

Lion Hill Capital, S.A.

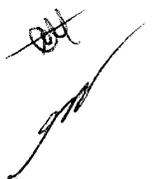
Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de los Auditores Independientes de 28 de marzo de 2018

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 2017

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 28



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

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 2017, 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 2017, 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

Hemos determinado que no hay asuntos clave de auditoría a comunicar en nuestro reporte de auditoría.

Énfasis en otros asuntos

Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía es parte de un Grupo, con el cual realiza una parte sustancial de sus transacciones. La Compañía es económicamente dependiente de sus partes relacionadas.

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.

Deloitte.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo 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.

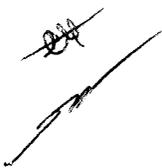
Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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.



Deloitte.

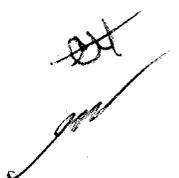
Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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.

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

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

28 de marzo de 2018
Panamá, Rep. de Panamá

A handwritten signature in the bottom right corner of the page, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Depósito en banco	7	12,005	35,196
Fondos en fideicomiso	8	84,174	436,976
Préstamos por cobrar relacionadas	6	4,268,800	4,268,800
Total de activos corrientes		<u>4,364,979</u>	<u>4,740,972</u>
Activos no corrientes			
Préstamos por cobrar relacionadas	6	97,399,074	78,687,392
Fondos en fideicomiso	8	1,771,646	1,653,724
Total de activos no corrientes		<u>99,170,720</u>	<u>80,341,116</u>
Total de activos		<u>103,535,699</u>	<u>85,082,088</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	4,268,800	4,268,800
Intereses por pagar		135,820	99,539
Cuentas por pagar		55,066	89,090
Total de pasivos corrientes		<u>4,459,686</u>	<u>4,457,429</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	98,596,116	79,896,571
Cuentas por pagar relacionadas	6	1,159,550	1,102,974
Total de pasivos no corrientes		<u>99,755,666</u>	<u>80,999,545</u>
Total de pasivos		<u>104,215,352</u>	<u>85,456,974</u>
Patrimonio			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(697,643)	(394,886)
Impuesto complementario		(2,010)	-
Total de patrimonio		<u>(679,653)</u>	<u>(374,886)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>103,535,699</u>	<u>85,082,088</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 2017 (En balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos:			
Intereses sobre préstamos	6	6,541,168	5,208,098
Servicios administrativos	6	47,515	300,000
Intereses sobre depósitos		9,033	7,950
Total de ingresos		6,597,716	5,516,048
Gastos de intereses		6,541,168	5,208,098
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		71,044	83,116
Amortización de gastos de emisión	9	72,248	67,702
Comisión agente de pago		37,771	37,971
Recargos e intereses		7,512	2,953
Impuestos		400	100
Gastos legales		93,042	-
Cargos bancarios		365	529
Total de gastos generales y administrativos		282,382	192,371
(Pérdida) ganancia antes de impuesto sobre la renta		(225,834)	115,579
Impuesto sobre la renta, neto	11	(76,923)	(64,307)
(Pérdida) ganancia neta del año		(302,757)	51,272

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 2017
(En balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total</u>
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)
Pérdida neta	-	(302,757)	-	(302,757)
Aumento	-	-	(2,010)	(2,010)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	20,000	(697,643)	(2,010)	(679,653)

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 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) ganancia neta del año		(302,757)	51,272
Amortización de gastos de emisión	9	72,248	67,702
Ingresos de intereses		(6,541,168)	(5,208,098)
Gastos de intereses		6,541,168	5,208,098
Impuesto sobre la renta	11	76,923	64,307
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		234,880	(331,230)
Cuentas por pagar		(46,640)	43,847
Intereses pagados		(6,504,887)	(5,187,621)
Intereses recibidos		6,541,168	5,208,098
Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones		70,935	(83,625)
Impuesto sobre la renta pagado	11	(64,307)	(55,349)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		6,628	(138,974)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos por cobrar relacionadas		(18,711,682)	(13,589,996)
Impuesto complementario		(2,010)	
Cuentas por pagar relacionadas		56,576	(166,569)
Bonos por pagar		18,627,297	13,803,325
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(29,819)	46,760
Disminución neta del efectivo		(23,191)	(92,214)
Efectivo al inicio del año		35,196	127,410
Efectivo al final del año	7	12,005	35,196

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 2017 (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 Punta Pacifica PH Oceanía Business Plaza, Torre 2,000 Piso 25, Oficina D.

La Compañía es parte de un Grupo, con el cual realiza una parte sustancial de sus transacciones. La Compañía es económicamente dependiente de sus partes relacionadas. (Véase Nota 6).

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

2.1 Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el año en curso, la Compañía ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2017.

NIC 7 - Flujos de efectivo

La modificación a la NIC 7, emitida en enero de 2016, define los pasivos derivados de las actividades de financiación como pasivos "para los cuales los flujos de efectivo eran o serán, clasificados en el estado de flujos de efectivo como los flujos de efectivo por actividades de financiación". También hace énfasis en que los nuevos requisitos de revelación también se relacionan con los cambios en los activos financieros si cumplen con la misma definición.

Solicita nueva información a revelar sobre los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, tales como: los cambios de los flujos de efectivo de financiación, los cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios, el efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras, los cambios en el valor razonable y otros cambios. También establece que los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación deben ser revelados por separado de los cambios en otros activos y pasivos, e incluye una conciliación entre los saldos iniciales y finales en el Estado de situación financiera, para los pasivos derivados de las actividades de financiación. Se permite adopción anticipada.

La Compañía evaluó y concluyó que estas modificaciones no tienen ningún impacto material en los estados financieros y se describe en mayor detalle en la Nota 19 - Cambios en los pasivos por las actividades de financiación, donde se presenta la información comparativa con el período anterior.

NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, emitida en enero de 2016, no cambian los principios subyacentes para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos, presenta las siguientes aclaraciones:

- Las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable en los instrumentos financieros, pero al costo para propósitos tributarios pueden dar origen a diferencias temporarias deducibles.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

- Cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás. Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.
- La entidad deberá confirmar si cuenta con suficientes utilidades fiscales en los períodos futuros, comparando las diferencias temporarias deducibles con las ganancias fiscales futuras que excluyan las deducciones fiscales procedentes de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles. Esta comparación muestra la medida en que la ganancia fiscal futura será suficiente para que la entidad deduzca los importes procedentes de la reversión de las diferencias temporarias deducibles.
- Las posibles utilidades fiscales futuras podrían incluir la recuperación de algunos activos de la entidad por un importe superior a su valor en libros si existe evidencia suficiente de que es probable que la entidad lo pueda cumplir. Es decir, en el caso de un activo cuando se mide a valor razonable, la entidad debe verificar si tiene la certeza de que sea probable la recuperación del activo por una cifra superior al valor en libros, como puede ser el caso de que mantener un instrumento de deuda a tasa fija y cobrar los flujos de efectivo contractuales.

NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades

La modificación a la NIIF 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014-2016 emitidas en diciembre de 2016, aclara el alcance de la norma, adicionando la indicación de que los requisitos de esta NIIF se aplican a los intereses de las subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas, que estén clasificados (o que se clasifican) como mantenidas para la venta u operaciones discontinuadas de acuerdo con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, pero se conserva la excepción de revelar información sobre éstas de acuerdo al párrafo B17 de la norma.

Estas modificaciones no tienen ningún impacto material en los estados financieros.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

2.2 Nuevas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el período, pero que aún no han sido implementadas por la Compañía se encuentran detalladas a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	Nueva
CINIIF 22 - Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	1 de enero de 2018	Nueva
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018	Nueva
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019	Nueva
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018	Modificación
NIC 40 - Propiedades de inversión (transferencias en propiedades de inversión)	1 de enero de 2018	Modificación
NIIF 9 - Instrumentos financieros (características de cancelación anticipada con compensación negativa)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 12 - Impuesto a las ganancias (Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 -Consecuencias del impuesto a las ganancias, de los pagos en instrumentos financieros clasificados como patrimonio)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 23 Costos por préstamos (mejoras anuales a las Normas NIIF ciclo 2015-2017 - Costos por préstamos susceptibles de capitalización)	1 de enero de 2019	Modificación

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Emitida en junio de 2017, esta interpretación trata de resolver el problema de como reflejar en los estados financieros, la incertidumbre que surge de que un tratamiento contable aplicado en las declaraciones tributarias sea o no aceptado por la autoridad tributaria. Ante tal incertidumbre, el tratamiento contable es considerado un "tratamiento contable incierto" al que le es evaluado si es o no probable que la autoridad tributaria lo acepte. Si lo acepta se debe determinar la posición tributaria contable consistente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en las declaraciones de los impuestos a los ingresos de la entidad y si no, se debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición tributaria contable relacionada. En este último caso, el efecto de la incertidumbre debe ser estimado, usando ya sea la cantidad más probable o el método del valor esperado, dependiendo de cuál método predice mejor la solución de la incertidumbre.

La interpretación permite aplicar cualquiera de los siguientes enfoques para la transición:

- Enfoque retrospectivo pleno: este enfoque puede ser usado solo si es posible sin el uso de retrospectiva. La aplicación de la nueva interpretación será contabilizada de acuerdo con la NIC 8, lo cual significa que se tendrá que reemitir la información comparativa; o
- Enfoque retrospectivo modificado: la reemisión de la información comparativa no es requerida o permitida según este enfoque. El efecto acumulado de aplicar inicialmente la interpretación será reconocido en el patrimonio de apertura a la fecha de la aplicación inicial, siendo el comienzo del período anual de presentación de reporte en el cual la entidad aplique por primera vez la interpretación.

La Compañía está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta interpretación.

La interpretación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

CINIIF 22 - Operaciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada

Emitida en diciembre de 2016, esta interpretación trata cómo determinar la fecha de la transacción para definir el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de activo, gasto o ingreso (o parte de él), en la baja de un activo no monetario o pasivo no monetario resultante del pago o recibo de anticipo en moneda extranjera. Al respecto, el Comité de Interpretaciones de las NIIF, llegó a la siguiente conclusión: la fecha de la transacción, a efectos de determinar el tipo de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado no monetario o del pasivo por ingresos diferidos. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, se establece una fecha de transacción para cada pago o recibo. No se aplica cuando una entidad mide el activo relacionado, gasto o ingreso en el reconocimiento inicial a su valor razonable o al valor razonable de la contraprestación pagada o recibida en una fecha distinta a la fecha del reconocimiento inicial del activo no monetario o del pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada (por ejemplo, la medición del crédito mercantil acorde con la NIIF 3 - Combinaciones de negocios). Tampoco se aplica para el impuesto sobre la renta y los contratos de seguros.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

La interpretación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros que son regulados por su respectiva norma. Se trata de un proyecto conjunto con el Financial Accounting Standards Board - FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP.

Las aclaraciones realizadas en abril de 2016 a la NIIF 15 incluye los siguientes aspectos:

a. Identificación de la actuación como principal o como agente:

Cuando está involucrado un tercero en proporcionar bienes o servicios a un cliente, la Compañía determinará si la naturaleza de su compromiso es una obligación de desempeño consistente en proporcionar los bienes o servicios especificados por sí misma (es decir, actúa como un principal) o bien en organizar para el tercero el suministro de esos bienes o servicios (es decir, actúa como un agente).

b. Contraprestación variable:

Es cualquier cantidad que sea variable según el contrato. El importe de la contraprestación puede variar debido a descuentos, devoluciones, compensaciones, reembolsos, créditos, reducciones de precio, incentivos, primas de desempeño, penalizaciones u otros elementos similares. La contraprestación acordada puede también variar si el derecho de una entidad a recibirla depende de que ocurra o no un suceso futuro. Por ejemplo, un importe de contraprestación sería variable si se vendiera un producto con derecho de devolución o se promete un importe fijo como prima de desempeño en el momento del logro de un hito especificado.

c. Métodos de aplicación:

La norma permite la utilización de dos métodos para la aplicación inicial así: método retrospectivo pleno y método modificado. En la Compañía se da aplicación a esta norma siguiendo el método modificado.

Método modificado: Con el enfoque modificado, se reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según proceda) del período de presentación anual que incluya la fecha de aplicación inicial. Según este método de transición, una entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva solo a contratos que no estén terminados en la fecha de aplicación inicial (por ejemplo, 1 de enero de 2018 para una entidad con el 31 de diciembre como final de año).

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Para períodos de presentación que incluyan la fecha de aplicación inicial, una entidad proporcionará toda la información a revelar adicional siguiente:

(a) El importe por el que cada partida de los estados financieros se ve afectada en el período de presentación actual por la aplicación de esta norma en comparación con la NIC 11 y la NIC 18 y las Interpretaciones relacionadas que estuvieran vigentes antes del cambio; y

(b) Una explicación de las razones de los cambios significativos identificados. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de empresas de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además, requiere revelaciones más detalladas.

El principio básico de la NIIF 15, es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapas 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando una obligación es satisfecha, por ejemplo, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la ejecución de la obligación en particular son transferidos al cliente. Guías más específicas han sido adicionadas a la norma para manejar escenarios específicos. Adicionalmente, se requieren mayores revelaciones.

Reemplazaría las normas NIC 18 - Ingreso, NIC 11 - Contratos de construcción, CINIIF 13 - Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 - Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 - Transferencias de activos procedentes de los clientes y SIC 31 - Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad.

La Compañía continúa evaluando la nueva norma haciendo especial énfasis en la identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos con los clientes y la evaluación de los métodos para estimar el monto y el momento de la contraprestación variable. Si bien el impacto permanece sujeto a revisión, la Compañía no considera que la adopción de la NIIF 15 tenga un impacto material en los estados financieros.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

NIIF 16 - Arrendamientos

Emitida en enero de 2016, esta nueva norma introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamientos contables para arrendadores y arrendatarios. Reemplazará las actuales normas para el tratamiento contable de los arrendamientos incluidas en la NIC 17 - Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas.

Para realizar la distinción entre los arrendamientos y los contratos de servicios se basa en el control del cliente sobre el activo identificado. Para el arrendatario se elimina la distinción de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) y se sustituye por un modelo en el que debe reconocerse un activo (derecho de uso) y su correspondiente pasivo para todos los arrendamientos (es decir, todo en el balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo (derecho de uso) se mide inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente por el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento se ajusta a los pagos de intereses y arrendamientos, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos de arrendamiento operativo según la NIC 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo NIIF 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en amortización al capital y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 incluye como requisitos contables para el arrendador los mismos que trae la NIC 17, es decir, continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Esta nueva norma requiere mayor detalle en las revelaciones. La Compañía está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 y su modificación emitida en julio de 2014, establece que los activos financieros se clasifiquen en su reconocimiento inicial en tres categorías, en función al modelo de negocio y a las características de los flujos de efectivo, en los cuales se puede dar, que estén mantenidos para cobrar los flujos y se tengan hasta el vencimiento (se valoran al costo amortizado), los que se mantienen hasta el vencimiento pero se pueden vender esporádicamente (a valor razonable con cambios en el otro resultado integral) y los que están para la venta de manera sistemática (a valor razonable con cambios en resultados).

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

En los instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 aplica siempre que no haya influencia significativa (NIC 28 - Inversiones en asociadas), control conjunto (NIIF 11 - Acuerdos conjuntos) o control (NIIF 10 - Consolidación), por lo que generalmente se trata de tenencias accionarias en otras entidades con derecho a voto inferior al 20%. Si se tienen con fines de negociación se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, pero si se tienen por alguna estrategia pueden designarse irrevocablemente a valor razonable con cambios en el ORI y no pueden ser modificadas.

Con respecto al deterioro de los activos financieros, se pasa del modelo de pérdida incurrida al modelo de pérdidas crediticias esperadas. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

Debido a que el modelo de pérdidas crediticias esperadas fue desarrollado para entidades financieras, la norma permite el aplicar modelos más simplificados para entidades no financieras, como la matriz de provisiones. La Compañía implementó un modelo estadístico, "matriz de incobrabilidad" como recurso práctico, y permite la aplicación del modelo simplificado (toda la vida esperada del activo financiero).

Con respecto a la contabilidad de coberturas, la NIIF 9 establece tres tipos de cobertura: para flujos de efectivo, de valor razonable y de inversiones en negocios del exterior. El cambio relevante, consiste en que se eliminan los límites establecidos para la evaluación de la efectividad retrospectiva de la cobertura y se alinean más con las actividades de gestión del riesgo, es decir, la evaluación de la eficacia se alinea con la gestión de riesgo a través de principios cualitativos en lugar de reglas cuantitativas; únicamente será necesaria una evaluación de la eficacia de la cobertura en su inicio y luego posteriormente, pero con carácter prospectivo, deja de ser un requisito su evaluación retrospectiva. De igual manera, no exige el cumplimiento de unos límites cuantitativos fijados, sin embargo, debe seguir midiéndose y reconociéndose la ineficiencia de la cobertura al cierre de cada ejercicio. Anteriormente la cobertura debía ser altamente eficaz, tanto con carácter prospectivo como retroactivo.

La NIIF 9 con respecto a las coberturas establece que:

- La calificación de la cobertura se base en factores cualitativos y en la evaluación prospectiva de efectividad. Si la efectividad no fue lo que se esperaba, la relación de cobertura puede ser re balanceada, sin necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura, excepto que no se prevea que sea efectiva en el futuro.

La terminación voluntaria de la relación de cobertura no está permitida.

- Es necesario asegurarse de que la relación de la cobertura esta adecuadamente designada y documentada, especificando los objetivos y estrategias de gestión del riesgo y cómo se evaluará la efectividad, las causas de inefectividad y cómo se va a calcular la ratio de cobertura.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

- Se modifica la contabilización del valor temporal de las opciones en las relaciones de cobertura ya sean de flujos de efectivo o de valor razonable cuya variación de valor razonable podrá diferirse bajo ciertas reglas como un coste de cobertura. Con NIC 39 este componente se lleva a resultados como ineficacia.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 40 - Propiedades de inversión

La enmienda realizada en diciembre de 2016 tiene efecto en las transferencias de propiedades de inversión (reclasificaciones) motivada por el "cambio en su uso", ampliando este último término: un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la Administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Para ello se continúa con los ejemplos que trae la norma en el párrafo 57 y 58 (no modificados sustancialmente). Fueron adicionados los párrafos 84C al 84E y 85G para definir las disposiciones transitorias al realizar transferencias de propiedades de inversión.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

Las modificaciones a la NIIF 9, relacionadas con las características de prepago con compensación negativa, permiten a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida.

La Compañía está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, aclara que todas las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos (distribución de los beneficios) deben reconocerse en resultados, otro resultado integral o el patrimonio, en función al reconocimiento inicial de la transacción. Específicamente, establece que una entidad reconocerá las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos como se define en la NIIF 9 cuando reconoce un pasivo para pagar un dividendo. Las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos están vinculadas más directamente con transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles, que con las distribuciones hechas a los propietarios. Por ello, una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias en el resultado del período, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o sucesos pasados.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

La Compañía está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 23 - Costos por préstamos

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

La Compañía está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

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 (NIIF).

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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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.

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.

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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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

Los ingresos y gastos 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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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.

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				Más de 5	Sin devengo	
2017	mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	años	de Interés	Total
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	12,005	12,005
Fondo en fideicomiso	84,174	-	-	1,771,648	-	-	1,855,822
Préstamos por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	80,323,874	-	101,667,874
Total de activos financieros	84,174	1,067,200	3,201,600	18,846,848	80,323,874	12,005	103,535,701
Pasivos financieros:							
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	82,014,350	-	103,358,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	1,159,550	1,159,550
Total de pasivos financieros	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	82,014,350	1,159,550	104,517,900
Total de sensibilidad a tasa de interés	84,174	-	-	1,771,648	(1,690,476)	(1,147,545)	(982,199)
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	-	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	85,269,345
Total de sensibilidad a tasa de interés	436,976	1,653,724	-	-	(1,209,179)	(1,067,778)	(186,257)

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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
2017						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	102,864,916	187,378,509	12,325,120	23,999,584	44,942,450	106,111,355
2016						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	84,165,371	144,004,031	10,019,373	19,449,890	18,679,092	95,855,676

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.

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
2017					
Activos financieros					
Depósito en banco	12,005	-	-	-	12,005
Fondo en fideicomiso	84,174	-	-	1,771,646	1,855,820
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	80,323,874	101,667,874
Total de activos financieros	4,364,979	8,537,600	8,537,600	82,095,520	103,535,699
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	82,014,350	103,358,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	1,159,550	1,159,550
Total de pasivos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	83,173,900	104,517,900
Posición neta	96,179	-	-	(1,078,380)	(982,201)

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

	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>

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.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observable o no observable. 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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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:

	2017		2016		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	12,005	12,005	35,196	35,196	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,855,820	1,855,820	2,090,700	2,090,700	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	101,667,874	101,667,874	82,956,192	82,956,192	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>103,535,699</u>	<u>103,535,699</u>	<u>85,082,088</u>	<u>85,082,088</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	102,864,916	102,864,916	84,165,371	84,165,371	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	1,159,550	1,159,550	1,102,974	1,102,974	Nivel 3
Total de pasivos financieros	<u>104,024,466</u>	<u>104,024,466</u>	<u>85,268,345</u>	<u>85,268,345</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 con partes 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 compañías relacionadas.

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

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 2017:

	2017	2016
Activo no circulantes:		
Préstamos por cobrar	<u>101,667,874</u>	<u>82,956,192</u>
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar	<u>1,159,550</u>	<u>1,102,974</u>
Ingresos:		
Intereses sobre préstamos	<u>6,541,168</u>	<u>5,208,098</u>
Servicios administrativos	<u>47,515</u>	<u>300,000</u>

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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 seis: (i) B/.37,718,399 (2016: B/.41,406,417), pactado a una tasa de 4.5% (2016: 4.5%), con vencimiento en octubre de 2023 (2016: octubre de 2023); (ii) B/.25,000,000 (2016: B/.25,000,000) pactado a una tasa de interés de 10.50% (2016: 10.50%), con vencimiento en noviembre de 2028 (2016: noviembre de 2028); (iii) B/.7,949,475 (2016: B/.8,549,775) pactado a una tasa de interés de 4.75%, con vencimiento en marzo de 2026; (iv) B/.8,000,000 (2016: B/.8,000,000) pactado a una tasa de interés de 11%, con vencimiento en septiembre de 2036; (v) B/.16,500,000 pactada a una tasa de interés de 11% con vencimiento en septiembre de 2032; (vi) B/.6,500,000 pactada a una tasa de interés de 5.625% con vencimiento en octubre de 2027.

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.

La Compañía opera como un vehículo de inversión de las compañías del Grupo al que pertenece, por lo cual su capacidad financiera está respaldada por el mismo Grupo. Los accionistas han confirmado su voluntad y capacidad de dar respaldo financiero y económico a la Compañía por al menos los próximos 12 meses y han presentado un plan para compensar el déficit patrimonial mediante aportes de capital.

7. Depósito en banco

El saldo de depósito en banco se detalla a continuación:

	2017	2016
Banco General, S.A. - cuenta corriente	12,005	35,196

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

8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	2017	2016
Fideicomiso BG Trust, Inc.		
Cuenta de concentración	84,174	436,976
Reserva de servicio para deuda futura	1,771,646	1,653,724
Total de fondo en fideicomiso	1,855,820	2,090,700
Menos:		
Porción no corriente	(1,771,646)	(1,653,724)
Porción corriente	84,174	436,976

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.55% (2016:0.31%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.26% (2016: 0.27%).

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).

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

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 de 2017, BG Trust, Inc. en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

A continuación, los términos y condiciones de los bonos emitidos:

Serie	Fecha de emisión	Tasa de interés	Vencimiento	Monto autorizado	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Saldo al 31 de diciembre de 2016
A	14 de octubre de 2013	4.78%	14 de octubre de 2023	55,000,000	39,408,875	43,077,375
B	25 de marzo de 2016	4.69%	25 de marzo de 2026	9,000,000	7,949,475	8,549,775
C	12 de octubre de 2017	5.60%	12 de abril de 2023	21,000,000	6,500,000	-
D, E	Serán determinadas por el emisor según sus necesidades		Serán determinadas por el emisor según sus necesidades	10,000,000	-	-
Subordinada F	7 de noviembre de 2013	10.50%	7 de noviembre de 2028	25,000,000	25,000,000	25,000,000
Subordinada G	25 de septiembre de 2016	11.00%	25 de septiembre de 2036	8,000,000	8,000,000	8,000,000
Subordinada H	19 de septiembre de 2017	11.00%	19 de septiembre de 2032	17,000,000	16,500,000	-
	Menos: Costos de emisión Serie A, B, F y G			-	(391,264)	(461,779)
	Menos: Costos de emisión Serie C y H			-	(102,170)	-
	Total de bonos por pagar, neto			145,000,000	102,864,916	84,165,371

Durante el período 2017 las Series C y H fueron emitidas el 19 de septiembre y el 12 de octubre del 2017, respectivamente con las mismas condiciones establecidas en las emisiones precedentes.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los bonos emitidos por B/.102,864,916 (2016: B/.84,165,371) se desglosa de la siguiente manera:

	2017	2016
Seria A	39,408,875	43,077,375
Serie B	7,949,475	8,549,775
Serie C	6,500,000	-
Serie F	25,000,000	25,000,000
Serie G	8,000,000	8,000,000
Serie H	16,500,000	-
Total de bonos por pagar	<u>103,358,350</u>	<u>84,627,150</u>
Menos:		
Costo de emisión de bonos, neto	<u>(493,434)</u>	<u>(461,779)</u>
Total de bonos por pagar, neto	<u>102,864,916</u>	<u>84,165,371</u>
Porción corriente	<u>4,268,800</u>	<u>4,268,800</u>
Saldo con vencimiento mayor a un año	<u>98,596,116</u>	<u>79,896,571</u>

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

	2017	2016
Menos de 1 año	4,268,800	4,268,800
1 - 2 años	4,268,800	4,268,800
2 - 3 años	4,268,800	4,268,800
3 - 4 años	4,268,800	4,268,800
4 - 5 años	4,268,800	4,268,800
Más de 5 años	<u>82,014,350</u>	<u>63,283,150</u>
Total	<u>103,358,350</u>	<u>84,627,150</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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

El saldo al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los gastos de emisión se presentan a continuación:

	2017	2016
Costo de emisión de bonos	766,154	662,251
Amortización acumulada	<u>(272,720)</u>	<u>(200,472)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>493,434</u>	<u>461,779</u>

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	(200,472)	(132,770)
Aumentos	<u>(72,248)</u>	<u>(67,702)</u>
Saldo al final del año	<u>(272,720)</u>	<u>(200,472)</u>

10. Capital pagado

El capital social autorizado está conformado por 20,000 acciones con un valor nominal de B/.1.00 cada una. A la fecha de emisión de estos estados financieros los certificados de acciones se encuentran en proceso de emisión.

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 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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 exentas 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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

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

	2017	2016
Impuesto sobre la renta corriente, neto	<u>76,923</u>	<u>64,307</u>

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

	2017	2016
Total de ingresos bruto	6,597,716	5,516,048
Menos: total de ingresos exentos	9,032	7,950
Total de ingresos gravables (100%)	<u>6,588,684</u>	<u>5,508,098</u>
Menos: 95.33%	<u>6,280,992</u>	<u>5,250,870</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<u>307,692</u>	<u>257,228</u>
Impuesto causado alternativo	<u>76,923</u>	<u>64,307</u>

12. Hechos posteriores

A la fecha de la emisión de los estados financieros de la Compañía se han colocado de la Serie C un total de B/.14,500,000 con las mismas condiciones establecidas.

13. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 28 de marzo de 2018.

* * * * *

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2017

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** Hasta: US\$ 21,000,000.00

Serie **D y E**: No se emitieron dado

Que se venció el periodo establecido para dicha emisión.

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: Punta Pacífica, Calle Isaac Hanono, PH Oceanía Business Plaza, Torre 2000, Piso 25, Oficina 25D.

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 lícito 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.

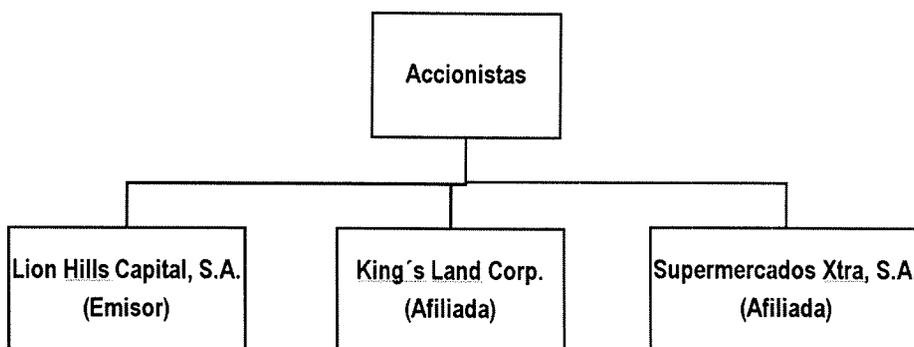


C. Descripción del Negocio

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 2017 con activos circulantes por un monto de \$ 4,364,979 de los cuales \$12,005 se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2017, \$4,459,686 de los cuales \$102,864,916. corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2017 la ratio de liquidez del Emisores encuentra en niveles aceptables de 1.00x.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2017 reflejaba un valor de -\$679,653 conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -US\$697,643. Los pasivos totalizan US\$ 104,215,352 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en dos (6) series por un valor de US\$102,864,916. y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2017 por un valor de US\$1,159,550, principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre de 2017 los ingresos totalizan US\$ 6,597,716 de los que US\$ 6,541,168 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2017. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$282,382 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$ -302,757.

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

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 Pacifica. 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



Formulario IN-A

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 material social empresarial es Sub-tesorero 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: laquilera@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.

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 no 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, los 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 República 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 Auditoría 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

Formulario IN-A

(3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 75% de las acciones del Emisor.

F. Gobierno Corporativo

El Emisor no cuenta con Gobierno Corporativo.

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 2017, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$1,159,550 y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 101,667,874.

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 adquiriera 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.

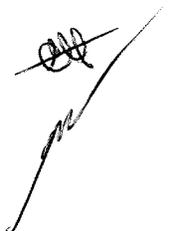
B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses

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 Panamá.



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 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	5.17464%	Amortiza	Senior	Si
Series B	Hasta \$9MM	10 años	5.17464%	Amortiza	Senior	Si
Series C	Hasta \$21MM	5.6 meses	5.625%	Al Vencimiento	Senior	Si
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	15 años	11.00%	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 2017.

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2017
Ventas o Ingresos Totales	6,597,716
Margen Operativo	56,548
Gastos Generales y Administrativos	282,382
Utilidad o Pérdida Neta	-302,790
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-15.14
Depreciación y Amortización	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2017
Activo Circulante	4,364,979
Activos Totales	103,535,699
Pasivo Circulante	4,459,719
Deuda a Largo Plazo	102,864,916
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	20,000
Utilidades Retenidas	(697,643)
Patrimonio Total	(679,653)
RAZONES FINANCIERAS	
Utilidad/ Acción	-15.1395
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	-151
Capital de Trabajo	-94,740
Razón Corriente	0.98
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	1.50

*Utilidad antes de Intereses x Bonos

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2017.

**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 2017.

**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 28 de marzo de 2018.


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., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 12,879 de 27 de junio de 2013 inscrita en el Registro Público bajo Documento 2561884, (el "Fideicomiso"), por LION HILL CAPITAL,S.A, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2017, a saber:

1. El Emisor es Lion Hill Capital, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.417-13 del 09 de octubre de 2013, modificada mediante Resolución SMV No.332-14 del 11 de julio de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), emitidos en ocho (8) series, la Serie Senior A por hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00), el monto cumulativo de las Series Senior B, C, D y E por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), la Serie F Subordinada, no garantizada, por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) y las Series Subordinadas G y H, no garantizadas, con un monto cumulativo por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00).
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$56,855,819.57.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A, B, C, D y E de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., con saldo total de US\$1,855,819.57.

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-12-17
Concentración	\$84,173.83
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,771,645.74
Total	\$1,855,819.57

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$55,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.
- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el **Anexo B** adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Mercantil Seguros Panamá	378-01-21-0	09-nov-18

7 La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-17	Jun-17	Sep-17
174.35%	178.10%	182.03%

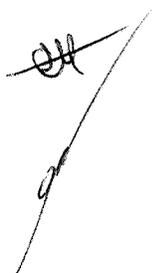
8 El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberá cubrir al menos el 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2017 dicha Cobertura de Garantía es de 163.67%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 09 de febrero de 2018.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Esendero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



ANEXO A
BG TRUST INC., (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.

No.	Finca No.	Propietario	Ubicación	Valor de Demanda Comercial *	Avaluador
1	150469, 150466, 150467	Plaza Comercial Xtra Vista Alegre	Vista Alegre, Arraiján	\$ 10,259,000.00	08/14/2012
2	296,561	Súper Xtra Condado del Rey	Betania, Panamá	\$ 11,627,000.00	08/13/2012
3	107324, 76390, 118959, 151237	Súper Xtra La Chorrera	Barrio Balboa, La Chorrera	\$ 8,574,000.00	08/14/2012
4	203577, 203579, 156805	Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	Juan Diaz, Panamá	\$ 7,896,500.00	08/17/2012
5	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
6	37626, 6922, 7087, 36435	Bodega de Almacenaje y Oficinas Administrativas del Emisor y empresas afiliadas	Juan Diaz, Panamá	\$ 10,494,000.00	08/09/2012
7	28828, 33759, 264687	Plaza Comercial Xtra Las Acacias	Juan Diaz, Panama	\$ 10,449,000.00	08/08/2012
8	257001, 257004, 259249	Plaza Comercial Xtra Arraiján	Arraiján, Panamá	\$ 11,344,000.00	08/13/2012
9	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 fríos, plantas eléctricas, plantas de tratamiento de aguas, tanque de reserva, elevadores y escaleras eléctricas.

Anexo B
Lion Hill Capital, S.A.
BG Trust, Inc. (0089-GTIA-13)
Cánones de Arrendamiento

No.	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
1	28,828, 33,759 y 264,687	King's Land Corporation	\$ 73,763.69	01-nov-23
2	296,561	King's Land Corporation	\$ 110,693.82	01-nov-23
3	150,469, 150,466 y 150,467	King's Land Corporation	\$ 50,385.20	01-nov-23
4	156,805, 203,577 y 203,579	King's Land Corporation	\$ 52,715.93	01-nov-23
5	257,001, 257,004 y 259,249	King's Land Corporation	\$ 69,822.55	01-nov-23
6	7,146 y 198,230	King's Land Corporation	\$ 55,445.57	01-nov-23
7	107,324, 76,390, 118,959 y 151,237	King's Land Corporation	\$ 55,922.96	01-nov-23
8	134,726, 134,739, 134,743, 134,742, 134,719, 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, 97,115, 75,175, 75,195, 75,215, 75,255, 90,362, 75,155	King's Land Corporation	\$ 80,866.26	01-nov-23
9	90975 90976 90977 90978	King's Land Corporation	\$ 50,428.88	01-nov-23
10	423,931	Chitreland, S.A.	\$ 2,955.78	04-abr-19
			\$ 1,843.80	19-jul-19
			\$ 1,685.88	24-jun-26
			\$ 2,060.52	31-ago-19
			\$ 1,873.20	25-ago-19
			\$ 1,854.03	28-dic-19
			\$ 4,178.70	16-jun-20
			\$ 1,045.80	05-abr-19
			\$ 845.76	31-ene-20
			\$ 520.10	06-jun-19
\$ 625.44	08-jun-20			
\$ 76,772.50	26-ene-21			
11	17,347 15,882 15,880 15,879 9,950 9,959 10,286	Sabanita Land, S.A.	\$ 32,800.00	01-ene-27
12		Empresas del Grupo	\$ 110,484.00	

Total Anual 839,590.37

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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"

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es suficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Achurro, Navarro & Asociados.

28 de febrero de 2018
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

Activos	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:			
Depósitos a la vista en banco	4	<u>1,855,820</u>	<u>2,090,700</u>
Total de activo		<u>1,855,820</u>	<u>2,090,700</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		2,312,855	2,519,233
Déficit acumulado		<u>(457,035)</u>	<u>(428,533)</u>
Total de patrimonio		<u>1,855,820</u>	<u>2,090,700</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>9,033</u>	<u>7,950</u>
Total de ingresos	9,033	7,950
Gastos:		
Administración o manejo	<u>(37,535)</u>	<u>(37,488)</u>
Total de gastos	<u>(37,535)</u>	<u>(37,488)</u>
Pérdida neta	<u>(28,502)</u>	<u>(29,538)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Déficit Acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,158,466	(398,995)	1,759,471
Aportes al patrimonio	10,201,544	-	10,201,544
Retiros al patrimonio	(9,840,777)	-	(9,840,777)
Pérdida neta	-	(29,538)	(29,538)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,519,233	(428,533)	2,090,700
Aportes al patrimonio	11,127,478	-	11,127,478
Retiros al patrimonio	(11,333,856)	-	(11,333,856)
Pérdida neta	-	(28,502)	(28,502)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,312,855	(457,035)	1,855,820

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(28,502)	(29,538)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(9,033)	(7,950)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>9,033</u>	<u>7,950</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación	<u>(28,502)</u>	<u>(29,538)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio fideicomitado, neto	<u>(206,378)</u>	<u>360,767</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	<u>(206,378)</u>	<u>360,767</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(234,880)	331,229
Efectivo al inicio del año	<u>2,090,700</u>	<u>1,759,471</u>
Efectivo al final del año	<u><u>1,855,820</u></u>	<u><u>2,090,700</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., el cual está incorporado bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004.

Lion Hill Capital, S.A., (como Fideicomitente) y BG Trust, Inc., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso BG Trust, Inc., (0089-GTIA-13), mediante Escritura Pública No.12,879, de fecha 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.145,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a: el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución No.417-13 del 9 de octubre de 2013, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y modificada mediante Resolución No.332-14 del 11 de julio de 2014, se autoriza a Lion Hill Capital, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.145,000,000, emitidos en ocho (8) series: la Serie A (Senior) por hasta B/.55,000,000, la Serie B, C, D, y E Senior por hasta B/.40,000,000, la Serie F (Subordinada) no garantizada por hasta B/.25,000,000 y las Series G y H (Subordinada) no garantizadas por hasta B/.25,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los siguientes:

- Los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series A, B, C, D y E (Senior) emitidos por Lion Hill Capital, S.A.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está confirmado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas Fiduciarias.
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertas fincas propiedad de los Garantes Hipotecarios (Ver nota No.5), y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 130% del saldo total de las obligaciones garantizadas.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales propiedad de los Garantes Hipotecarios, los cuales serán depositados en la cuenta de concentración.
- Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre las mejoras de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del 80% del valor de las mejoras de las fincas hipotecadas.

El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de B/.56,855,820, de los cuales la suma de B/.1,855,820 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.55,000,000 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos de las Series A, B, C, D y E de la Emisión de Bonos de Lion Hill Capital, S.A.

Al 31 de diciembre de 2017, la Cobertura de Garantía representa el 163.67%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato de Fideicomiso.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., al 31 de diciembre de 2017, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1 Activos financieros - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis.

3.5. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.6. Gastos

Los gastos de administración o manejo y cargos bancarios se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo pagados al Fiduciario se calculan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

4. Depósitos a la vista en banco

Al 31 de diciembre de 2017, los depósitos a la vista en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuenta de concentración	84,174	436,976
Cuenta de reserva de servicios de deuda	<u>1,771,646</u>	<u>1,653,724</u>
	<u>1,855,820</u>	<u>2,090,700</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de concentración: Adicionalmente, en esta cuenta se depositarán los fondos provenientes de la ejecución de la Primera Hipoteca y Anticresis constituida a favor del Fiduciario en caso que hubiere lugar a ello, así como los aportes que realiza el Fideicomitente.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

Cuenta de reserva de servicio de deuda: en esta cuenta se deberá mantener en todo momento un saldo equivalente a los próximos tres (3) meses de pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior emitidas. Adicionalmente, en esta cuenta se depositarán los fondos que deba recibir el Garante Hipotecario en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía, los fondos de las indemnizaciones pagadas bajo las pólizas de seguro sobre las Fincas hipotecadas cuyo producto ha sido cedido a favor del Fiduciario.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., sobre bienes inmuebles propiedad del Garante Hipotecario: King's Land, Corp., y Borgs Trading, Corp., con la finalidad de garantizar el pago total del capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y garantizados, más los intereses, comisiones, prima de seguro, costos y gastos judiciales, extrajudiciales y de cualquier otra índole que se produzcan hasta su total cancelación.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.88,149,000 según informes de los Avaluadores Panamericana de Avalúos, S.A., de fecha agosto de 2012.

Al 31 de diciembre de 2017, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bienes inmuebles	<u>55,000,000</u>	<u>55,000,000</u>
	<u>55,000,000</u>	<u>55,000,000</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(Cifras en balboas)

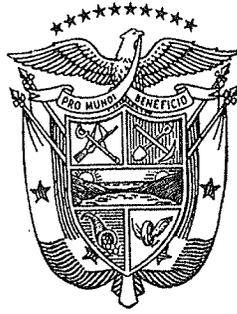
6. Impuesto sobre la renta

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas naturales.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2017 el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985 y con la Resolución No.2012 del 20 de noviembre de 1996. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur
NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO

TELS.: 223-5565
263-5411
263-4160
FAX: 263-3861
CELULAR: 6674-8531

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA
EDIFICIO TORRE COSMOS,
PLANTA BAJA

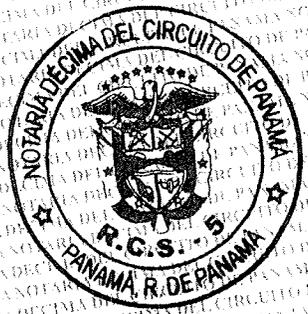
APARTADO 823-1169
PANAMÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ

5513 - 2018

COPIA
ESCRITURA No. ----- DE 14 DE MARZO-- - DE 20 18

POR LA CUAL:

DECLARACION JURADA.



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACION NOTARIAL JURADA DEFINITIVA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los catorce (14) días del mes de Marzo del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, Licenciado RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725), compareció personalmente comparecieron personalmente MURAD HARARI DABAH, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ochoseptecientos cuarenta- seiscientos setenta y tres (8-740-673), MURAD HARARI BTESH, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatro-cientos sesenta y dos-novecientos cuarenta y tres (8-462-943), y CHARLIE HARARI PEREZ, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuatro-ochocientos siete (8-704-807), Presidente, Tesorero y Secretario, respectivamente de LION HILL CAPITAL, S. A.; sociedad anónima inscrita a la Ficha ochocientos un mil doscientos cuarenta y ocho (801,248), Documento Redi dos millones trescientos setenta y cuatro mil ciento catorce (2,374,114), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siente-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

-Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil diecisiete (2017);

-Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

-Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de LION HILL CAPITAL, S. A., para el período correspondiente del

MA

1 primero (1) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil
2 diecisiete (2017).-----

3 -Que los firmantes:-----

4 d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa,-----

5 d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de
6 importancia sobre LION HILL CAPITAL, S. A., sean hechas de su conocimiento, particularmente
7 durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

8 d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días
9 previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

10 d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles
11 internos con base a las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

12 - Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores de LION HILL CAPITAL, S. A., y al comité de
13 auditoría (o a quien cumple funciones equivalentes) lo siguiente:-----

14 e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
15 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o sujeta
16 a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores
17 cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

18 e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que
19 ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de LION HILL CAPITAL, S. A.,-----

20 - Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios
21 significativos en los controles internos de LION HILL CAPITAL, S. A., o cualquiera otros factores que
22 puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,
23 incluyendo la formulación de acciones con respecto a deficiencias o debilidades de importancia
24 dentro de la empresa.-----

25 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.-----

26 Manifiestan LOS DECLARANTES que realizan esta declaración de su propia voluntad, de forma libre y
27 espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo referencia al artículo 381 del
28 Código Penal que versa sobre el falso testimonio.-----

29 Para constancia, la firma por la compareciente ante mí, el notario que doy fe, junto con los testigos
30 instrumentales, **CLIFFORD BERNARD**, con cédula de identidad personal número uno-diecinueve-mil

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

8.3.18

8.00



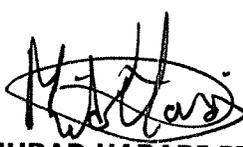
NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

trescientos diecisiete (1-19-1317) y **TOMÁS VILLARREAL**, con cédula número cuatro-noventa y nueve-mil ochocientos diez (4-99-1810), mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontré conforme, le impartió su aprobación, y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. -----

DECLARANTE,


MURAD HARARI DABAH




MURAD HARARI BTESH



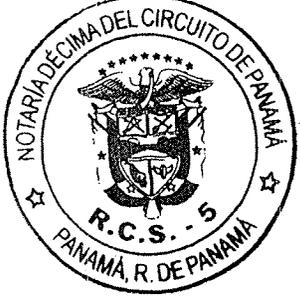

CHARLIE HARARI PEREZ




CLIFFORD BERNARD


TOMÁS VILLARREAL


LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Décimo



23465 - 2018