registro pagadero a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A: Mil Dólares (\$1,000.00) por la inscripción y Setenta y Cinco Dólares (\$75.00) por el número de identificación de los valores (ISIN).
- Honorario por servicios de auditoria externa independiente: \$2,500.00
- Dietas de directores: Doscientos cincuenta Dólares (\$250) por reunión a cada Director Independiente. Las reuniones de Junta Directiva se realizan de forma ordinaria cada tres (3) meses. Se contemplan reuniones extraordinarias
- Honorarios por servicios fiduciarios de custodia del Portafolio de Inversión: 0.1% anualizado del saldo insoluto de los valores con un mínimo por Trimestre de Setecientos Cincuenta Dólares (\$750.00).
- Comisión de negociación en el mercado secundario al momento de la redención 0.0625%
- Tasa única anual de las sociedades propietarias de los activos subyacentes.
- Impuestos de Inmueble del Portafolio de Inversión entre 1% y 2%
- Gastos de mantenimiento de los activos que conforman el Portafolio de Inversión.

#### q. Liquidación

##### ➤ Liquidación automática.

Tan pronto se hubiese vendido directa o indirectamente la totalidad de los activos que forman parte del portafolio de inversiones de GICAP I y redimidas todas las acciones clase B, se procederá a acordar la disolución de GICAP I, y de cualquier otra subsidiaria de esta que se mantenga vigente a esta fecha y que hubiere sido constituida para los fines de la oferta privada de las acciones de GICAP I, las inversiones de GICAP I y cualesquiera otros asuntos relacionados con GICAP I, si así se estima conveniente.

##### ➤ Liquidación voluntaria

En el caso de que, transcurridos ocho (8) años contados a partir del inicio de operaciones de GICAP I, no se hubiese vendido la totalidad de los activos que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I, incluidas Las Propiedades, los accionistas Clase B tendrán el

derecho de reunirse en Asamblea y decidir si desean continuar con la operación de GICAP I o no. Esta decisión deberá contar con la aprobación de no menos de una mayoría simple de acciones Clase B representadas en dicha asamblea constituida con el quórum requerido al efecto. Para los efectos de GICAP I, se entenderá como mayoría simple el equivalente al cincuenta por ciento (50%) de las acciones en circulación, más una (1). Mientras los accionistas Clase B no hubiesen tomado decisión alguna al respecto, GICAP I continuará vigente.

En el evento de que los accionistas Clase B en Asamblea convocada al efecto, decidan continuar con la operación de GICAP I, los respectivos accionistas deberán renegociar con el Administrador de Inversiones los términos de su contratación. En el evento de que se decida no continuar la operación de GICAP I, los accionistas Clase B nombrarán a un liquidador para que venda y distribuya los activos remanentes de GICAP I.

#### **r. Partes Relacionadas**

MMG ASSET MANAGEMENT, CORP., sociedad que ha sido designada para actuar como Administrador de Inversiones de GIPAP I, es titular de cien (100) acciones Clase A de GICAP I que representa un cero punto diez y ocho por ciento (0.18%) del capital pagado.

Los señores Jorge Enrique Morgan Vallarino y Carlos Eduardo Troetsch Saval, son directores de GICAP I y de MMG ASSET MANAGEMENT, CORP., sociedad que ha sido designada para actuar como Administrador de Inversiones de GIPAP I.

MMG Asset Management Corp. es una empresa subsidiaria de MMG Bank Corporation principal empresa de la Unidad Financiera del Grupo Morgan y Morgan y Agente de Pago y Registro de GICAP I.

MMG Asset Management Corp., es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear).

La señora Marielena García Maritano es miembro de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá.

La asesoría legal recibida por GICAP I proviene de asesores legales relacionados al Grupo Morgan & Morgan.

Cuatro (4) de los ocho (8) Directores de GICAP I forman parte del personal ejecutivo del grupo corporativo Morgan & Morgan.

#### **s. Notificaciones**

Cualquier notificación, información y comunicación de cualquier naturaleza que deba ser dirigida a GICAP I, al Administrador de Inversiones, o una cualesquiera de las personas

relacionadas con GICAP I o el Administrador de Inversiones, en relación con las acciones Clase A y B de GICAP I, deberá realizarse a la siguiente dirección:

**MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.**

Atención: Marielena García Maritano

Torre MMG, piso 10

Urbanización Marbella

Apartado 0832-02453

Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: 265-7600 / Fax 265-7663

Correo-e: [marielena.gmaritano@mmgasset.com](mailto:marielena.gmaritano@mmgasset.com)

**V- EL ADMINISTRADOR**

**a. Descripción**

MMG Asset Management, Corp., ha sido designada por GICAP I para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones (el Contrato de Administración).

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura Numero 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Casa de Valores y Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resoluciones No. CNV-166-02 del 18 de abril de 2002 y CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 respectivamente de la Comisión Nacional de Valores. Es además accionista y titular de un puesto en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y miembro participante y accionista de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. MMG, como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

A la fecha, MMG Asset Management, Corp., mantiene vigente un contrato con Marielena García Maritano, profesional de vasta experiencia en el área de valores y finanzas corporativas, para la prestación de sus servicios como Ejecutivo Principal de la Casa de Valores y Ejecutivo Principal como Administrador de Inversiones. Adicionalmente, MMG Asset Management, Corp. utiliza el apoyo administrativo de su Casa Matriz, MMG Bank Corporation, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

MMG Bank Corporation es una empresa autorizada para operar en la República de Panamá como banco con Licencia General. Adicionalmente, MMG Bank Corporation también está autorizado para operar como Casa de Valores.

A los fines de ejecutar sus responsabilidades, el Administrador de Inversiones contratará los servicios de asesor(es) experto(s) en bienes raíces, quien(es) tendrá(n) la responsabilidad de evaluar constantemente, en sitio, las tendencias inmobiliarias locales, regionales y nacionales así como identificar las oportunidades específicas de inversión y

venta. El Administrador de Inversiones no está obligado, como tampoco GICAP I, a aceptar las recomendaciones de inversión que les presente el(los) asesor(es).

Igualmente, el Administrador de Inversiones se reserva el derecho, previamente conferido por la Junta Directiva de GICAP I según Contrato de Administración suscrito al 29 de noviembre de 2005, de rescindir los servicios de el(los) asesor(es) y contratar un nuevo asesor experto, así como contratar otros asesores expertos adicionales, sin necesidad de prescindir de el(los) asesor(es) contratado(s), si así lo estimare conveniente.

Cuando sea apropiado, el Administrador de Inversiones podrá apoyarse adicionalmente en la ayuda de profesionales especializados en áreas del conocimiento específicas, como por ejemplo, peritos evaluadores, desarrolladores de proyectos, arquitectos e ingenieros.

#### **b. Directores, Dignatarios y Ejecutivo Principal**

##### **Jorge E. Morgan Vallarino**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966

Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: [jorge.morgan@mmgbank.com](mailto:jorge.morgan@mmgbank.com)

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Cuenta con un título de Ingeniería Computacional (*Boston University, Massachusetts 1989*); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (*University of Miami, Coral Gables 1991*); título de Ingeniería Cooperativa (*Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999)*); miembro del *Association for Investment Management and Research (AIMR)*, con derecho a utilizar las siglas C.F.A. (*Chartered Financial Analyst, 2000*).

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corporation, Casa de Valores autorizada por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá.

Actualmente es el Gerente General y Director Ejecutivo de *MMG Bank & Trust Ltd*, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

##### **Carlos E. Troetsch - Director**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961

Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: [carlos.troetsch@mmgbank.com](mailto:carlos.troetsch@mmgbank.com)

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Cuenta con un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Louisiana 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas (INCAE, Alajuela, Costa Rica 1992).

Por cinco años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá, S.A. (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro sucursales del Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este periodo participó activamente en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del Banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director y Gerente General de una de las compañías de la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro de ésta Unidad desde sus inicios ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo. El Ing. Troetsch ha participado activamente en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

### **Jorge Raúl Vallarino - Director Secretario**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 15 de mayo de 1974

Domicilio Comercial: Calle 53, Marbella, MMG Tower, piso 11,

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453

Correo Electrónico: [jorge.vallarino@mmgbank.com](mailto:jorge.vallarino@mmgbank.com)

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Ostenta un título en finanzas de la Universidad Internacional de Florida. Desde el año 1999 funge como tesorero de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan, compuesta principalmente por MMG Bank Corporation, entidad con licencia general bancaria y licencia de casa de valores. Ha estado encargado del manejo y desarrollo del Departamento de Tesorería e Inversiones. Cuenta con licencia de corredor de valores y funge como ejecutivo principal de MMG Bank Corporation.

Luis Valle C. – Director Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 8 de agosto de 1951

Domicilio Comercial: Calle 53, Marbella, MMG Tower, piso 1,

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453

Correo Electrónico: [vallee@morimor.com](mailto:vallee@morimor.com)

Teléfono: 265-7777

Fax: 265-7601

Licenciado en Ciencias, Graduado de la Universidad de Panamá. En el año 1977 obtiene Maestría en Administración de Negocios en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Costa Rica. Adicionalmente ostenta una especialización en contabilidad y es Contador Público Autorizado en la República de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la firma de abogados.

### **Ejecutivos Principales**

#### **Jorge E. Morgan Vallarino – Presidente**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966

Domicilio comercial: Calle 53E, Marbella, MMG Tower, Piso 16

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: [jorge.morgan@mmgbank.com](mailto:jorge.morgan@mmgbank.com)

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Cuenta con un título de Ingeniería Computacional (*Boston University, Massachusetts 1989*); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (*University of Miami, Coral Gables 1991*); título de Ingeniería Cooperativa (*Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999)*); miembro del *Association for Investment Management and Research (AIMR)*, con derecho a utilizar las siglas C.F.A. (*Chartered Financial Analyst, 2000*).

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corporation, casa de valores autorizada por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá.

Actualmente es el Gerente General y Director Ejecutivo de *MMG Bank & Trust Ltd*, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

### **Funciones**

Como Presidente y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management, Corp., y Presidente de la División Financiera del Grupo Morgan y Morgan, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de MMG Asset Management Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro del Grupo Morgan y Morgan. Supervisa de manera directa la gestión de la Gerencia General.

#### **Marielena García Maritano – Gerente General**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento:

Domicilio Comercial: Calle 53, Marbella, MMG Tower, piso 11

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453

Correo Electrónico: [marielena.gmaritano@mmgasset.com](mailto:marielena.gmaritano@mmgasset.com)

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Marielena García Maritano es una profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 25 años para bancos locales e internacionales tales como Citibank, Deutsch Sudamerikanische Bank, Banco de Latinoamérica, Banco Continental, entre otros, especializándose en Banca Privada, Finanzas Corporativas, Servicios Fiduciarios, Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones en general.

Actualmente la señora García Maritano funge como Gerente General de MMG Asset Management en donde ejerce funciones de Ejecutivo Principal para la Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la Unidad Financiera del Grupo Morgan y Morgan así como funciones de Ejecutivo Principal para la Administradora de Sociedades de Inversión de la misma Unidad.

La señora García Maritano es Directora Principal de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. puesto que ocupa desde hace más de ocho años.

Fue Presidente de la Junta Directiva de la Asociación de Agentes Vendedores de Valores de Panamá y actualmente es miembro de la Asociación de Corredores de Valores de Panamá – ACOBIR.

### **Funciones**

Como Ejecutivo Principal y Gerente General de MMG Asset Management, Corp. es responsable de todos los aspectos relacionados con la administración y operación de la empresa según los lineamientos y políticas de dictadas por la Junta Directiva. Supervisa entre otros, las transacciones, clientes, relaciones con los reguladores, auditorías, gestiones de mercadeo, alianzas y líneas de negocio.

### **Karina Díaz – Oficial de Cumplimiento**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 9 de septiembre de 1983

Domicilio Comercial: Calle 53, Marbella, MMG Tower, piso 11

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: [karina.diaz@mmgbank.com](mailto:karina.diaz@mmgbank.com)

Teléfono: 265-7600

Fax: 265-7601

Culminó sus estudios en Administración de Empresas con Énfasis en Banca y Finanzas en la Universidad Latina de Panamá. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero. Posee Licencia de Corredor de Valores expedida por la Comisión Nacional de Valores.

Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 178 expedida por la Comisión Nacional de Valores, mediante Resolución CNV 98-08 del 15 de abril de 2008.

### **c. Objeto del Contrato de Administración**

En el contexto del contrato de administración, el Administrador de inversiones adquiere las siguientes obligaciones, entre otras:

➤ Ante la Junta Directiva

- a. Contratar a un experto en el área de inversiones inmobiliarias, a fin de que se dedique a la ubicación de bienes inmuebles de potencial adquisición por GICAP I. Este experto deberá ser totalmente independiente de GICAP I y del Administrador de inversiones entendiéndose por independiente, que no mantiene relación accionaria, administrativa, gerencial, de empleo o de asesoría, con dichas sociedades distinta a la contratación per se para la ubicación de los bienes inmuebles de potencial adquisición por GICAP I
- b. Evaluar las condiciones de mercado y procurar la obtención de ofertas inmobiliarias cónsonas con los objetivos de GICAP I.
- c. Preparar informes a ser presentados ante la Junta Directiva de GICAP I, a fin de que los miembros de la misma puedan tomar una decisión de inversión o decisión de venta debidamente informados. Esta obligación es extensiva a la presentación de información adicional que pueda requerir la Junta Directiva, la cual deberá ser presentada dentro de los plazos señalados por ésta.
- d. Gestionar la incorporación de las compañías de negocios internacionales en las Islas Vírgenes Británicas, bajo las cuales se adquirirán las inversiones de GICAP I. Estas incorporaciones se manejarán a través de persona relacionada al Administrador de Inversiones.
- e. Velar por que el valor de las propiedades no se deteriore y de ser posible, proponer a la Junta Directiva inversiones menores que pudieran contribuir al mejoramiento del valor de mercado de las respectivas propiedades. A tales efectos, MMG está expresamente autorizada por GICAP I, como consta en el Acta de la Asamblea Anual de accionistas de fecha 8 de febrero de 2007, para contratar las inversiones que sean necesarias o requeridas para la conservación del los bienes inmuebles y en caso de que sea necesario, contratar préstamos con garantía de el Portafolio de Inversión para financiar estas inversiones.
- f. Proponer a la Junta Directiva la venta de un bien inmueble que forme parte de la cartera de inversiones inmobiliarias de GICAP I. Esta obligación es extensiva a la presentación de información adicional que pueda requerir la Junta Directiva, la cual deberá ser presentada dentro de los plazos señalados por ésta.
- g. Presentar a la Junta Directiva los informes comparativos de los precios y condiciones de venta de bienes inmuebles similares, en aquellos supuestos en los cuales alguna persona relacionada a GICAP I, a sus directores, ejecutivos, asesores u otras personas relacionadas, tengan un interés directo o a través de interpuesta persona, en relación con la transacción propuesta sobre el inmueble.

- h. Realizar con la regularidad que establece el presente Prospecto Informativo el cálculo del VNA según la metodología que se establece que incluye gestionar la realización, de avalúos independientes de los bienes inmuebles que componen el Portafolio de Inversión de GICAP I.
- i. Tramitar la venta de los activos que forman parte del Portafolio de Inversión de GICAP I
- j. Establecer una o más cuentas *Escrow* en MMG Bank & Trust Ltd.
- k. Llevar un registro electrónico de las acciones de GICAP I, con información de los accionistas que podría ser necesaria para identificarlos;
- l. Pagar los dividendos declarados cuando aplique; queda entendido que GICAP no prevé la distribución de dividendos a sus accionistas, por lo que no se garantiza este pago.
- m. Controlar todo lo relacionado a los poderes de voto de las acciones de GICAP I.
- n. Realizar los pagos de las redenciones.

➤ Ante los accionistas de GICAP I:

- o. Enviar un estado de cuenta mensual a los accionistas de GICAP I en donde se refleje el valor de la inversión en acciones Clase B sobre la base el cálculo del VNA anual o sobre la base del re-cálculo del VNA en caso de venta total o parcial del algún inmueble así como cualquier saldo en efectivo que se encuentre registrado en la cuenta escrow a beneficio del inversionista.
- p. Enviar, actuando por delegación de la Junta Directiva, un informe semestral a los accionistas con el detalle de las propiedades inmobiliarias registradas a la fecha en la cartera de inversiones, el detalle de gastos realizados hasta la fecha y cualquier otra información que considere relevante.
- q. Preparar y enviar un informe anual a los accionistas de GICAP I en el cual debe incluirse un avalúo de Las Propiedades, valor de las acciones comunes Clase “B” al cierre del período fiscal, detalle de gastos realizados en dicho ejercicio fiscal, y cualquiera otra información que estime conveniente.
- r. Calcular el valor neto de los activos de GICAP I con una periodicidad anual.
- s. Solicitar un avalúo anual de los activos que forman parte del portafolio de inversión de GICAP I.
- t. Mantener el registro por orden alfabético debidamente actualizado con la siguiente información: (a) nombre de todos los accionistas de las Sociedades de Inversión, (b) domicilio de todos los accionistas de las Sociedades de Inversión, (c) número de acciones que posee cada accionista de las Sociedades de Inversión, (d) fecha de la compra, y (e) constancia de que las acciones están totalmente pagadas o, en caso contrario, la suma abonada a buena cuenta de las mismas. Este registro podrá llevarse y administrarse de manera electrónica, teniendo en cuenta siempre que se deberá llevar un registro actualizado de los traspasos que se hayan efectuado en las acciones.
- u. Registrar los traspasos de acciones en el Registro de Acciones. Este registro se realizará una vez se reciba la carta de traspaso de acciones debidamente firmada por el tenedor registrado de las acciones Clase B o por su apoderado. En caso de que sea un apoderado se deberá entregar al Secretario

de la Junta Directiva de GICAP I, a través del Custodio, un poder escrito donde quede constancia de la autorización para representar al accionista. La sociedad está obligada únicamente con el Tenedor Registrado.

#### **d. Comisiones pagaderas al Administrador**

El Administrador no recibirá compensación alguna por la administración del Portafolio de Inversión de GICAP I. Como accionista Clase A de GICAP I, MMG tendrá derecho a los beneficios derivados de la redención de las acciones Clase A sobre la base del cálculo del NVA.

#### **e. Sustitución del Administrador**

La sustitución del administrador queda sujeta a las siguientes reglas:

1. Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión o el Administrador deberá comunicar por escrito a la Comisión Nacional de Valores la sustitución del Administrador. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo administrador, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del Administrador en el cual acepte la sustitución.
2. El Administrador no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones
3. En caso de que se requiera una modificación al Contrato de Administración por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios del Administrador, se deberá presentar a la Comisión Nacional de Valores evidencia de la comunicación remitida a los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin Comisión de Venta ni costo alguno, dentro del mes siguiente a su comunicación.
4. En el supuesto en que se vendieran total o parcialmente las acciones Clase A y se requiriera la sustitución del Administrador, será necesario solicitar previamente autorización de la mayoría simple de los accionistas Clase B para formalizar dicha sustitución.

## **VI- EL CUSTODIO**

### **a. Descripción**

La Sociedad de Inversión está facultada para designar un Custodio que será la entidad en donde se depositarán los activos que forman parte del Portafolio de Inversiones de GICAP I, con excepción del efectivo, que será manejado por el Administrador de Inversiones en una cuenta operativa que para los efectos mantiene con MMG Bank, Corp.

GICAP I ha celebrado un contrato de custodia independiente con Central Latinoamericana de Valores S.A. (LATINCLEAR); empresa privada, de tenencia

pública, cuyos principales accionistas son las Casas de Bolsa y está debidamente autorizada para operar como una central de custodia, compensación y liquidación de valores mediante Resolución No. CNV-68-97 del 23 de julio de 1997, emitida por la Comisión Nacional de Valores.

LATINCLEAR inició operaciones en mayo de 1997, y desde esta fecha brinda los servicios completos de una moderna central de custodia de valores, contando con el apoyo de un sistema automatizado que permite llevar a cabo las operaciones de custodia, compensación y liquidación de una manera ágil, automatizada y segura.

En términos generales LATINCLEAR es un depósito centralizado de valores por medio del cual pueden realizarse operaciones de custodia, compensación, liquidación y administración electrónica de títulos valores.

#### **b. Objeto del Contrato de Custodia**

El objeto principal del Contrato de Custodia es establecer los términos y condiciones bajo los cuales el Custodio prestará los servicios de custodia de los activos financieros de GICAP I.

Es función principal del Custodio, actuar a título fiduciario sobre los activos que forman parte del Portafolio de Inversiones de GICAP I.

El Custodio deberá emplear en el desempeño de sus obligaciones aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios, y será responsable ante GICAP I y los tenedores registrados de las Acciones Comunes en caso de no observar dicha diligencia o dicho cuidado.

Cada vez que EL CUSTODIO reciba una instrucción del Administrador de Inversiones con relación al Portafolio de Inversiones, verificará que la misma venga acompañada de un Acta de Junta Directiva debidamente firmada en original, así como de una copia del Certificado del Registro Público con menos de treinta días de antigüedad donde conste la vigencia de los miembros de la Junta Directiva de GICAP II.

El Custodio garantizará que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los activos financieros pertenecen en todo momento a GICAP I, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados, sujetos a acciones de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la quiebra o la liquidación de este.

El Custodio velará por los intereses de los tenedores registrados y por los activos que custodia.

#### **c. Comisiones pagaderas al Custodio.**

El Custodio recibirá una compensación por los servicios de custodia prestados de 0.001300% mensual del valor del total de los activos bajo custodia y recibirá adicionalmente una compensación por servicios fiduciarios de 0.1% anualizado del valor total de los activos netos.

#### **d. Sustitución del Custodio**

Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión o el Administrador de inversiones deberán comunicar por escrito a la Comisión Nacional de Valores la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo custodio, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del anterior custodio en el cual acepte la sustitución.

El Custodio no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones.

En caso de que se requiera una modificación al Contrato de Custodia por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios del Custodio, se deberá presentar a la Comisión Nacional de Valores evidencia de la comunicación remitida a los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin Comisión de Venta ni costo alguno, dentro del mes siguiente a su comunicación.

### **VII- Modificación del Prospecto o del Pacto Social de GICAP I**

Tanto el Prospecto como el pacto social de GICAP I podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Clase A.

No obstante, cuando se trate de modificar los asuntos descritos más adelante, en adición del voto unánime de las acciones clase A, se requerirá del voto favorable de la mayoría de las acciones Clase B. Los asuntos son los siguientes: (i) Cambios de importancia en los objetivos o políticas de inversión; (ii) cambio 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 las acciones; (vii) aumentos en las comisiones y cargos cobrados a los inversionistas; (viii) aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por GICAP I al administrador de inversiones, asesor de inversiones, si lo hubiere, al custodio o a otras personas que presten servicios a GICAP I; (ix) liquidación y disolución de GICAP I. (x) traspaso de las acciones Clase A.

Toda modificación al Prospecto o al pacto social de GICAP I deberá ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores para su autorización y solo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad.

Cualquier propuesta de cambio en la composición del capital de GICAP I, sólo podrá ser ejecutada con la aprobación previa de la Asamblea de Accionistas que hubiere sido convocada al efecto, en la cual se requerirá del voto favorable de al menos una mayoría

simple de los accionistas titulares de acciones Clase B y el voto favorable unánime de los accionistas titulares de Acciones Clase A, que hubieren concurrido a la Asamblea constituyendo el quórum exigido. La propuesta de cambio de composición del capital social, que deba ser considerada en la Asamblea de Accionistas, deberá ser previamente presentada por MMG a la Junta Directiva de GICAP I, para su correspondiente consideración y eventual aprobación.

En el supuesto antes señalado, la Junta Directiva de GICAP I deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de accionistas, mediante aviso enviado a la dirección indicada por cada accionista que conste en el registro llevado por GICAP I. El aviso de convocatoria deberá remitirse a los accionistas, con al menos quince (15) días calendario de antelación a la fecha propuesta para la celebración de la Asamblea. Existirá quórum para constituir válidamente cualquier Asamblea de Accionistas de GICAP I, cuando en la misma se encuentren debidamente representadas no menos de una tercera parte de las acciones emitidas y en circulación Clase B y la integridad de las acciones emitidas Clase A.

En el evento de liquidación de GICAP I, los activos que conforman el Portafolio de Inversión de GICAP I, serán distribuidos de manera proporcional entre todos sus accionistas titulares de acciones comunes Clase B, previa deducción del capital inicial aportado por los accionistas titulares de las acciones Clase A también denominadas acciones gerenciales.

## **VIII- INFORMACION ADICIONAL**

GICAP I mantendrá a disposición de sus accionistas toda la información adicional que posea relativa a GICAP I como Sociedad de Inversión de renta variable cerrada. Los accionistas titulares de Acciones Clase A y B podrán adquirir dicha información sin costo alguno para ellos. Siendo GICAP I una Sociedad de Inversión extranjero registrado ante la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, toda la información que por ley se obligue a reportar, será de acceso público.

### **a. Disponibilidad de Información**

Toda la documentación relacionada con el registro de las acciones de GICAP I a que se refiere este prospecto, que de acuerdo a la ley, reglamentos, acuerdos y demás disposiciones legales aplicables a la oferta pública y a las sociedades de inversión, debe estar disponible al público en general y a los inversionistas, será remitida dentro de los plazos legales establecidos a las oficinas de la Comisión Nacional de Valores de Panamá localizadas a la fecha en el edificio Bay Mall Plaza. Avenida Balboa, ciudad de Panamá.

Tanto GICAP I como el Administrador de Inversiones se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos, divulgar y/ o remitir cuando sea el caso, la siguiente información:

**A partir de la Fecha del registro de la oferta pública:**

Un ejemplar del prospecto, de la última memoria anual y del último informe semestral publicado.

**El Valor Neto por Acción**

Hacer público cualquier hecho de importancia para la situación o el desenvolvimiento de la Sociedad de Inversión, mediante comunicación inmediata a la Comisión Nacional de Valores, por un medio escrito que asegure su recepción. Se considerarán hechos de importancia los que afecten o puedan afectar significativamente a la consideración del valor de mercado de las acciones por parte del público y, en particular:

- a. Toda reducción del patrimonio o capital de las Sociedades de Inversión que signifique una variación superior al veinte por ciento (20%) de aquél.
- b. Toda operación de endeudamiento, desde el momento en que implique que las obligaciones frente a terceros excedan del diez por ciento (10%) del patrimonio o capital de la Sociedad de Inversión.
- c. Aquellos contemplados en el Acuerdo No.10-2005 de 18 de julio de 2005 que le sean aplicables.

### **Mensualmente**

Remitir a los inversionistas, un estado de cuenta, que refleje como mínimo, un detalle de las inversiones, de la evolución del valor del activo neto, número de cuotas de participación emitidas y en circulación a la fecha del estado de cuenta. No obstante lo anterior, para la remisión de dichos estados de cuenta se podrá contratar o subcontratar los servicios de una tercera persona que realice dicha remisión, siempre que el cliente así lo haya aceptado y autorizado previamente. Sin embargo, GICAP I o, en su caso, el Administrador de Inversiones será el responsable ante la Comisión Nacional de Valores y ante el inversionista de que la información sea remitida en tiempo y con los requerimientos antes señalados.

### **Semestralmente**

Estados financieros interinos refrendados por contador público autorizado

En un plazo de dos (2) meses posteriores a la conclusión de cada semestre, un reporte de indicadores que sirva para actualizar el contenido de la Memoria Anual que contendrá la información requerida en el Formulario SI-IAS, incluido como Anexo No.1 al Acuerdo 5-2004

### **Anualmente**

En un plazo de tres (3) meses finalizado cada período fiscal, los Estados Financieros auditados correspondientes al cierre del año fiscal anterior, junto una memoria anual explicativa del ejercicio, que contendrá, al menos, las especificaciones mínimas correspondientes a GICAP I como sociedad de inversión cerrada, cuyos valores estén admitidos a negociación en una bolsa de valores, de acuerdo con las normas de información de las empresas cotizadas

## **IX- REGIMEN FISCAL**

### **Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital**

El artículo 269 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido reformado, establece que para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos e impuesto complementario, las ganancias derivadas de la enajenación de las Acciones no estarán gravadas con dichos impuestos, mientras que las pérdidas derivadas de la enajenación no serán deducibles, siempre que: (i) los Acciones hayan sido registradas en la Comisión Nacional de Valores, y (ii) la enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

### **Tratamiento Fiscal de los Dividendos**

Los artículos 701 y 733 del Código Fiscal de Panamá, establece que los dividendos que se paguen sobre las Acciones estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta a una tasa del 10% pero sólo sobre aquellos dividendos que se originen de renta considerada de fuente panameña.

Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en las Acciones.

El presente Prospecto Informativo no incluye ni pretende suministrar a los inversionistas potenciales, un análisis de las consideraciones y posibles efectos fiscales que puedan aplicar a los accionistas titulares de acciones Clase A y B según la legislación de la jurisdicción de su domicilio, residencia o en virtud de la tenencia de las acciones.

Todo inversionista interesado en adquirir acciones de GICAP I deberá consultar a profesionales de su confianza en relación a las posibles implicaciones fiscales que puedan originarse de la adquisición, tenencia, recompra o canje de las acciones de GICAP I.

Los inversionistas que adquieran acciones comunes Clase A o B de GICAP I, son responsables de informarse con sus propios asesores, en cuanto a la aplicación o no de impuesto sobre la renta u otra erogación fiscal a la inversión en acciones comunes Clase A o B de GICAP I, la tenencia de dichas acciones, cualquier posible retorno sobre inversión recibido en la oportunidad de la redención de las acciones comunes Clase B de GICAP I y el producto que le sea asignado en el evento de liquidación de GICAP I.

En relación a los impuestos aplicables a los bienes inmuebles, que se originen de acuerdo a la legislación fiscal de la República de Panamá, jurisdicción de ubicación de las respectivas inversiones inmobiliarias de GICAP I, GICAP I es responsable de verificar los pagos que le sean aplicables a dichos bienes inmuebles.

Con relación a los impuestos o tasas gubernamentales aplicables a las compañías subsidiarias de GICAP I incorporadas en las islas Vírgenes Británicas, GICAP I será el responsable de verificar los pagos de los mismos dentro del plazo establecido en las leyes que le sean aplicables.

## **X- GOBIERNO CORPORATIVO**

La Junta Directiva de GICAP I ha adoptado normas de buen Gobierno Corporativo con el fin de enmarcarse en los principios que establece la OECD y que se detallan a continuación:

- Proteger los derechos de accionistas
- Asegurar el tratamiento equitativo para todos los accionistas, incluyendo a los minoritarios y a los extranjeros
- Todos los accionistas deben tener la oportunidad de obtener una efectiva reparación de los daños por la violación de sus derechos
- Reconocer los derechos de terceras partes interesadas y promover una cooperación activa entre ellas y las sociedades en la creación de riqueza, generación de empleos logro de empresas financiera sustentables
- Asegurar que haya una revelación adecuada y a tiempo de todos los asuntos relevantes de la empresa, incluyendo la situación financiera, su desempeño, la tenencia accionaria y su administración
- Asegurar la guía estratégica de la compañía, el monitoreo efectivo del equipo de dirección por el consejo de administración y las responsabilidades del Consejo de Administración con sus accionistas

## **XI- POLITICA PARA LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE CAPITALES**

GICAP I, estructurado como una *International Business Company* bajo las leyes de Belice, y además registrada ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá para operar como Sociedad de Inversión cerrada, ha adoptado las directrices y normativas necesarias, tendentes a evitar que el mismo se utilice como mecanismo para facilitar el lavado de capitales. En este sentido, GICAP I por intermedio del Administrador de Inversiones, requerirá la verificación concisa y detallada de la información de negocios e identidad del inversionista potencial, así como la fuente de sus ingresos. Esta obligación del Administrador de Inversiones, recae también sobre todo su personal y es el deber de la Junta Directiva de GICAP I velar porque la misma sea debidamente observada.

Sólo en circunstancias especiales la verificación exhaustiva puede obviarse, a saber

- Cuando el inversionista suscriptor de acciones Clase B realice el pago a través de una cuenta bajo su propio nombre mantenida en una institución financiera de reconocida reputación y bajo la supervisión de autoridades nacionales o internacionales que ejerzan una supervisión y control, igual o mayor que la ejercida por las autoridades de la República de Panamá en cuanto a materia de prevención del delito de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo se refiere;
- El inversionista potencial suscriptor de acciones de GICAP I, es un intermediario financiero debidamente regulado y supervisado por autoridades nacionales o internacionales que ejerzan una supervisión igual o mayor que la ejercida por las autoridades de la República de Panamá en cuanto a materia de

prevención del delito de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo se refiere.

## **XII- ASESORES LEGALES, AUDITORES, OTROS ASESORES**

### **a) Asesores Legales**

Morgan & Morgan, firma de abogados debidamente constituida para el ejercicio de la abogacía, actuó como asesora legal del registro de GICAP I y de sus acciones a que se refiere este Prospecto. El contacto principal es el licenciado Mario De Diego.

Domicilio: Calle 53E Marbella, MMG Tower, Piso 16  
Apartado Postal: 00832-00232 W.T.C.  
Correo electrónico: [info@morimor.com](mailto:info@morimor.com)  
Teléfono: 265-7777  
Fax: 265-7600

### **b) Auditores**

El auditor externo de GICAP I es la firma PricewaterhouseCoopers. El nombre del contacto principal es la licenciada Diana Lee.

Domicilio: Ave. Samuel Lewis y Calle 55-E  
Apartado Postal: 00819-05710  
Correo electrónico: [diana.lee@pa.pwc.com](mailto:diana.lee@pa.pwc.com)  
Teléfono: 206-9200  
Fax: 264-5627

### **c) Otros Asesores**

#### **Avaluadores**

Panamericana de Avalúos, S.A., fue la empresa encargada de avaluar las propiedades que conforman el Portafolio de Inversión de GICAP I. El nombre del contacto principal es el Ingeniero William R. Herron Jr. Dichos avalúos reposan en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

Domicilio: Calle 50, Edificio Plaza 50, Piso 3.  
Apartado Postal: 00819-09385  
Correo electrónico: [wherron@panamericanadeavaluos.com](mailto:wherron@panamericanadeavaluos.com)  
Teléfono: 223-5585  
Fax: 264-5627

### **XIII. LITIGIOS LEGALES**

Ni GICAP I ni ninguna de las Sociedades relacionadas a GICAP I tiene litigios legales pendientes.

### **XIV- LIMITACION DE RESPONSABILIDAD**

EL COMPRADOR DE ACCIONES COMUNES CLASE A y B DE GICAP I, SERA RESPONSABLE DE CONOCER Y ACEPTAR LOS TERMINOS Y CONDICIONES APLICABLES A LA INVERSION, ASI COMO LOS RIESGOS ORIGINADOS Y ATINENTES A LA MISMA.

EL INVERSIONISTA RENUNCIA DE MANERA EXPRESA E INMEDIATA A INTERPONER ACCIONES LEGALES, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, EN CONTRA DE GICAP I, EL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES, EL AGENTE COLOCADOR, ASI COMO SUS DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ASESORES, EMPLEADOS, Y DEMÁS PERSONAS RELACIONADAS A EXCEPCIÓN DE LOS SUPUESTOS EN LOS CUALES EXISTA UN EVENTO DE FRAUDE MANIFIESTO Y DOLOSO EN DETRIMENTO DEL INVERSIONISTA.

LOS DOCUMENTOS DE INCORPORACIÓN DE GICAP I HAN SIDO ESTRUCTURADOS DE MANERA GENERAL Y AMPLIA, POR LO CUAL CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN DICHS DOCUMENTOS CONTRARIA A LO DISPUESTO EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, SE ENTENDERA QUE LO PREVISTO EN EL PRESENTE PROSPECTO PREVALECÉRA. ASIMISMO, SERA DE PREFERENTE APLICACIÓN A CUALQUIER DISPOSICIÓN DE LAS LEYES DE BELICE, LO DISPUESTO EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO EN TODO AQUELLO QUE LOS DOCUMENTOS DE INCORPORACIÓN DE GICAP I NO HUBIESEN REGULADO EXPRESAMENTE

LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO TENDRÁ LA FUERZA LEGAL DE UN ACUERDO ENTRE GICAP I Y EL INVERSIONISTA DUEÑO DE LAS ACCIONES COMUNES CLASE A y B.

### **XV. ANEXOS**

- **Anexo A: Código de Ética de GICAP I**
- **Anexo B: Avalúos**
- **Anexo C: Estados Financieros Auditados**

## ANEXO A

### GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP) LTD.

#### CODIGO DE ETICA: CONFLICTOS DE INTERES Y OTRAS CONSIDERACIONES

##### 1. Personas sujetas a su aplicación

El presente Código de Ética es de aplicación obligatoria para todos los ejecutivos, directores, funcionarios, empleados, asesores y demás personal de GRUPO INMOBILIARIO DE CAPITAL PRIVADO (GICAP), LTD. (“GICAP I”), de su Administrador de Inversiones MMG ASSET MANAGEMENT, CORP. y demás personas relacionadas, que en virtud de la administración y demás actividades correspondientes a las inversiones de GICAP I, presten servicios de manera directa o indirecta a GICAP I.

Cada una de las personas sujetas a aplicación de este Código de Ética, está debidamente identificada en el Anexo “A1”, con el propósito de promover:

- Una conducta ética y honesta, incluyendo el manejo ético de conflictos de interés, actuales o aparentes, entre las relaciones personales y profesionales;
- La completa, correcta y oportuna revelación de cualquier información relevante a los inversionistas;
- El cumplimiento de las leyes y demás regulaciones aplicables;
- El reporte inmediato de cualquier violación al Código de Ética;
- La responsabilidad directa al adherirse, no solo a letra, sino al espíritu de este Código de Ética.

##### 2. Principios Generales

Los siguientes principios son de observancia obligatoria para todas las personas sujetas a aplicación, según se definen en el Anexo “1”:

- a. Honestidad: Consiste en el actuar adecuado, justo y equitativo.
- b. Integridad: Consiste en dar cumplimiento íntegro a sus deberes frente a GICAP, y en la transparencia que debe existir en la relación.
- c. Diligencia: Consiste en el esmero y cuidado en el actuar.
- d. Imparcialidad: Consiste en no sacrificar los intereses de GICAP en beneficio propio.
- e. Rectitud. Consiste en no aceptar, ni ofrecer, regalos o dádivas que tengan por objeto influir en las operaciones de GICAP, o bien que produzcan conflictos de intereses con otros clientes y conlleven a una violación del secreto profesional.
- f. Cuidado y Diligencia. Consiste en actuar con ahínco en la realización de las operaciones, ejecutando éstas en fiel apego a los lineamientos de GICAP I y usos propios a la ética que impera en el mercado de valores.

### 3. Conflictos de Interés

Las personas sujetas a la aplicación de este Código, deben ser muy escrupulosas en cuanto a evitar conflictos de interés en relación a los intereses de GICAP I. A los fines y propósitos del presente Código de Ética, un “Conflicto de Interés” ocurre cuando el interés privado de una persona sujeta a su aplicación, interfiere, de forma material en su provecho, con los intereses de GICAP I y por ende de sus accionistas o en detrimento de los intereses de estos últimos. Por ejemplo, un conflicto de interés podría surgir si una persona sujeta a su aplicación, o un miembro de su familia dentro y hasta el segundo grado de parentesco por consanguinidad y tercer grado de parentesco por afinidad, recibe beneficios inapropiados como resultado del uso de información o influencia por su posición dentro de la estructura organizacional del Administrador de Inversiones, el Agente Colocador, GICAP I o sus Juntas Directivas.

Aunque típicamente, la administración de inversiones en un vehículo estructurado con la participación de miembros expertos en la materia, e independientes del Administrador de Inversiones, no debería dar margen a oportunidades para las personas relacionadas a beneficiarse a título personal, GICAP I reconoce que existen funcionarios, ejecutivos, empleados, asesores y/o personas relacionadas del Administrador de Inversiones, del Agente Colocador, de la Junta Directiva y de los Asesores que se dedican a la actividad de bienes raíces de manera habitual. Si bien, esta experiencia es fundamental para la obtención de los objetivos de inversión de GICAP I, la adhesión al presente Código de Ética de las personas antes mencionadas, garantiza la transparencia y la responsabilidad en el debido tratamiento de los potenciales conflictos de interés, entre los intereses personales de dichas personas y los intereses de GICAP I.

El espíritu de este Código de Ética, es que el interés personal de las personas sujetas a su aplicación siempre esté subordinado y no pueda en caso alguno privar sobre los intereses de GICAP I y que, si en algún momento una persona sujeta a su aplicación, tuviera dudas sobre su posición, deberá inmediatamente declararse impedida para ejercer sus funciones de manera temporal o permanente.

La siguiente lista provee ejemplos de conflictos de interés prohibidos bajo este Código. Se entiende que la lista que a continuación se incluye es meramente ilustrativa, y no taxativa.

Las personas sujetas a su aplicación:

- No podrán utilizar su influencia personal o relaciones personales de manera inapropiada para influenciar las decisiones de negocio o decisiones financieras de GICAP I, de manera que estas decisiones beneficien personalmente de manera directa o indirecta a esta persona o a los parientes hasta por los grados de consanguinidad y afinidad antes mencionados.

- No podrán causar que GICAP I tome acción, o deje de tomar acción, para el beneficio personal de la persona cubierta, en detrimento de los intereses de GICAP I
- Tendrán que reportar, al menos anualmente, cualquier afiliación o relación que pueda ser considerada un conflicto de interés con la obtención de los objetivos de GICAP I

Para evitar situaciones en las cuales un conflicto de interés relacionado a una persona sujeta a su aplicación pudiera resultar en beneficio indebido, todas las transacciones que pudieran ser de cualquier manera calificadas como conflicto de interés deberán ser aprobadas por mayoría absoluta de los miembros de la Junta Directiva (incluyendo mayoría dentro de los Directores independientes).

Los conflictos de interés no siempre podrán ser identificados claramente, por lo que, si algún funcionario tiene dudas sobre un posible conflicto de interés:

- (a) deberá elevar una consulta al respecto a la Junta Directiva de GICAP I.
- (b) Si este posible conflicto de interés involucra algún miembro de la Junta Directiva, deberá elevar su consulta a los Auditores Independientes.

#### 4. Confidencialidad

Las personas sujetas a su aplicación, están obligadas a mantener la confidencialidad de toda información relacionada a GICAP I, su estructura y sus negocios, excepto en los casos en que la comunicación de dicha información haya sido autorizada por la Junta Directiva y/o el Administrador de Inversiones. La definición de información confidencial incluye, sin limitarse a, la información sobre potenciales inversiones, inversiones realizadas, precios, estrategias, avalúos, potenciales proyectos futuros, inversionistas potenciales, y otras de naturaleza semejante.

Las personas sujetas miembros de su familia y amigos, empleados, colegas, y/o relacionados, a no ser que la Junta Directiva de GICAP I autorice que dicha información pueda ser revelada a las personas, como parte de la estrategia de GICAP I.

#### 5. Registro de Información

Cada persona sujeta a su aplicación, en la medida de sus posibilidades, velará porque todos los libros, registros, cuentas y estados financieros sean mantenidos en detalle razonable y reflejen apropiadamente las transacciones de GICAP I.

#### 6. Negociación Justa

Las personas sujetas a su aplicación, se comprometen a realizar negociaciones justas y de acuerdo a los parámetros actuales del mercado con GICAP I y sus clientes, proveedores, competidores, funcionarios y empleados. Ninguna persona sujeta a la aplicación de este Código, podrá tomar ventaja indebida a través de manipulación, abuso de información privilegiada, mal interpretación de hechos materiales o cualquier otra forma injusta de

negociación. GICAP I busca ventajas competitivas a través de la calidad en la información, producto y servicio, pero nunca a través de manejos no éticos o ilegales.

Las personas sujetas a su aplicación, deben informar, antes de la adhesión al presente Código, cualquier acuerdo de empleo, acuerdo de no competencia, acuerdo de confidencialidad o cualquier otro acuerdo relevante que prohíba o restrinja directa o indirectamente, el desempeño adecuado de las funciones para con el Administrador de Inversiones o para con GICAP I.

#### 7. Protección y Uso Adecuado de los activos de GICAP I

Todas las personas sujetas a su aplicación, deberán proteger los activos de GICAP I ya que su utilización indebida, robo, negligencia y/o pérdida tendrían un impacto negativo directo en la rentabilidad de los negocios de GICAP I. Todos los activos de GICAP I deberán ser utilizados para los fines y propósitos de negocios legítimos.

#### 8. Revelación de Información y Cumplimiento

Las personas sujetas a su aplicación, están expresamente obligadas a:

- Familiarizarse con los requisitos de revelación de información normalmente aplicables a Fondos Inmobiliarios
- Evitar la mala representación o ser la causa de una mala representación de terceros frente a inversionistas, directores, auditores, reguladores, etc.
- En la medida de lo apropiado y según su área de responsabilidad, las personas sujetas a su aplicación, procurarán consultar con ejecutivos de supervisión o superiores con el objetivo de promover la entrega de información adecuada, completa, comprensible y a tiempo de los reportes y documentos relevantes a los inversionistas.
- Promover el cumplimiento de los estándares y restricciones impuestas por las leyes y regulaciones aplicables

#### 9. Responsabilidad

Toda persona sujeta a su aplicación deberá:

- Tan pronto se haya adoptado el presente Código de Ética, confirmar de manera escrita a la Junta Directiva de GICAP I que ha recibido, leído y entendido el presente Código
- Desde ese momento, confirmar anualmente a la Junta Directiva de GICAP I que ha cumplido con todo los requisitos del Código de Ética
- Aceptar cualquier reporte de potencial violaciones al Código de Ética por personas sujetas a su aplicación, como un hecho de duda razonable, apoyando inmediatamente cualquier gestión dirigida a la investigación correspondiente

- Notificar al Presidente de la Junta Directiva de GICAP I de cualquier violación material del presente Código de Ética del cual tenga conocimiento

#### 10. Obligación de Reportar comportamientos Ilegales o No Éticos

Siempre que existiese una duda razonable, las personas sujetas a su aplicación, están obligadas a informar al superior inmediato y/o al Presidente de la Junta Directiva de cualquier actuación ilegal o no ética. Si la situación que origina la duda razonable está relacionada con un miembro de la Junta Directiva, se deberá a informar a los accionistas titulares de acciones gerenciales y/o acciones Clase “A” de GICAP I y a los auditores independientes.

#### 11. Administración del Código de Ética

Este Código será administrado y monitoreado por el Oficial de Cumplimiento de MMG Asset Management, Corp.

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

**ANEXO “A1” AL**

**CODIGO DE ETICA: CONFLICTO DE INTERESES Y OTRAS  
CONSIDERACIONES**

**PERSONAS CUBIERTAS POR EL CODIGO DE ETICA**

1. Directores y ejecutivos, actuales y pasados de GICAP I, MMG Asset Managment, Corp., MMG Management Corp. y cualquier otra empresa que forme parte del Grupo Morgan y Morgan .
2. Toda persona natural o jurídica que tenga una relación laboral o profesional independiente con GICAP I, bien sea a través de nómina o de un contrato de servicios profesionales, asesoría, consultoría u otro, suscrito de manera directa con GICAP I o con MMG, cuándo ésta última sociedad actúe en carácter de agente, asesor, mandatario y/o en nombre y representación de GICAP I bajo cualquier otra modalidad jurídica o de facto.