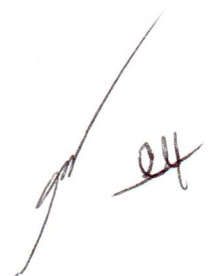


Lion Hill Capital, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de los Auditores Independientes de 30 de marzo de 2017


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



Lion Hill Capital, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 22



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionista y Junta Directiva de
Lion Hill Capital, S.A.
Panamá, Rep. de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Lion Hill Capital, S.A.** (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Lion Hill Capital, S.A. al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Los bonos por pagar representan el 99% del patrimonio neto de la compañía. El cumplimiento de las cláusulas contractuales del prospecto informativo de la emisión así como la constitución del fondo en fideicomiso para hacer frente a las obligaciones contraídas representan un compromiso que debe cumplir la Compañía. (Véase Notas 8 y 9).

Desde la perspectiva de auditoría, estamos enfocados en revisar el cumplimiento de las garantías constituidas y la constitución de fondos en fideicomiso requeridos por el prospecto de emisión de los bonos.

Deloitte.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmación independiente de los bonos del administrador fiduciario incluyendo:
 - Bienes inmuebles garantizados, cesión de pólizas de seguros, cánones de arrendamiento.
- Obtención de confirmación bancaria de los saldos de la emisión pública por serie incluyendo:
 - Tasas de interés y fecha de vencimiento.

- Obtención de confirmación bancaria del saldo en cuentas bancarias para respaldar cuentas de concentración y reserva para servicio de la deuda.
- Revisión del cumplimiento de las cláusulas contractuales establecidas en el prospecto informativo de la emisión.

Otra Información Distinta a los Estados Financieros y el Informe del Auditor sobre los mismos

La Administración es responsable de la otra información. La otra información corresponde a la información incluida en el informe IN-A, pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el informe IN-A, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y a las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría por los Estados Financieros

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

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

Los miembros del Comité de Auditoría son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante con relación a eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

A handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'g' followed by a vertical line, and the initials 'CH' are written to the right.

Deloitte.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Ladía Aguilera M.

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script.

30 de marzo de 2017
Panamá, Rep. de Panamá

A handwritten signature in the bottom right corner of the page, consisting of a long, sweeping line that curves upwards and ends in a small mark.

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Notas	2016	2015
Activos			
Depósito en banco	7	35,196	127,410
Fondos en fideicomiso	8	436,976	310,280
Préstamos por cobrar relacionadas	6	4,268,800	3,414,292
		<u>4,740,972</u>	<u>3,851,982</u>
Préstamos por cobrar relacionadas	6	78,687,392	65,951,904
Fondos en fideicomiso	8	1,653,724	1,449,190
Total de activos		<u>85,082,088</u>	<u>71,253,076</u>
Pasivos y patrimonio			
Bonos por pagar, neto	9	4,268,800	3,668,500
Intereses por pagar		99,539	79,062
Cuentas por pagar		89,090	36,285
		<u>4,457,429</u>	<u>3,783,847</u>
Bonos por pagar, neto	9	79,896,571	66,625,844
Cuentas por pagar relacionadas	6	1,102,974	1,269,543
Total de pasivos		<u>85,456,974</u>	<u>71,679,234</u>
Patrimonio			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(394,886)	(446,158)
Total de patrimonio		<u>(374,886)</u>	<u>(426,158)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>85,082,088</u>	<u>71,253,076</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos:			
Intereses sobre préstamos	6	5,208,098	4,751,314
Servicios administrativos	6	300,000	-
Intereses sobre depósitos		7,950	6,550
Total de ingresos		<u>5,516,048</u>	<u>4,757,864</u>
Gastos de intereses		5,208,098	4,751,314
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		83,116	71,231
Amortización de gastos de emisión	9	67,702	62,693
Comisión agente de pago		37,971	36,371
Recargos e intereses		2,953	2,292
Impuestos		100	100
Gastos legales		-	195
Cargos bancarios		529	282
Total de gastos generales y administrativos		<u>192,371</u>	<u>173,164</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		115,579	(166,614)
Impuesto sobre la renta, neto	11	<u>(64,307)</u>	<u>(110,821)</u>
Ganancia (pérdida) neta del año		<u>51,272</u>	<u>(277,435)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	20,000	(168,723)	(148,723)
Pérdida neta	-	(277,435)	(277,435)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	20,000	(446,158)	(426,158)
Ganancia neta	-	51,272	51,272
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20,000	(394,886)	(374,886)

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Lion Hill Capital, S.A.

**Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Ganancia (pérdida) neta del año		51,272	(277,435)
Amortización de gastos de emisión	9	67,702	62,693
Ingreso de intereses		(5,208,098)	(4,751,314)
Gastos de intereses		5,208,098	4,751,314
Impuesto sobre la renta	11	64,307	110,821
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(331,230)	(237,525)
Cuentas por pagar		43,847	8,512
Intereses pagados		(5,187,621)	(4,751,543)
Intereses recibidos		5,208,098	4,751,314
Efectivo utilizado en las operaciones		(83,625)	(333,163)
Impuesto sobre la renta pagado	11	(55,349)	(110,698)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(138,974)</u>	<u>(443,861)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos por cobrar relacionadas		(13,589,996)	(930,780)
Cuentas por pagar relacionadas		(166,569)	299,713
Bonos por pagar		13,803,325	890,105
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>46,760</u>	<u>259,038</u>
Disminución neta del efectivo		(92,214)	(184,823)
Efectivo al inicio del año		<u>127,410</u>	<u>312,233</u>
Efectivo al final del año	7	<u>35,196</u>	<u>127,410</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

1. Información general

Lion Hill Capital, S.A. (la Compañía) se constituyó mediante Escritura Pública No.5326 del 22 de abril de 2013 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Se dedica a la emisión de bonos garantizados con inmuebles del Grupo Distribuidora Xtra.

Las oficinas están ubicadas en Calle La Rotonda de la Urbanización Costa del Este, Edificio Prime Time Tower, Piso 10.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas

2.1 *Nuevas normas o modificaciones adoptadas en el año corriente*

No hay NIIF's nuevas o modificaciones que sean efectivas o tengan impacto importante a partir del año corriente en estos estados financieros.

2.2 *Nuevas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas*

NIIF 9 - Instrumentos financieros:

NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente:

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
Fase 2: metodología de deterioro; y
Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición. Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros.

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con las NIIF's, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

Específicamente:

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a (FVTPL) se presenta como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

Provisiones transitorias

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y

Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 -Ingresos, la NIC 11 - Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La NIIF 15 es efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los periodos que inician después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 - Ingresos de contratos de clientes.

Efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

La Administración está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros de la Compañía.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Compañía se presentan a continuación:

3.1 *Estado de cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 *Base de presentación*

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la Compañía.

3.3 *Moneda funcional y de presentación*

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

3.4 *Uso de estimaciones*

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la amortización del gasto de emisión de bonos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

3.5 *Instrumentos financieros*

Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras son reconocidas a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Baja de pasivos financieros

Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Capital accionario

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo.

3.7 Costo de deuda

Los costos de deuda son amortizados sobre el período en que se amortiza la deuda bajo el método de interés efectivo.

3.8 Ingresos y gastos por intereses

El ingreso y gasto por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

3.9 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

3.10 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.11 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos. (Véase Nota 5).

La Compañía revela las transferencias entre niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo. Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para la Compañía. El depósito en banco, único activo de la Compañía, está expuesto al riesgo de crédito.

4.2 Riesgo de mercado

Como parte del riesgo de mercado, la Compañía está expuesta principalmente al riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable. El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa de interés de valor razonable, son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctuarán debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

La tabla a continuación resume la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés. Esto incluye los saldos de los instrumentos financieros de la Compañía, clasificados por lo que ocurra primero, la nueva fijación de tasa o la fecha de vencimiento:

	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total
2016							
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	35,196	35,196
Fondo en fideicomiso	436,976	1,653,724	-	-	-	-	2,090,700
Préstamo por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	61,612,192	-	82,956,192
Total de activos financieros	436,976	2,720,924	3,201,600	17,075,200	61,612,192	35,196	85,082,088
Pasivos financieros:							
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	62,821,371	-	84,165,371
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	1,102,974	1,102,974
Total de pasivos financieros	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	62,821,371	1,102,974	85,268,345
Total de sensibilidad a tasa de interés	436,976	1,653,724	-	-	(1,209,179)	(1,067,778)	(186,257)
2015							
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	127,410	127,410
Fondo en fideicomiso	310,280	1,449,190	-	-	-	-	1,759,470
Préstamo por cobrar relacionadas	-	-	2,751,375	14,674,000	51,940,821	-	69,366,196
Total de activos financieros	310,280	1,449,190	2,751,375	14,674,000	51,940,821	127,410	71,253,076
Pasivos financieros:							
Bonos por pagar	-	917,125	2,751,375	14,674,000	51,951,844	-	70,294,344
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	1,269,543	1,269,543
Total de pasivos financieros	-	917,125	2,751,375	14,674,000	51,951,844	1,269,543	71,563,887
Total de sensibilidad a tasa de interés	310,280	532,065	-	-	(11,023)	(1,142,133)	(310,811)

4.3 Riesgo de liquidez

Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cuente con la disponibilidad para hacerle frente a sus obligaciones de pago asociados con sus pasivos financieros cuando llegan a su fecha de vencimiento y para reemplazar los fondos cuando estos son retirados. La consecuencia puede ser el fracaso para cumplir con sus obligaciones y los compromisos para prestar.

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis.

	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	Desde 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
2016						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	84,165,371	144,004,031	10,019,373	19,449,890	18,679,092	95,855,676
2015						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	70,294,344	115,370,126	8,306,186	16,084,560	15,426,067	75,553,313

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activo líquido tal como efectivo. En adición, con base en la naturaleza de las operaciones de la Compañía, se dispone de préstamos con partes relacionadas cuya realización es parte de la estrategia de liquidez consolidada del Grupo. Estos activos pueden ser fácilmente vendidos para cumplir con requerimientos de liquidez. Por consiguiente, la Compañía considera que no es necesario divulgar el análisis de vencimiento relacionado a estos activos para permitir evaluar la naturaleza y el alcance del riesgo de liquidez.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el período remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
2016					
Activos financieros					
Depósito en banco	35,196	-	-	-	35,196
Fondo en fideicomiso	436,976	-	-	1,653,724	2,090,700
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	61,612,192	82,956,192
Total de activos financieros	<u>4,740,972</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>63,265,916</u>	<u>85,082,088</u>
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	62,821,371	84,165,371
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	1,102,974	1,102,974
Total de pasivos financieros	<u>4,268,800</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>63,924,345</u>	<u>85,268,345</u>
Posición neta	<u>472,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(658,429)</u>	<u>(186,257)</u>
	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
2015					
Activos financieros:					
Depósito en banco	127,410	-	-	-	127,410
Fondo en fideicomiso	310,280	-	-	1,449,190	1,759,470
Préstamos por cobrar relacionadas	3,414,292	6,828,584	6,828,584	52,294,736	69,366,196
Total de activos financieros	<u>3,851,982</u>	<u>6,828,584</u>	<u>6,828,584</u>	<u>53,743,926</u>	<u>71,253,076</u>
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	3,668,500	7,337,000	7,337,000	51,951,844	70,294,344
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	1,269,543	1,269,543
Total de pasivos financieros	<u>3,668,500</u>	<u>7,337,000</u>	<u>7,337,000</u>	<u>53,221,387</u>	<u>71,563,887</u>
Posición neta	<u>183,482</u>	<u>(508,416)</u>	<u>(508,416)</u>	<u>522,539</u>	<u>(310,811)</u>

5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

El valor en libros de los principales activos y pasivos financieros que no se miden a su valor razonable en el estado de situación financiera se resume a continuación:

	2016		2015		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	35,196	35,196	127,410	127,410	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	2,090,700	2,090,700	1,759,470	1,768,605	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	82,956,192	82,956,192	69,366,196	69,863,091	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>85,082,088</u>	<u>85,082,088</u>	<u>71,253,076</u>	<u>71,759,106</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	84,165,371	84,165,371	70,294,344	66,733,475	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	1,102,974	1,102,974	1,269,543	1,269,543	Nivel 3
Total de pasivos financieros	<u>85,268,345</u>	<u>85,268,345</u>	<u>71,563,887</u>	<u>68,003,018</u>	

El valor razonable del depósito en banco es el monto pagado a la fecha del estado de situación financiera dada su naturaleza de corto plazo.

El valor razonable de los préstamos y las cuentas por pagar relacionadas es el monto pagado a la fecha del estado de situación financiera, debido a que no tiene causación de intereses y a su naturaleza con partes relacionadas.

El valor razonable de los bonos por pagar ha sido determinado desde la perspectiva del tenedor de la inversión como activo.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016:

	2016	2015
Activo no circulantes:		
Préstamos por cobrar	<u>82,956,192</u>	<u>69,366,196</u>
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar	<u>1,102,974</u>	<u>1,269,543</u>
Ingresos:		
Intereses sobre préstamos	<u>5,208,098</u>	<u>4,751,314</u>
Servicios administrativos	<u>300,000</u>	<u>-</u>

El préstamo por cobrar fue otorgado a partes relacionadas para realizar proyectos inmobiliarios con los fondos provenientes de la emisión de bonos. El préstamo está dividido en cuatro: (i) B/.41,406,417 (2015: B/.45,366,196), pactado a una tasa de 4.5% (2015: 4.5%), con vencimiento en octubre de 2023 (2015: octubre de 2023); (ii) B/.25,000,000 (2015: B/.24,000,000) pactado a una tasa de interés de 10.50% (2015: 10.50%), con vencimiento en noviembre de 2028 (2015: septiembre de 2028); (iii) B/.8,549,775 pactado a una tasa de interés de 4.75%, con vencimiento en marzo de 2026; (iv) B/.8,000,000 pactado a una tasa de interés de 11%, con vencimiento en septiembre de 2036.

La cuenta por pagar corresponde a aportes realizados por parte relacionada para financiar la puesta en marcha de la Compañía. El mismo no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento.

7. Depósito en banco

El saldo de depósito en banco se detalla a continuación:

	2016	2015
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>35,196</u>	<u>127,410</u>

Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, la Compañía dispone de ellos en su totalidad.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	2016	2015
Fideicomiso BG Trust, Inc.		
Cuenta de concentración	436,976	310,280
Reserva de servicio para deuda futura	1,653,724	1,449,190
Total de fondo en fideicomiso	2,090,700	1,759,470
Menos:		
Porción no corriente	(1,653,724)	(1,449,190)
Porción corriente	436,976	310,280

Los fondos en fideicomiso son administrados por BG Trust, Inc. Estos fondos están representados por el efectivo del cobro mensual de los cánones de arrendamientos cedidos al fideicomiso y las reservas pre-establecidas de conformidad con los respectivos contratos de fideicomiso. El propósito de la reserva es mantener los fondos necesarios para cubrir el pago de tres meses de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E. (Véase Nota 9).

9. Bonos por pagar

Lion Hill Capital, S. A. fue autorizado, según Resolución SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a ofrecer mediante oferta, bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000 y con vencimientos varios hasta de quince (15) años. Los bonos corporativos serán emitidos en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos o en tantas series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y demanda del mercado. Los intereses serán pagados trimestralmente. El Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de Serie A una vez transcurridos cinco (5) años a partir de la fecha de oferta. Los bonos series subordinadas F, G y H no podrán ser redimidos anticipadamente mientras no se haya cancelado la totalidad de las series A, B, C, D y E. Los bonos están garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. con (i) primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del garante hipotecario, (ii) cesión de las pólizas de seguro de las mejoras de los bienes inmuebles, (iii) cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento y (iv) cuenta de concentración y cuenta de reserva de servicio de deuda. Los fondos fueron utilizados principalmente para pagar el préstamo puente y refinanciar otras deudas existentes, el mismo será utilizado para futuras inversiones del fideicomitente emisor.

Al 31 de diciembre BG Trust, Inc. en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

A continuación los términos y condiciones de los bonos emitidos:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
A	14 de octubre de 2013	4.50%	14 de octubre de 2023	55,000,000
B,C,D,E	14 de octubre de 2013	Por notificar	Por notificar	40,000,000
Subordinada F	7 de noviembre de 2013	10.50%	25 de septiembre de 2028	25,000,000
Subordinada G y H	14 de octubre de 2013	Fija o variable determinada por el Emisor según la demanda de mercado. Por notificar con al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión	Por notificar	25,000,000
Total				145,000,000

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de los bonos emitidos por B/.84,165,371 (2015: B/.70,294,344) se desglosa de la siguiente manera:

	2016	2015
Seria A	43,077,375	46,745,875
Serie B	8,549,775	-
Serie F	25,000,000	24,000,000
Serie G	8,000,000	-
Total de fondo en fideicomiso	84,627,150	70,745,875
Menos:		
Costo de emisión de bonos, neto	(461,779)	(451,531)
Total neto	84,165,371	70,294,344
Porción corriente	4,268,800	3,668,500
Saldo con vencimiento mayor a un año	79,896,571	66,625,844

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

El vencimiento del principal pagadero en los próximos años es como sigue:

	2016	2015
Menos de 1 año	4,268,800	3,668,500
1 - 2 años	4,268,800	3,668,500
2 - 3 años	4,268,800	3,668,500
3 - 4 años	4,268,800	3,668,500
4 - 5 años	4,268,800	3,668,500
Más de 5 años	63,283,150	52,403,375
Total	<u>84,627,150</u>	<u>70,745,875</u>

En el proceso de estructurar, documentar y colocar las notas, la Compañía incurrió en gastos de emisión. Estos gastos fueron capitalizados para ser amortizados durante la vida de los bonos bajo el método de interés efectivo. Los gastos se registran a su valor nominal y consisten principalmente de servicios legales y de consultoría pagados, así como también comisiones y gastos pagados a las agencias calificadoras de riesgo.

El saldo al 31 de diciembre de 2016, los gastos de emisión se detallan de la siguiente manera:

	2016	2015
Costo de emisión de bonos	662,251	584,301
Amortización acumulada	<u>(200,472)</u>	<u>(132,770)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>461,779</u>	<u>451,531</u>

El movimiento de la amortización acumulada de gastos de emisión se presenta a continuación:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	(132,770)	(70,077)
Aumentos	<u>(67,702)</u>	<u>(62,693)</u>
Saldo al final del año	<u>(200,472)</u>	<u>(132,770)</u>

10. Capital pagado

El capital social autorizado está conformado por 20,000 acciones con un valor nominal de B/.1.00 cada una. Las acciones serán emitidas en forma nominativa o al portador.

11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las Compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En balboas)

En Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal; y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67% renta presuntiva).

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

El gasto de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2016	2015
Impuesto sobre la renta corriente	64,307	55,472
Impuesto sobre la renta de años anteriores	-	55,349
Impuesto sobre la renta, neto	64,307	110,821

El impuesto sobre la renta estimada utilizando el cálculo del impuesto por renta presuntiva se presenta a continuación.

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2016	2015
Total de ingresos bruto	5,516,048	4,757,864
Menos: total de ingresos exentos	7,950	6,550
Total de ingresos gravables (100%)	5,508,098	4,751,314
Menos: 95.33%	5,250,870	4,529,428
Renta neta gravable (4.67%)	257,228	221,886
Impuesto causado alternativo	64,307	55,472

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 30 de marzo de 2017.

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2016

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY DEL 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: LION HILL CAPITAL, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Emisión de Bonos Corporativos en ocho series
(Serie Senior A, B, C, D y E y Serie Subordinada F, G y H)
Registrados en la Superintendencia del Mercado de
Valores según Resolución SMV No. 417-13 de 7 de
Octubre de 2013 y oferta del 14 de octubre de 2013.
Emisión total hasta por Ciento Cuarenta y Cinco Millones
de Dólares (US \$145, 000,000.00), moneda de curso legal
De los Estados Unidos de América.

Serie Senior A Hasta:	US\$ 55,000,000.00
Serie Senior B Hasta:	US\$ 9,000,000.00
Serie Senior C, D y E Hasta:	US\$ 31,000,000.00
Serie Subordinada F Hasta:	US\$ 25,000,000.00
Serie Subordinada G Hasta:	US\$ 8,000,000.00
Serie Subordinada H Hasta:	US\$ 17,000,000.00

NUMEROS DE TELEFONO Y
FAX DEL EMISOR: 290-9000; 290-0291

DIRECCION DEL EMISOR: Edificio Prime Time Tower, Piso 10 Calle La Rotonda, Urb.
Costa del Este, Panamá República de Panamá.

DIRECCION DE CORREO
ELECTRONICO DEL EMISOR: chharari@superextra.com

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

Lion Hill Capital, S.A. sociedad anónima de duración perpetua organizada bajo las leyes de la Republica de Panama, debidamente inscrita en el Registro Público la ficha 801248, documento redi 2374114, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) Protocolizada mediante Escritura Publica No. 5326 del 22 de abril de 2013 y con domicilio en la Ciudad de Panama, ha sido constituida para servir como vehículo jurídico cuya finalidad será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores.

Lion Hill Capital S.A. cuenta con oficinas en el Edificio Prime Time Tower, piso 10, ubicado en Calle la Rotonda de la Urbanización Costa del Este, Ciudad de Panama, Republica de Panama. Teléfono 391-2883. Email chharari@superextra.com

Desde su fundación y hasta la fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. Durante el año fiscal 2013 Lion Hill Capital, S.A. efectuó una emisión publica de bonos corporativos el 14 de octubre del 2013 por la suma de \$ 145,000,000.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de Lion Hill Capital, S.A. está contenido en la Escritura Publica No. 5,326 del 22 de abril de 2013 de la Notaria Octava del Circuito de Panama debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento 2374114 del Registro Público desde el 25 de abril de 2013.

El objetivo principal de la sociedad es el dedicarse en la Republica de Panama o cualquier otro país, a comprar vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, uso usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar contratos, operaciones, negocios y transacciones de licito comercio.

De igual forma, podrá dedicarse a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios o transacciones permitidas por la Ley de sociedades anónimas de la Republica de Panama.

El capital social es de Veinte mil Dólares (\$ 20,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América, dividido en Veinte Mil (20,000) acciones de un valor nominal de Uno Dólar (\$1.0) cada una.

El número de directores no será menos de tres (3) ni mayor de (59) pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas.

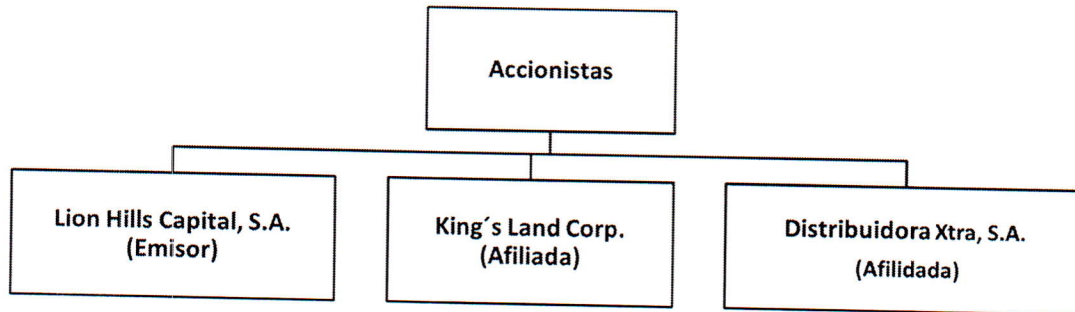
Desde su fundación y hasta la fecha, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

C. Descripción del Negocio

El Emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor de la presente Emisión, por lo que no mantiene información histórica de operaciones. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas relacionadas, las cuales se dedican al negocio inmobiliario.

D. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un grupo de acuerdo al diagrama que se presenta a continuación:



El Emisor no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere. El Emisor no tiene subsidiarias.

E. Propiedades Planta y Equipo

El Emisor no cuenta con propiedades, mobiliario y equipo significativo a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

Datos suministrados por Indesa, Análisis Sectorial, Sector Construcción Diciembre 2016.

A corto plazo, no prevemos que el sector de construcción pueda mantener el ritmo de crecimiento económico que ha tenido en la última década. Como hemos mencionado aquí muchos de los indicadores sugieren que el crecimiento del sector ha alcanzado o está cerca de alcanzar un punto de inflexión.

El indicador más apropiado para anticipar el desempeño del sector es el de valor de los permisos de construcción. A diciembre 2016, el valor de los permisos de construcción a nivel nacional fu de B/. 2,008 millones, lo que representa una contratación de -3.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. A diciembre 2015, esa variación fue de 7.7% y 7% el año anterior.

Asimismo, en términos del área a construir se observa una variación de 1.7% en los permisos de construcción durante la totalidad del año 2016, en contraste con las expansiones de 3.7% y 6.0% en el 2015 y 2014, respectivamente.

Es necesario mencionar otro elemento que podría representar el desafío más importante para el sector de la construcción y para el sector inmobiliario. El 1 de julio

de 2016 empezó a regir el Acuerdo 3-2016 de la Superintendencia de Bancos de Panama que modifica la ponderación de riesgo de los activos para propósitos del cálculo del índice de adecuación de capital de los bancos (patrimonio entre activos ponderados por riesgo).

Dado que la nueva regulación representa un aumento general en la ponderación de riesgo de los créditos incluyendo las hipotecas para vivienda y locales comerciales, la expectativa es que los bancos aumentaran sus tasas de interés activas, con vistas a mantener la rentabilidad y el índice de adecuación de capital. Habría que contemplar las implicaciones sobre la capacidad de pago de los clientes y cuanto se afectara la demanda y construcción de viviendas y locales comerciales.

Aunque dicha regulación marca una evolución prudencial del marco regulatorio en línea con buenas prácticas bancarias, representa un reto importante para los bancos de la plaza que deberán encontrar un nuevo punto de equilibrio operativo, reduciendo su exposición a créditos de mayor riesgo y/o aumentando sus tasas de interés activas. En cualquier caso, el grado de implementación de ambas medidas tendrá un efecto adverso sobre el sector de construcción y el sector inmobiliario que han sido dos de los sectores más importantes de la economía panameña en la última década en términos de empleo, inversión y crecimiento económico.

Desempeño Reciente – Sector no Residencial

Similar al sector residencial, la construcción de obras no residenciales se ha desacelerado en los últimos trimestres. En la última publicación del censo de construcción de la Contraloría General de la Republica se observa que el área construida en obras no residenciales se contrajo en todos los trimestres del año 2015. Esta tendencia continúa en el 2016, reflejando una contracción de -41% y de -74% en el primer y segundo trimestre del año en comparación con los mismos periodos del año anterior.

Locales Comerciales

La desaceleración de la construcción también se observa en la actividad comercial. El área construida de obras destinadas para locales comerciales paso de 37 mil m2 en el primer semestre de 2015 a 13 mil m2 en la primera mitad de este año. Esto representa una disminución interanual de -66%.

Oferta disponible de locales comerciales

Los datos de Galería Inmobiliaria reafirman la tendencia a la baja en la actividad de construcción de locales comerciales. A septiembre de 2016 había 145,003 m2 de espacio comercial disponible, una disminución de -1% con respecto a septiembre 2015. De estos, 85 mil m2 o el 58% correspondía a oferta en centros comerciales.

Negociaciones y rotación

En cuanto al ritmo de negociaciones (ventas o arriendos), el promedio mensual (de 12 meses previos) de esas a septiembre 2016 resulto en 2,154 m2 comparado al nivel registrado a diciembre 2015 (5,503 m2), esto representa una disminución de -61% en la demanda o nivel de absorción del inventario comercial en el mercado. En línea con esto, la rotación del inventario ha ido aumentando, ubicándose en 67.3 meses a la última fecha de registro.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

El Emisor cuenta al 31 de diciembre de 2016 con activos circulantes por un monto de \$ 4,740,972 de los cuales \$ 35,196 se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2016, \$4,457,429 de los cuales \$4,268,800 corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2016 el ratio de liquidez del Emisores encuentra en niveles aceptables de 1.06x.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2016 reflejaba un valor de -\$374,886 conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -\$US\$394,886. Los pasivos totalizan US\$ 85,456,974 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en dos (2) series por un valor de US\$79,896,571 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2016 por un valor de US\$1,102,974, principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre de 2016 los ingresos totalizan US\$ 5,516,048 de los que US\$ 5,208,098 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2016. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$192,371 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$ 51,272.

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiéndole facilidades a empresas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor. De ser conveniente, el Emisor podrá a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Directores

La Junta Directiva de la empresa está compuesta por las siguientes personas:

MURAD HARARI DABAH – PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña

Formulario IN-A

Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1979

Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz,
Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: murad@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

El Señor Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de Presidente Ejecutivo de Distribuidora Xtra, encargado de Planificar, administrar, dirigir y controlar los objetivos específicos y generales de la empresa a corto, mediano y largo plazo enmarcado a la estrategia global y a la visión del negocio.

Innovando y desarrollando planes de acción que garanticen la eficiencia operativa y permitan generar los márgenes de rentabilidad del negocio para mantener su solidez financiera y competitividad en el mercado. En materia social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino Fundados de la Fundación JUPA- supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En materia comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembros de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Director de Hidrotenencias, compañía dueña de varios proyectos hidroeléctricos en la provincia de Chiriquí. Adicionalmente, es director de diversas compañías inmobiliarias tales como

Panatropolis, proyecto inmobiliario aledaño al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo, y diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica. El Señor Harari es Presidente de Lion Hill Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

CHARLES HARARI – SECRETARIO

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976

Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz,
Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: chharari@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

El Señor Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de CFO de Distribuidora Xtra, encargado de toda la parte financiera y tecnología de las operaciones de los Supermercados a nivel nacional. En materia social empresarial es Sub-tesorero



Formulario IN-A

de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacifica, Obarrio y Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de Lion Hills Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos. El Señor Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

MURAD HARARI BTESH – TESORERO

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 24 de mayo de 1974

Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: mikeh@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

El Señor Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de Director Regional del área este y está encargado de la supervisión y operación del Super Xtra 24 de diciembre, una de las tiendas más relevantes de la cadena. Anteriormente, fue el encargado de las compras de textil y hogar dentro de la cadena de Super Xtra. En materia comercial, es director de diversas compañías inmobiliarias del Grupo y encargado del manejo de la operación de centros comerciales, bodegas de la Zona Libre de Colon y locales comerciales en la Central y Calidonia. El señor Harari es el Tesorero de Lion Hills Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

2. Empleados de Importancia y Asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

3. Asesores Legales

Asesor Legal Externo

Fábrega Molino & Mulino

Dirección Comercial: Calle 50, BMW Plaza, Piso 9

Apartado Postal: 0816-00744, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Tatiana Abadía

Correo Electrónico: tabadia@fmm.com.pa

Teléfono: 301-6600

Fax: 301-6606

El Emisor ha designado a Fábrega Molino & Mulino como su asesor legal para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción y en el Registro de los Bonos en la SMV y en la BVP.

4. Auditores
Auditor Externo
DELOITTE

Dirección Comercial: Costa del Este, Edificio Banco Panamá Piso 12

Apartado Postal: 0816-01558, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Licenciada Ladia Aguilera

Correo Electrónico: laguilera@deloitte.com

Teléfono: 303-4100

Fax: 269-2386

Auditor Interno
COFINTAX

Dirección Comercial: Calle Primera Perejil, Edificio 7-68, Planta Baja Bella Vista

Apartado Postal: 0832-2240 WTC, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Ivette Herrera P.

Correo Electrónico: iherrera@vegalex.com

Teléfono: 3227-8496

Fax: 227-7796

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No aplica

B. Compensación

Los Directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni este le reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

04

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. La Junta Directiva deberá estar compuesta de nos menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el *número* podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, lo accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido. El Secretario ejercer la representación legal del Emisor.

La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos ni imponerles una resolución contraria al Pacto Social o los Estatutos.

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva. Con sujeción a lo dispuesto en la Ley y a lo que estipule el Pacto Social, La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad.

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la Republica de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los Directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación del Emisor.

No existe un Comité de Auditoria en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con Personal.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos, ni cualquier otro arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor. Sin embargo, los (3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 75% de las acciones del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% respecto del total de las acciones emitidas	Numero de Accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	15,000	75%	3	75%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

La Totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de la familia Harari. Los tres (3) miembros de la Familia Harari que fungen como directores del Emisor con en conjunto, beneficiaros del 75% de las acciones del Emisor.

B. Presentación Tabular de la composición accionaria del Emisor.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de Accionistas	% de la Cantidad total de accionistas
1-500	20,000	100%	4	100%
TOTALES	20,000	100%	4	100%

C. Cambios en el control accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 3 años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Al 31 de diciembre de 2016, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$1,102,974 y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 82,956,192

Actualmente, tres miembros de la Familia Harari, fungen como directores del Emisor (ver Sección VI.A.1(a) prospecto).

Adicionalmente dos directores del Emisor (Murad Harari Dabah y Charles Harari) también son directores de King's Land Corp. Quien funge como garante hipotecario.

El Emisor no mantiene ningún contrato o negocio con partes relacionadas. Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozaran de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores"), y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se consideraran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculara el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre La Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplido, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfecciono la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera estos fuera de la bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

04

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses

El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") los intereses que se paguen sobre valores registrados en la SMV, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozaran de este beneficio fiscal.

Si los bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal el Ministerio de Economía y Finanzas de la Republica de Panama dará a la inversión de los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, El Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable de pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panama, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables de pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la Republica de Panama.

C. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la Ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

No aplica por no poseer emisión de acciones

2. Títulos de Deuda

Consisten en la Oferta Pública de Bonos Corporativos (los Bonos) de Lion Hill Capital, S.A. (el Emisor). Los Bonos de la emisión tienen un valor nominal de hasta ciento cuarenta y cinco millones US\$145,000,000.00, los cuales serán emitidos en hasta ocho (8) Series, las Series A,B,C,D y E y las Subordinadas

F, G y H, emitidos en títulos nominativos registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares US\$ 1,000.00 o sus múltiplos.

La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013.

A continuación se resumen las principales características de cada Serie.

Serie	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
Serie A	Hasta \$55MM	10 años	L3M+3.5% sujeto a mínimo	Amortiza	Senior	Si
Series B	Hasta \$9MM	10 años	L3M+3.5% sujeto a mínimo	Amortiza	Senior	Si
Series C, D y E	Conjuntamente hasta \$31MM	Por definir	Por definir	Al Vencimiento	Subordinada	No
Serie F	Hasta \$25MM	15 años	10.50%	Al Vencimiento	Subordinada	No
Serie G	Hasta \$8MM	20 años	11.00%	Al Vencimiento	Subordinada	No
Serie H	Hasta \$17MM	Por definir	Por definir	Al Vencimiento	Subordinada	No

El monto, plazo, tasa de interés, y cronograma de pagos de los Bonos de las Series C, D, E, y H serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la fecha de Oferta de cada una de dichas Series y los mismos serán comunicados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

A continuación se presenta un Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de Diciembre de 2016.

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2016
Ventas o Ingresos Totales	5,516,048
Margen Operativo	307,950
Gastos Generales y Administrativos	192,371
Utilidad o Pérdida Neta	51,272
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	2.56
Depreciación y Amortización	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2016
Activo Circulante	4,740,972
Activos Totales	85,082,088
Pasivo Circulante	4,457,429
Deuda a Largo Plazo	84,165,371
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	20,000
Utilidades Retenidas	(394,886)
Patrimonio Total	(374,886)
RAZONES FINANCIERAS	
Utilidad/ Acción	2.5636
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	-225
Capital de Trabajo	283,515
Razón Corriente	1.06
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	1.06

*Utilidad antes de Intereses x Bonos

04


**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016.

**IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No Aplica

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 31 de Diciembre de 2016.

**VI PARTE
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas o inversiones registrado, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

El informe fue divulgado el 31 de marzo de 2017.


Charlie Harari Pérez
Representante Legal



**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
LION HILL CAPITAL, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$145,000,000.00**

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por LION HILL CAPITAL, S.A., para garantizar las Series Senior A, B, C, D y E de la emisión pública de bonos corporativos con un valor nominal de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en ocho (8) series, la Serie Senior A hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00), el monto cumulativo de las Series Senior B, C, D y E hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), una Serie F Subordinada, no garantizada, de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) y las Series Subordinadas G y H, no garantizadas, con un monto cumulativo de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.417-13 de 9 de octubre de 2013, modificada mediante Resolución SMV No. 332-14 del 11 de julio de 2014, por este medio CERTIFICA que al 31 de diciembre de 2016, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

1. Derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre los inmuebles que se listan a continuación, cuyo valor de mercado según avalúo de AIR Avalúos es de \$88,149,000.00:

Finca	Inmueble	Ubicación	Valor de Mercado *	Fecha de Avaluo
150469, 150466, 150467	Plaza Comercial Xtra Vista Alegre	Vista Alegre, Arraján	\$ 10,259,000.00	08/14/2012
296,561	Súper Xtra Condado del Rey	Betania, Panamá	\$ 11,627,000.00	08/13/2012
107324, 76390, 118959, 151237	Súper Xtra La Chorrera	Barno Balboa, La Chorrera	\$ 8,574,000.00	08/14/2012
203577, 203579, 156805	Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	Juan Diaz, Panamá	\$ 7,896,500.00	08/17/2012
134726, 134,739, 134,743, 134,742, 207,623, 134,715, 134,716, 134,718, 134,720, 134,721, 134,722, 134,723, 134,724, 134,728, 134,729, 134,737, 75,235, 75,175, 75,195, 75,215, 75,255, 75,155, 97,115	Plaza Comercial Xtra 24 de Diciembre	Pacora, Panamá	\$ 10,519,000.00	08/09/2012
37626, 6922, 7087, 36435	Bodega de Almacenaje y Oficinas	Juan Diaz, Panamá	\$ 10,494,000.00	08/09/2012
28828, 33759, 264687	Plaza Comercial Xtra Las Acacias	Juan Diaz, Panama	\$ 10,449,000.00	08/08/2012
257001, 257004, 259249	Plaza Comercial Xtra Arraján	Arraján, Panamá	\$ 11,344,000.00	08/13/2012
7146, 198230	Plaza Comercial Xtra San Miguelito	San Miguelito, Panamá	\$ 6,986,500.00	08/17/2012
		Total	\$ 88,149,000.00	


* Excluye valor de cuartos frios, plantas eléctricas, plantas de tratamiento de aguas, tanques de reserva, elevadores y escaleras eléctricas

El Prospecto Informativo de la emisión establece que el valor de mercado de las fincas deberá cubrir al menos el 130% del saldo emitido y en circulación de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, cuyo saldo es de US\$51,627,150.00, por lo que la cobertura actual es de **170.74%**.

2. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre las mejoras presentes y futuras construidas sobre los inmuebles hipotecados, que cubre al menos el 80% del valor de las mejoras de dichos bienes.
3. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los bienes inmuebles hipotecados.
4. Los dineros depositados en las siguientes cuentas fiduciarias establecidas en Banco General, S.A.:

Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Saldo
Ahorro	Concentración	\$436,976.04
Ahorro	Reserva de Servicio de Deuda	\$1,653,723.99

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Ángela Escudero
Firma Autorizada


Valerie Voloj
Firma Autorizada

