FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de Marzo de 2016

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 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** y **H** Hasta:	US$ 25,000,000.00

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@superxtra.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.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de Marzo de 2016, reflejaba un valor de -US$447,522 conformado por acciones con valor nominal de $20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -US$467,522 Los pasivos totalizan US$70,780,555 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en dos (2) series por valor de US$69,393,112 Y cuentas por pagar relacionadas al cierre del I trimestre por valor de US$1,292,548 principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Marzo 2016 los ingresos totalizan US$ 1,181,448. De los que US$ 1,179,619 son operativos, producto de intereses generados por préstamos efectuados, mismos que se han generado en el presente año. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US$ 23,193. Para un resultado del periodo antes de impuestos de -US$21,364

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Interino AL 30 de Junio DE 2015	Interino al 30 de Septiembre DE 2015	Interino al 31 de Diciembre DE 2015	Interino al 31 de Marzo DE 2016
Ventas o Ingresos Totales	2,297,479	3,564,099	4,757,864	1,181,448
Margen Operativo	-59,038	4,910	6,550	1,829
Gastos Generales y Administrativos	141,988	192,025	228,513	23,193
Utilidad o Pérdida Neta	-201,026	-187,115	-277,435	-21,364
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000	20,000	20,000	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-10.05	-9.36	-13.87	-1.07
Depreciación y Amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	Interinos Al 30 de Junio DE 2015	Interino al 30 de Septiembre DE 2015	Interino al 31 de Diciembre DE 2015	Interino al 31 de Marzo DE 2016
Activo Circulante	4,122,985	4,172.526	3,851,982	5,033,087
Activos Totales	73,064,949	73,098,032	71,253,076	70,333,033
Pasivo Circulante	3,760,906	3,778,762	3,450,347	3,763,395
Deuda a Largo Plazo	68,451,954	71,218,345	70,294,344	69,393,112
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	20,000	20,000	20,000	20,000
Utilidades Retenidas	-369,749	-355,838	-446,158	-467,522
Patrimonio Total	349,749	-335,838	-426,158	-447,522
RAZONES FINANCIERAS				
Utilidad/ Acción	-10.0513	-9.35575	-13.87175	-1.0682
Dividendo / Acción	0	0	0	0

Deuda Total / Patrimonio	-196	-212	-165	-155
Capital de Trabajo	362,079	393,764	401,635	1,269,692
Razón Corriente	1.10	1.10	1.12	1.34
Utilidad Operativa / Gastos Financieros*	0.97	1.00	1.00	1.00

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 Marzo 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 Marzo de 2016.

VI PARTE
DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

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

El informe fue divulgado el 31 de Marzo 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 HIL 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 marzo 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, Arraiján	$ 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 Arraiján	Arraiján, 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$54,828,750.00, por lo que la cobertura actual es de 160.77%.

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	$359,297.39
Ahorro	Reserva de Servicio de Deuda	$1,450,155.45

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Valerie Voloj
Firma Autorizada

INFORME DEL FIDUCIARIO

BG TRUST, INC.(0089-GTIA-13) — **FECHA DEL INFORME** 31/03/2016

BALANCE GENERAL

*** ACTIVOS**			
*** DEPOSITOS**			
*** DEPOSITOS A LA VISTA**			
CUENTA DE AHORROS	1,809,452.84	*	
BGSA CONCENTRACION	359,297.39		
BGSA RESERVA SERV.DE DEUDA	1,450,155.45		
T O T A L ACTIVOS			**1,809,452.84**
T O T A L PASIVOS			**.00**
*** RESERVAS**			
FONDO DEL FIDEICOMISO	1,759,469.84		
*** APORTES Y RETIROS AL PATRIMONIO**			
APORTES AL PATRIMONIO	2,330,804.92		
RETIROS AL PATRIMONIO	2,282,624.25-		
UTILIDAD ACUMULADA	1,802.33		
T O T A L RESERVAS			**1,809,452.84**

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS

*** INGRESOS**			
*** CUOTAS Y APORTES**			
*** INTERESES GANADOS SOBRE DEPOSITOS**			
INT. GANADOS SOBRE CUENTAS DE AHORROS	1,829.08	*	
BGSA CONCENTRACION	863.88		
BGSA RESERVA SERV.DE DEUDA	965.20		
T O T A L INGRESOS			**1,829.08**
*** GASTOS**			
*** GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS**			
GASTOS BANCARIOS	26.75		
T O T A L GASTOS			**26.75**
*** DERECHOS HIPOTECARIOS**			
DERECHOS HIPOTECARIOS S/BIENES INMUEBLES	55,000,000.00		
UTILIDAD DEL PERIODO			**1,802.33**

Operaciones Internacinales y Fiduciarias
Balance Final

Lion Hill Capital, S.A.

INFORME DE COMPILACIÓN

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

Lion Hill Capital, S.A.

Informe de Compilación y
Estados Financieros por el periodo terminado el 31 de marzo de 2016

Contenido	Páginas
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 – 19

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 marzo de 2016 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el período de tres meses 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.

Licda. Mónica Yu
Contador Público Autorizado
Idoneidad No. 0282 - 2008

12 de mayo de 2016

Panamá, República de Panamá

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera
31 de marzo de 2016
(En Balboas)

	Notas	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Activos			
Activos circulantes			
Depósitos en bancos	5	74,509	127,410
Fondo en fideicomiso	6	359,297	310,280
Préstamos por cobrar relacionada	4	4,599,281	3,414,292
Total de activos circulantes		5,033,087	3,851,982
Activos no circulantes			
Préstamos por cobrar relacionada	4	63,849,791	65,951,904
Fondos en fideicomiso	6	1,450,155	1,449,190
Total de activos no circulantes		65,299,946	67,401,094
Total de activos		70,333,033	71,253,076
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar	7	3,668,500	3,668,500
Intereses por pagar		89,947	79,062
Cuentas por pagar		4,948	36,285
Total de pasivos circulantes		3,763,395	3,783,847
Pasivos no circulantes			
Bonos por pagar	7	65,724,612	66,625,844
Cuentas por pagar relacionadas	4	1,292,548	1,269,543
Total de pasivos no circulantes		67,017,160	67,895,387
Total de pasivos		70,780,555	71,679,234
Patrimonio			
Capital pagado	8	20,000	20,000
Déficit acumulado		(467,522)	(446,158)
Total de patrimonio		(447,522)	(426,158)
Total de pasivos y patrimonio		70,333,033	71,253,076

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

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En Balboas)

	Notas	31 marzo 2016	31 marzo 2015
Ingresos			
Intereses sobre préstamos	4	1,179,619	1,156,486
Intereses sobre depósitos		1,829	1,426
Total de ingresos		1,181,448	1,157,912
Gastos de intereses		1,179,619	1,156,486
Gastos generales y administrativos			
Honorarios profesionales		4,068	4,568
Amortización de gastos de emisión		15,892	15,016
Impuestos		100	55,449
Comisión agente de pago y custodia		-	24,573
Recargos e intereses		3,003	-
Cargos bancarios		130	142
Total de gastos generales y administrativos		23,193	99,748
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(21,364)	(98,322)
Impuesto sobre la renta		-	-
Pérdida neta de año		(21,364)	(98,322)

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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En Balboas)

	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Al 31 de diciembre de 2014	20,000	(168,723)	(148,723)
Pérdida neta	-	(277,435)	(277,435)
Al 31 de diciembre de 2015	20,000	(446,158)	(426,158)
Pérdida neta	-	(21,364)	(21,364)
Saldo al final del año	20,000	(467,522)	(447,522)

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

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de flujos de efectivo
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016
(En Balboas)

	Notas	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		(21,364.00)	(277,435)
Ajustes por intereses			
Gastos de intereses		1,190,504.00	4,740,557
Cambios netos en los activos y pasivos de operación			
Fondos en fideicomiso		(49,982.00)	(237,525)
Cuentas por pagar		(31,337.00)	8,635
Efectivo generado por las operaciones		1,087,821.00	4,234,232
Intereses ganados		(1,179,619.00)	(4,740,786)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(91,798.00)	(506,554)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos por cobrar relacionada		917,124.00	(930,780)
Aporte inicial de los accionistas		-	-
Cuentas por pagar relacionadas		23,005.00	299,713
Bonos por pagar, neto de costos		(901,232.00)	952,798
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		38,897.00	321,731
Disminución neta de efectivo		(52,901.00)	(184,823)
Efectivo al inicio del período		127,410.00	312,233
Efectivo al final del período	5	74,509.00	127,410

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

1. Información general

Lion Hill Capital, S.A. (la Compañía) se constituyó el 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. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.1 *Nuevas y revisadas normas e interpretaciones que afectan solamente en presentación y revelación*

IFRS 13 medición a valor razonable

La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS´s requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por Transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos basados en acciones, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, Arrendamientos, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 de enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma.

2.2 *Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados*

NIIF 10 - Estados Financiero Consolidados

La NIIF 10 reemplaza las partes de la NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan con los Estados Financieros Consolidados. La SIC-12 Consolidación – Entidades de Cometido Específico se ha retirado al emitirse la NIIF 10. Bajo la NIIF 10, solo hay una base para la consolidación, que es el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder a través de una entidad receptora de inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables a partir de su participación con la entidad receptora de inversión, y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de inversión para afectar la cantidad de los retornos de los inversionistas. Una extensa guía se ha añadido a la NIIF 10 para hacer frente a escenarios complejos.

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.

NIIF 12 - Revelaciones de Intereses en Otras Entidades

La NIIF 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociados y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación en la NIIF 12 son más amplios que los de las normas vigentes.

Enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas en el Estado de Utilidades Integrales

Las enmiendas a la NIC 1 requieren revelaciones adicionales que deberán de hacerse en la sección de otras utilidades integrales de tal manera que las partidas de otras utilidades integrales se agrupen en dos categorías (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas; y (b) las partidas que serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas cuando se cumplan las condiciones.

Enmienda a NIIF 7 Revelaciones - Neteo de Activos y Pasivos Financieros
Las enmiendas a la NIIF 7 requieren a las entidades revelar información sobre los derechos de netear y los arreglos relacionados para instrumentos financieros bajo un acuerdo master de neteo ejecutable o un acuerdo similar.

NIC 19 - Beneficios a empleados

La NIC 19 modifica la contabilidad para planes de beneficios definidos y beneficios por terminación. El cambio más importante está relacionado con la contabilización para las obligaciones de beneficio definido y el plan de activos.

2.3 NIIF´s nuevas y revisadas emitidas pero aun no son efectivas

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 30 de junio de 2014. No se espera que ninguno de estos tenga efecto significativo sobre los estados financieros consolidados, excepto los siguientes indicados a continuación. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición

La NIIF 9, emitida en noviembre 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue modificada en octubre 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros, así como los requisitos para darlos de baja.

Los requisitos fundamentales de la NIIF 9 se describen de la siguiente manera:

NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean reconocidos posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recuperar los flujos de caja contractuales, y que tienen flujos de caja contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente generalmente son reconocidos al costo amortizado al final del período y para los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos al valor razonable al final del período u para los períodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en cuanto a la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado al valor razonable a través de ganancias o pérdidas) atribuibles a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, bajo la NIIF 9 para los pasivos financieros que son designados al valor razonable a través de ganancias o pérdidas, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito es reconocido en otras utilidades integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otras utilidades integrales
ocasionaría o aumentaría una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Previamente, bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable a través de ganancias o pérdidas es reconocido en el estado consolidado de resultados integrales.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015.

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión

Las enmiendas de la NIIF 10, proporcionan la definición de una entidad de inversión, tales como ciertos fondos de inversión y requieren que una entidad que reporta, que mantiene subsidiarias, que cumple con la definición de una entidad de inversión, medirán su inversión a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas en sus estados financieros consolidados y separados.

Modificaciones posteriores se han hecho a la NIIF 12 y la NIC 27 para introducir requerimientos adicionales de revelación para las entidades de inversión.

Estas enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, con aplicación temprana permitida.

Enmiendas a la NIC 32 compensación de activos y pasivos financieros

Las enmiendas de la NIC 32, aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

Esta enmienda será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

CINIIF 21 Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen de impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con las NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" como para los que la oportunidad y cantidad del gravamen son ciertas.

La Administración anticipa que todas las Normas e Interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía a partir de los próximos períodos contables. La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía para el período de aplicación inicial.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparado 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 ***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.

3.4 ***Activos 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 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.

3.5 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.

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.

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

3.7 Reconocimiento del ingreso - La Empresa mantiene ingresos por intereses los cuales son reconocidos cuando se devenga, con relación al principal pendiente y la tasa de interés aplicable.

3.8 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.

3.9 ***Impuesto sobre la renta*** - *El gasto de impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto corriente a pagar.*

Impuesto corriente - El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad financiera como se reporta en el estado consolidado de ganancias o pérdidas porque excluye importes de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye importes que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando la tasa de impuesto que ha estado o sustancialmente ha estado vigente a la fecha del estado de ganancias o pérdidas.

Impuesto diferido - El impuesto se reconoce en las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido es generalmente reconocido para todas las diferencias temporales gravables. Los activos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida en que sea probable que la utilidad gravable esté disponible contra aquellas diferencias temporales deducibles que pueden ser utilizadas.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen a la tasa de impuesto que se proyecta aplicar en el período en el cual el activo es realizado o el pasivo es liquidado basado en tasas de impuesto (y leyes de impuesto) que han estado o sustancialmente han estado vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Impuesto corriente y diferido para el año - Impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como gasto o ingreso en la utilidad o pérdida.

3.10 ***Moneda funcional*** - Los registros se llevan en balboas 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 de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

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:

	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Activos no circulantes:		
Préstamos por cobrar	68,449,072	69,366,196
Pasivos no circulantes:		
Cuenta por pagar	1,292,548	1,269,543
Ingresos:		
Intereses sobre préstamos	1,179,619	4,751,314

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 dos: (i) B/.45,269,166, pactado a una tasa de 4.5%, con vencimiento en octubre de 2023; (ii) B/.24,000,000, pactado a una tasa de interés de 10.5%, con vencimiento en septiembre de 2028.

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:

	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Banco General, S.A. – Cuenta corriente	74,509	127,410

6. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Fideicomiso BG Trust		
Cuenta de concentración	359,297	310,280
Reserva de servicio para deuda futura	1,450,155	1,449,190
Total de fondo en fideicomiso	1,809,452	1,759,470
Menos:		
Porción no corriente	1,450,155	1,449,190
Porción corriente	359,297	310,280

Los fondos en fideicomiso son administrados por BG Trust, Inc. Estos fondos están representados por el efectivo del cobro mensual de los 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.

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				145,000,000

Al 31 de marzo de 2016 se habían emitido bonos por el monto de B/.69,393,112 (2014:69,341,546) desglosados de la siguiente manera:

	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Serie A	45,828,750	46,745,875
Serie B	24,000,000	24,000,000
Total de bonos emitidos y pendientes de pago	69,828,750	70,745,875
Menos:		
Costo de emisión de bonos, neto	(435,638)	(451,531)
Total neto	69,393,112	70,294,344
Porción corriente	3,335,000	3,668,500
Saldo con vencimiento mayor a un año	66,058,112	66,625,844

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

Menos de 1 año	3,668,500
1-2 años	3,668,500
2-3 años	3,668,500
3-4 años	3,668,500
4-5 años	3,668,500
Más de 5 años	51,486,250
Total	69,828,750

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 2015 de los gastos de emisión se detalla de la siguiente manera:

	31 marzo 2016	31 diciembre 2015
Costo de emisión de bonos	584,301	584,301
Amortización acumulada	(148,663)	(132,770)
Costo de emisión de bonos, neto	435,638	451,531

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 o al portador.

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.

	31 marzo 2016	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	74,509	74,509
Fondos en fideicomiso	1,809,452	1,809,452
	1,883,961	1,883,961
Pasivos		
Bonos e intereses por pagar	69,918,697	69,918,697

	31 diciembre 2015	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	127,410	127,410
Fondos en fideicomiso	1,759,470	1,759,470
	1,886,880	1,886,880
Pasivos		
Bonos e intereses por pagar	70,824,937	70,824,937

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.

	Jerarquía del valor razonable 31 de marzo de 2016			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	74,509	-	74,509	-
Fondo en fideicomiso	1,809,452	-	1,809,452	-
Total de activos financieros	1,883,961	-	1,883,961	-
Pasivos				
Bonos e intereses por pagar	69,918,697	-	69,918,697	-
Total de pasivos financieros	69,918,697	-	69,918,697	-

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

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.

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.

* * * * *