

**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**  
**Trimestre Terminado 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](mailto:chharari@superextra.com)

**I PARTE**

**ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

El 0.50% de los activos de la Empresa se encontraban disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.



## Formulario IN-T

### B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de Diciembre de 2016, reflejaba un valor de –US\$374,454 Conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de –US\$394,454 los pasivos totalizan US\$85,456,542 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en dos (2) series por valor de US\$84,164,911 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del IV Trimestre por valor de US\$1,102,974 principalmente.

### C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre de 2016 los ingresos totalizan el monto de 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 en el presente año. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$ 191,911. Para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$51,704

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Interino al 31 de Marzo De 2016	Interino al 30 de Junio DE 2016	Interino al 30 de Septiembre DE 2016	Interino al 31 de Diciembre DE 2016
Ventas o Ingresos Totales	1,181,448	2,341,666	3,706,653	5,516,048
Margen Operativo	1,829	-91,255	5,820	307,950
Gastos Generales y Administrativos	23,193	77,293	128,347	191,911
Utilidad o Pérdida Neta	-21,364	-168,548	-122,527	51,704
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000	20,000	20,000	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-1.07	-8.43	-6.13	2.59
Depreciación y Amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	Interino al 31 de Marzo DE 2016	Interino al 30 de Junio DE 2016	Interino al 30 de Septiembre DE 2016	Interino al 31 de Diciembre DE 2016
Activo Circulante	5,033,087	4,554,983	4,859,451	4,740,972
Activos Totales	70,333,033	78,243,551	77,461,840	85,082,088
Pasivo Circulante	3,763,395	4,351,956	4,378,043	4,457,457
Deuda a Largo Plazo	69,393,112	77,291,862	76,214,942	84,164,911
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	20,000	20,000	20,000	20,000
Utilidades Retenidas	-467,522	-614,706	-568,685	-394,454
Patrimonio Total	-447,522	-594,706	-548,685	-374,454
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>				
Utilidad / Acción	-1.0682	-8.4274	-6.12635	2.5852
Dividendo / Acción	0	0	0	0
Deuda Total / Patrimonio	-155	-130	-139	-225

**Formulario IN-T**

Capital de Trabajo	1,269,692	203,027	481,408	283,515
Razón Corriente	1.34	1.05	1.11	1.06
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	1.00	0.96	1.00	1.06

**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.

**II PARTE  
RESUMEN FINANCIERO**

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

\*Utilidad antes de Intereses x Bonos

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros no auditados 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 Diciembre de 2016.

  
**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	Barrio 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
		<b>Total</b>	<b>\$ 88,149,000.00</b>	

\* 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**

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada



**Lion Hill Capital, S.A.**

**INFORME DE COMPILACIÓN**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 e  
Informe de Compilación

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long, sweeping stroke that curves upwards and to the right, followed by a shorter, more horizontal stroke.

# Lion Hill Capital, S.A.

## Informe de Compilación y Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de Compilación	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 20



## INFORME DE COMPILACIÓN

Señores  
Junta Directiva y Accionistas  
**Lion Hill Capital, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados No. 4410, he compilado el Estado de Situación Financiera de **Lion Hill Capital, S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha conjuntamente con sus notas explicativas.

La administración de **Lion Hill Capital, S.A.** es responsable por la presentación de estos Estados Financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

No he auditado ni revisado estos Estados Financieros y consecuentemente no expreso ninguna opinión o conclusión sobre los mismos.

  
21 de febrero de 2016

Panamá, República de Panamá



# Lion Hill Capital, S.A.

## Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Activos</b>			
<b>Activos circulantes</b>			
Depósitos en bancos	5	35,196	127,410
Fondo en fideicomiso	6	436,976	310,280
Préstamos por cobrar relacionada	4	4,268,800	3,414,292
Total de activos circulantes		<u>4,740,972</u>	<u>3,851,982</u>
<b>Activos no circulantes</b>			
Préstamos por cobrar relacionada	4	78,687,392	65,951,904
Fondos en fideicomiso	6	1,653,724	1,449,190
Total de activos no circulantes		<u>80,341,116</u>	<u>67,401,094</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>85,082,088</u></u>	<u><u>71,253,076</u></u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos circulantes</b>			
Bonos por pagar	7	4,268,800	3,335,000
Intereses por pagar		99,539	79,062
Cuentas por pagar		89,118	36,285
Total de pasivos circulantes		<u>4,457,457</u>	<u>3,450,347</u>
<b>Pasivos no circulantes</b>			
Bonos por pagar	7	79,896,111	66,959,344
Cuentas por pagar relacionadas	4	1,102,974	1,269,543
<b>Total de pasivos</b>		<u>85,456,542</u>	<u>71,679,234</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	8	20,000	20,000
Déficit acumulado		<u>(394,454)</u>	<u>(446,158)</u>
Total de patrimonio		<u>(374,454)</u>	<u>(426,158)</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u><u>85,082,088</u></u>	<u><u>71,253,076</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.

# Lion Hill Capital, S.A.

## Estado de ganancias o pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En Balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos			
Intereses sobre préstamos	4	5,208,098	4,751,314
Servicios administrativos		300,000	-
Intereses sobre depósitos		7,950	6,550
Total de ingresos		5,516,048	4,757,864
Gastos de intereses		5,208,098	4,751,314
Gastos generales y administrativos			
Honorarios profesionales		83,116	71,231
Amortización de gastos de emisión		67,242	62,693
Impuestos		100	55,449
Comisión agente de pago y custodia		37,971	36,371
Recargos e intereses		2,953	2,292
Gastos legales		-	195
Cargos bancarios		529	282
Total de gastos generales y administrativos		191,911	228,513
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		116,039	(221,963)
Impuesto sobre la renta		(64,335)	(55,472)
Pérdida neta de año		51,704	(277,435)

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.

# 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 1 de enero 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	-	51,704	51,704
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>20,000</u>	<u>(394,454)</u>	<u>(374,454)</u>

Las notas que se acompañan son parte integradora 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
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Ganancia (Pérdida) neta		51,704	(277,435)
Amortización de gastos de emisión	9	67,242	62,693
Ingreso de intereses		(5,208,098)	(4,751,314)
Gastos de intereses		5,208,098	4,751,315
Impuesto sobre la renta	11	64,335	110,821
Cambios netos en los activos y pasivos de operación			
Fondos en fideicomiso		(331,230)	(237,526)
Cuentas por pagar		43,847	8,512
Intereses pagados		(5,208,098)	(4,751,543)
Intereses ganados		5,208,098	4,751,314
Efectivo utilizado en las operación		(104,102)	(333,163)
Impuesto sobre la renta pagado		(55,349)	(110,698)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(159,451)</u>	<u>(443,861)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Préstamos por cobrar relacionadas		(13,589,996)	(930,780)
Cuentas por pagar relacionadas		(166,569)	299,713
Bonos por pagar		13,823,802	890,105
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>67,237</u>	<u>259,038</u>
Disminución neta de efectivo		(92,214)	(184,823)
Efectivo al inicio del período		<u>127,410</u>	<u>312,233</u>
Efectivo al final del período	5	<u>35,196</u>	<u>127,410</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.

# 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)

#### 2.1. Modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que está vigente de manera obligatoria para el presente año

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o posición financiera de la Compañía.

##### **Mejoras anuales ciclo 2010 – 2012**

##### NIIF 3 – Combinación de negocios

La norma ha sido modificada para aclarar una obligación de pagar una combinación contingente que cumpla con la definición de instrumento financiero debe clasificarse como pasivo financiero o como patrimonio, de acuerdo a la definición de NIC 32. Además, también es modificado para aclarar que las consideraciones contingentes, tanto financieras como no financieras son medidas a valor razonable en cada fecha de reporte.

##### NIIF 13 – Valor razonable

Se ha modificado la base de conclusión para aclarar que las cuentas por cobrar y cuentas por pagar pueden ser medidas por el valor de sus facturas relacionadas cuando el impacto de no hacerle un descuento es material.

##### NIC 16 – Propiedad, planta y equipo

Ambas normas han sido modificadas para aclarar cuál es el tratamiento del monto bruto en libros y la depreciación acumulada cuando una entidad utilice el modelo de revaluación.

##### NIC 24 – Revelaciones de partes relacionadas

La norma ha sido modificada para incluir, como una parte relacionada, una entidad de servicios que provea personal clave de administración a la entidad que reporta.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

### Mejoras anuales ciclo 2011 – 2013

#### NIIF 3 – Combinación de negocios

Se realizaron modificaciones a los párrafos 2 (a), para excluir del alcance de la NIIF 3, la formación de todo tipo de acuerdos conjuntos y como se definen en la NIIF 11, es decir negocios conjuntos y actividades conjuntas. Adicionalmente, en el párrafo 2 (b) se aclaró que la excepción al alcance afecta sólo a los estados financieros de los negocios conjuntos o actividades conjuntas en sí mismos.

#### NIIF 13 – Medición del valor razonable

En la modificación se aclaró que la excepción que permite a la entidad determinar el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros basándose en su exposición neta, aplica a todos los contratos dentro del alcance de la NIC 39 – Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición o de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros – Presentación definición de activos o pasivos financieros de la NIC 32 – Instrumentos Financieros – Presentación.

### 2.2. NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros
- NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- Modificaciones a la NIIF 11 – Negocios Conjuntos
- NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas
- NIIF 16 – Arrendamientos
- NIC 16 y NIC 38 – Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización
- NIC 16 – Planes de Beneficios Definidos
- NIC 19 – Beneficios a Empleados

#### 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 reemplazara 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.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

---

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 la NIIF 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 objeto 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.
- 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 (FWPL), 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 y otro resultado integral, 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 ganancias o pérdidas.

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 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 ganancias o pérdidas.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En Balboas)

---

### *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 revaluación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

### *Provisiones transitorias*

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para periodos 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:

1. 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
2. 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 11 – Negocios conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 – Intereses en Negocios Conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo. La fecha efectiva será para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

### NIIF 14 – Cuentas regulatorias diferidas

Permite que quienes adoptan por primera vez las NIIF y son elegibles continúen sus anteriores políticas de contabilidad PCGA relacionadas con las tarifas reguladas, con cambios limitados. La fecha efectiva será para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

---

### NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicas por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a toso los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

### Iniciativa de Divulgación (Modificaciones a la NIC 1)

En diciembre de 2014, el IASB emitió modificaciones para aclarar directrices de la NIC 1 sobre la materialidad y la agregación, la presentación de los subtotales, la estructura de los estados financieros y la divulgación de las políticas contables. Las modificaciones forman parte de la iniciativa de Divulgación del IASB, que explora como las revelaciones de los estados financieros pueden ser mejoradas. Las modificaciones son efectivas el 1 de enero de 2016.

### Enmiendas a la NIC 16 y a la NIC 38 – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Las enmiendas a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriores,

### NIIF 16 – Arrendamientos

El tratamiento contable de los arrendamientos en la contabilidad del arrendatario cambiara de forma notable. La NIIF 16 – elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arredramiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos. La fecha efectiva será para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración está en 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 Empresa se presenta a continuación:

### 3.1. Declaración 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, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, 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.

#### 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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

---

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 su costo amortizado usando el método de interés efectiva. 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.

#### Capital accionario

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo, neto de los costos directos de emisión.

### 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 generen intereses.

### 3.9. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Empresa 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, se reconoce una provisión.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

### 3.10. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta s 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 ordenado entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia en el mercado más ventajoso al cual 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 estos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significantes 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. 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 2015:

	2016	2015
<b>Activos no circulantes:</b>		
Préstamos por cobrar	<u>82,956,192</u>	<u>69,366,196</u>
<b>Pasivos no circulantes:</b>		
Cuenta por pagar	<u>1,102,974</u>	<u>1,269,543</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses sobre préstamos	<u>5,208,098</u>	<u>4,751,314</u>

EA

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

El préstamo por cobrar fue otorgado a parte relacionada para realizar proyectos inmobiliarios con los fondos provenientes de la emisión de bonos. El préstamo está dividido en cuatro: (i) B/.41,406,416, pactado a una tasa de 4.5%, con vencimiento en octubre de 2023; (ii) B/.25,000,000, pactado a una tasa de interés de 10.5%, con vencimiento en septiembre de 2028, (iii) B/.8,549,775 pactado a una tasa de 4.75%, con vencimiento en octubre de 2013 (iv) B/.8,000,000 pactado a una tasa de 11%, con vencimiento en septiembre 2032.

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

### 5. Depósito en banco

Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, la Compañía dispone de ellos en su totalidad. El saldo de depósitos en banco se detalla a continuación:

	2015	2015
Banco General, S.A. – Cuenta corriente	<u>35,196</u>	<u>127,410</u>

### 6. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	2015	2015
<b>Fideicomiso BG Trust</b>		
Cuenta de concentración	436,976	310,280
Reserva de servicio para deuda futura	<u>1,653,724</u>	<u>1,449,190</u>
Total de fondo en fideicomiso	2,090,700	1,759,470
Menos:		
Porción no corriente	<u>1,653,724</u>	<u>1,449,190</u>
Porción corriente	<u>436,976</u>	<u>310,280</u>

Los fondos en fideicomiso son administrados por BG Trust, Inc. Estos fondos están representados por el efectivo del cobro mensual del canon 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 dos trimestres de la deuda. Ver comentarios sobre la deuda en la Nota 7.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

### 7. Bonos por pagar

Lion Hill Capital, S. A. fue autorizado, según Resolución SMV No.417-13 de 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.

Serie	Fecha de emisión	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
A	14 de octubre de 2013	4.50%	14 de octubre de 2023	55,000,000
B,C,D,E	Por notificar con al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión. Podrán ser emitidas en un plazo máximo de cuatro (4) años a partir del 14 de octubre de 2013	Por notificar	Por notificar	40,000,000
Subordinada F	7 de noviembre de 2013	10.5%	25 de septiembre de 2028	25,000,000
Subordinada G y H	Por notificar con al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión. Podrán ser emitidas en un plazo máximo de cuatro (4) años a partir del 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				<u>145,000,000</u>

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (En Balboas)

Al 31 de diciembre de 2016 se habían emitido bonos por el monto de B/.84,164,911 (2014:69,341,546) desglosados de la siguiente manera:

	2016	2015
Serie 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 bonos emitidos y pendientes de pago	<u>84,627,150</u>	<u>70,745,875</u>
Menos:		
Costo de emisión de bonos, neto	(462,239)	(451,531)
Total neto	<u>84,164,911</u>	<u>70,294,344</u>
Porción corriente	<u>4,268,800</u>	<u>3,335,000</u>
Saldo con vencimiento mayor a un año	<u>79,896,111</u>	<u>66,959,344</u>

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

Menos de 1 año	
1-2 años	4,268,800
2-3 años	4,268,800
3-4 años	4,268,800
4-5 años	4,268,800
Más de 5 años	4,268,800
	<u>62,820,911</u>
Total	<u>84,164,911</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 de los gastos de emisión se detalla de la siguiente manera:

	2016	2015
Costo de emisión de bonos	662,251	584,301
Amortización acumulada	(200,012)	(132,770)
Costo de emisión de bonos, neto	<u>462,239</u>	<u>451,531</u>

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

---

### 8. 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.

### 9. Valor razonable de instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

#### Efectivo y depósitos en bancos

Para estos instrumentos financieros, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

#### Bonos por pagar e intereses por pagar

Para los bonos a tasa fija con vencimientos mayores a un año, se utilizan los flujos de efectivo descontados a una tasa de interés actual de mercado para determinar su valor razonable.

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

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.



# Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
 (En Balboas)

		<b>Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2016</b>			
		Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo		35,196	-	35,196	-
Fondo en fideicomiso		2,090,700	-	2,090,700	-
<b>Total de activos financieros</b>		<u>2,125,896</u>	<u>-</u>	<u>2,125,896</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos</b>					
Bonos e intereses por pagar		84,726,689	-	84,726,689	-
<b>Total de pasivos financieros</b>		<u>84,726,689</u>	<u>-</u>	<u>84,726,689</u>	<u>-</u>

		<b>Jerarquía del valor razonable 31 de diciembre de 2015</b>			
		Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo		127,410	-	127,410	-
Fondo en fideicomiso		1,759,470	-	1,759,470	-
<b>Total de activos financieros</b>		<u>1,886,880</u>	<u>-</u>	<u>1,886,880</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos</b>					
Bonos e intereses por pagar		70,824,937	-	70,824,937	-
<b>Total de pasivos financieros</b>		<u>70,824,937</u>	<u>-</u>	<u>70,824,937</u>	<u>-</u>

El valor razonable de los activos y pasivos financieros incluidos en el Nivel 2 y Nivel 3, mostrados arriba ha sido determinado con los modelos de precios generalmente aceptados, basados en el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En Balboas)

---

### 10. Administración del riesgo de instrumentos financieros

**Riesgo de crédito** - El depósito en banco, único activo de la Compañía, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio nacional e internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

**Riesgo de liquidez** - La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen del aporte del accionista.

**Riesgo de tasa de interés** - La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

\* \* \* \* \*