

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de Junio de 2018

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: 209-6073 / 209-6798

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

DIRECCION DE CORREO

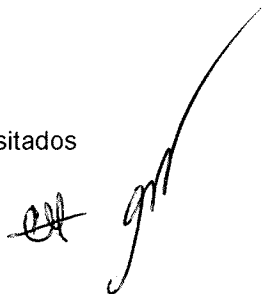
ELECTRONICO DEL EMISOR: chharari@superxtra.com

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

El 4% de los activos de la Empresa se encontraban disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.



Formulario IN-T

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 30 de junio de 2018, reflejaba un valor de –US\$768,222. Conformado por acciones con valor nominal de \$20,000. y utilidades no distribuidas por valor de –US\$786,212. Los pasivos totalizan US\$117,076,799. conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en dos (2) series por valor de US\$115,161,144 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del II Trimestre por valor de US\$993,393. principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 30 de Junio de 2018 los ingresos totalizan el monto de US\$ 4,563,057 de los que US\$ 4,518,503 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado en el presente año. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$ 133,123 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$-88,569.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Interino al 30 de Septiembre DE 2017	Auditado al 31 de Diciembre DE 2017	Interino al 31 de Marzo DE 2018	Interino al 30 de Junio DE 2018
Ventas o Ingresos Totales	4,405,661	6,597,716	2,174,278	4,563,057
Margen Operativo	6,689	56,548	2,388	44,554
Gastos Generales y Administrativos	190,566	282,382	26,003	133,123
Utilidad o Pérdida Neta	-183,877	-302,790	-23,615	-88,569
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000	20,000	20,000	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-9.19	15.14	-1.18	-4.43
Depreciación y Amortización	n/a	n/a	n/a	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	Interino al 30 de Septiembre DE 2017	Auditado al 31 de Diciembre DE 2017	Interino al 31 de Marzo DE 2018	Interino al 30 de Junio DE 2018
Activo Circulante	4,691,577	4,364,979	4,277,716	4,559,640
Activos Totales	98,395,471	103,535,699	116,838,448	116,308,577
Pasivo Circulante	4,427,909	4,459,719	4,593,057	5,191,062
Deuda a Largo Plazo	97,467,263	102,864,916	116,196,638	115,161,144
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	20,000	20,000	20,000	20,000
Utilidades Retenidas	-578,763	-697,676	-721,291	-786,212
Patrimonio Total	-560,773	-679,686	-703,301	-768,222
RAZONES FINANCIERAS				
Utilidad / Acción	-9.19385	-15.1395,	-1.18075	-4.42845
Dividendo / Acción	0	0	0	0
Deuda Total / Patrimonio	-174	-151	-165	-150

Formulario IN-T

Capital de Trabajo	263,668	-94,740	-315,341	-631,422
Razón Corriente	1.06	0.98	0.93	0.88
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	1.00	1.50	1.00	1.01

D. Análisis de Perspectivas

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

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

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

*Utilidad antes de Intereses x Bonos

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros no auditados al 30 de Junio de 2018.

**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 30 de Junio de 2018.

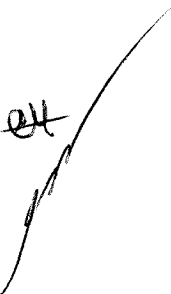
**VI PARTE
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envío, 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 30 de Junio 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 30 de junio de 2018, 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\$72,345,472.70, de los cuales la suma de US\$2,345,472.70 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$70,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario.
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\$2,345,472.70.

Nombre de la Cuenta	Saldo al 30-Jun-18
Concentración	\$290,208.19
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$2,055,264.51
Total	\$2,345,472.70

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta SETENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$70,000,000.00), 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:


Sep-17	Dic-17	Mar-18
182.03%	163.67%	131.00%

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 30 de junio de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de 133.11%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de julio de 2018.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



Lion Hill Capital, S.A.
 BG Trust, Inc. (0089-GTIA-13)
 Cánones de Arrendamiento
 Al 30 de Junio de 2018

No.	Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
1	28,828, 33,759 y 264,687	King's Land Corporation	\$ 73,050.73	01-nov-23
2	296,561	King's Land Corporation	\$ 109,624.40	01-nov-23
3	150,469, 150,466 y 150,467	King's Land Corporation	\$ 49,897.37	01-nov-23
4	156,805, 203,577 y 203,579	King's Land Corporation	\$ 52,206.57	01-nov-23
5	257,001, 257,004 y 259,249	King's Land Corporation	\$ 69,148.28	01-nov-23
6	7,146 y 198,230	King's Land Corporation	\$ 54,910.63	01-nov-23
7	107,324, 76,390, 118,959 y 151,237	King's Land Corporation	\$ 55,382.43	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	\$ 80,084.47	01-nov-23
9	70975 90976 90977 90978	King's Land Corporation	\$ 48,926.62	01-nov-23
10	7087, 36,435	King's Land Corporation	\$ 63,909.86	01-nov-23
11	423,931	Chitreland, S.A.	\$ 3,258.75	25-abr-19
			\$ 2,032.79	19-jul-19
			\$ 1,805.96	24-jun-26
			\$ 2,271.72	31-ago-19
			\$ 2,065.20	25-ago-19
			\$ 2,044.07	28-dic-19
			\$ 4,387.64	16-jun-20
			\$ 1,152.99	05-abr-19
			\$ 888.17	31-ene-20
			\$ 546.11	06-jun-19
			\$ 656.71	08-jun-20
			\$ 3,258.75	26-ene-21
			\$ 1,416.05	26-ene-21
			\$ 1,628.46	19-feb-19
			\$ 5,022.06	20-ago-18
			\$ 75,382.34	01-jul-25
\$ 1,946.65	01-dic-20			
\$ 2,320.52	01-oct-20			
\$ 1,791.89	25-ago-18			
\$ 2,071.45	21-ene-19			
\$ 12,730.80	29-dic-18			
12	17,347 15,882 15,880 15,879 9,950 9,959 10,286	Sabanita Land, S.A.	\$ 33,620.00	01-ene-27
13		Empresas del Grupo	\$ 110,484.00	

Total 929,924.42

ANEXO A
 BG TRUST INC., (0089-GTIA-13)
 LION HILL CAPITAL, S.A.
 AL 30 DE JUNIO DE 2018

No.	Finca No.	Propietario	Ubicación	Valor de Demanda Comercial *	Fecha de Avalúo
1	150469, 150466, 150467	Plaza Comercial Xtra Vista Alegre	Vista Alegre, Arraiján	\$ 10,259,000.00	14-ago-12
2	296,561	Súper Xtra Condado del Rey	Betania, Panamá	\$ 11,627,000.00	13-ago-12
3	107324, 76390, 118959, 151237	Súper Xtra La Chorrera	Barrio Balboa, La Chorrera	\$ 8,574,000.00	14-ago-12
4	203577, 203579, 156805	Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	Juan Diaz, Panamá	\$ 7,896,500.00	17-ago-12
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	09-ago-12
6	37626, 6922, 7087, 36435	Bodega de Almacenaje y Oficinas Administrativas del Emisor y empresas afiliadas	Juan Diaz, Panamá	\$ 10,494,000.00	07-ago-12
7	28828, 33759, 264687	Plaza Comercial Xtra Las Acacias	Juan Diaz, Panamá	\$ 10,449,000.00	07-ago-12
8	257001, 257004, 259249	Plaza Comercial Xtra Arraiján	Arraiján, Panamá	\$ 11,344,000.00	13-ago-12
9	7146, 198230	Plaza Comercial Xtra San Miguelito	San Miguelito, Panamá	\$ 6,986,500.00	17-ago-12
			Total	\$ 88,149,000.00	

* Excluye valor de cuartos fríos, plantas eléctricas, plantas de tratamiento de aguas, tanque de reserva, elevadores y escaleras eléctricas.

Lion Hill Capital, S.A.

Estados financieros por los seis meses terminados
el 30 de junio de 2018 e Informe de compilación

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

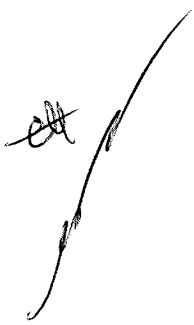


Lion Hill Capital, S.A.

**Informe de compilación y
Estados financieros**

30 de junio de 2018

Contenido	Páginas
Informe de compilación	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 25



Informe de Compilación de Información Financiera Intermedia

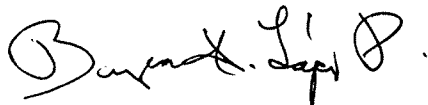
Señores
Accionista y Junta Directiva de
Lion Hill Capital, S.A.
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410, he compilado el estado de situación financiera de Lion Hill Capital, S. A., al 30 de junio de 2018 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los seis meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

La administración de Lion Hill Capital, S. A., es responsable por la presentación de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

No hemos auditado ni revisado estos estados financieros y consecuentemente, no expreso ninguna opinión o conclusión sobre los mismos.

29 de agosto de 2018



Banezca I. López P.
CPA N° 0529-2010



Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera al 30 de junio de 2018 (En balboas)

	Notas	30 de junio de 2018 No auditado	31 de diciembre de 2017 Auditado
Activos			
Activos corrientes			
Depósito en banco	7	631	12,005
Fondos en fideicomiso	8	290,208	84,174
Préstamos por cobrar relacionadas	6	4,268,800	4,268,800
Total activos corrientes		<u>4,559,640</u>	<u>4,364,979</u>
Activos no corrientes			
Préstamos por cobrar relacionadas	6	109,693,673	97,399,074
Fondos en fideicomiso	8	2,055,265	1,771,646
Total activos no corrientes		<u>111,748,937</u>	<u>99,170,720</u>
Total de activos		<u>116,308,577</u>	<u>103,535,699</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	4,268,800	4,268,800
Intereses por pagar		887,565	135,820
Cuentas por pagar		34,697	55,066
Total pasivo corriente		<u>5,191,062</u>	<u>4,459,686</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	110,892,344	98,596,116
Cuentas por pagar relacionadas	6	993,393	1,159,550
Total pasivos no corrientes		<u>111,885,737</u>	<u>99,755,666</u>
Total de pasivos		<u>117,076,799</u>	<u>104,215,352</u>
Patrimonio			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(786,212)	(697,643)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
Total de patrimonio		<u>(768,222)</u>	<u>(679,653)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>116,308,577</u>	<u>103,535,699</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 los seis meses terminados el 30 de junio de 2018 (En balboas)

		30 de junio de	
	Notas	2018 No auditado	2017 No auditado
Ingresos:			
Intereses sobre préstamos	6	4,558,331	2,928,813
Intereses sobre depósitos		4,725	4,406
Total de ingresos		<u>4,563,057</u>	<u>2,933,219</u>
Gastos de intereses		4,518,503	2,928,813
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		55,530	35,258
Amortización de gastos de emisión	9	51,521	28,517
Impuestos		25,922	400
Cargos bancarios		150	215
Total de gastos generales y administrativos		<u>133,123</u>	<u>64,390</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(88,569)	(59,984)
Impuesto sobre la renta, neto	11	-	-
Pérdida neta del año		<u>(88,569)</u>	<u>(59,984)</u>

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

Lion Hill Capital, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio
por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018
(En balboas)**

	<u>Capital pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	20,000	(394,853)	-	(374,853)
Pérdida neta	-	(302,790)	-	(302,790)
Aumento	-	-	(2,010)	(2,010)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	20,000	(697,643)	(2,010)	(679,653)
Pérdida neta	-	(88,569)	-	(88,569)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2018	20,000	(786,212)	(2,010)	(768,222)

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

Lion Hill Capital, S.A.

**Estado de flujos de efectivo
por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018
(En balboas)**

	Notas	30 de junio de	
		2018	2017
		No auditado	No auditado
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del período		(88,569)	(32,186)
Amortización de gastos de emisión	9	51,521	17,629
Ingreso de intereses		(4,563,057)	(1,473,284)
Gastos de intereses		4,518,503	1,473,284
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(489,653)	22,627
Cuentas por pagar		(20,370)	(73,040)
Intereses pagados		(3,766,758)	(1,462,400)
Intereses recibidos		4,563,057	1,473,284
Efectivo utilizado en las operaciones		204,675	(54,086)
Impuesto complementario		-	(2,010)
Impuesto sobre la renta pagado	11	-	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		<u>204,675</u>	<u>(56,096)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos por cobrar relacionadas		(12,294,599)	1,067,200
Cuentas por pagar relacionadas		(166,157)	27,183
Bonos por pagar, neto		12,244,707	(1,067,200)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(216,049)</u>	<u>27,183</u>
Disminución neta del efectivo		(11,374)	(28,913)
Efectivo al inicio del año		<u>12,005</u>	<u>35,196</u>
Efectivo al final del año	7	<u>631</u>	<u>6,283</u>

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2018

(En balboas)

1. Información general

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

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

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 2018.

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.

NIC 12 - Impuesto a las ganancias

La modificación a la NIC 12, emitida en enero de 2016, no cambia 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

30 de junio de 2018

(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 periodos 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.

2.2 Nuevas normas 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

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.

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 incluyen 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

30 de junio de 2018

(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.

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).

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

30 de junio de 2018

(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 pendiente 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 presenta a continuación:

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

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

3.4 Uso de estimaciones

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

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.

Baja de pasivos financieros

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

Capital accionario

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

3.7 Costo de deuda

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

3.8 Ingresos y gastos por intereses

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

3.9 Provisiones

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

3.10 Impuesto sobre la renta

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

3.11 Medición de valor razonable y proceso de valuación

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

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

4.2 Riesgo de mercado

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

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

	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de Interés	Total
31 de marzo de 2018							
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	631	631
Fondo en fideicomiso	290,208	-	-	2,055,265	-	-	2,345,473
Préstamo por cobrar relacionadas	-	-	3,201,600	17,075,200	93,685,673	-	113,962,473
Total de activos financieros	290,208	-	3,201,600	19,130,465	93,685,673	631	116,308,577
Pasivos financieros:							
Bonos por pagar	-	-	3,201,600	17,075,200	94,884,344	-	115,161,144
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	993,393	993,393
Total de pasivos financieros	-	-	3,201,600	17,075,200	94,884,344	993,393	116,154,537
Total de sensibilidad a tasa de interés	290,208	-	-	2,055,265	(1,198,671)	(992,762)	154,040
31 de diciembre de 2017							
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	12,005	12,005
Fondo en fideicomiso	84,174	-	-	1,771,648	-	-	1,855,822
Préstamo 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)

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2018

(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.

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
31 de marzo de 2018 (No auditado)					
Activos financieros					
Depósito en banco	631	-	-	-	631
Fondo en fideicomiso	290,208	-	-	2,055,265	2,345,473
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	92,618,473	113,962,473
Total de activos financieros	4,559,639	8,537,600	8,537,600	94,673,738	116,308,577
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	93,817,144	115,161,144
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	993,393	993,393
Total de pasivos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	94,810,537	116,154,537
Posición neta	290,839	-	-	(136,799)	154,040

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2017 (Auditado)					
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)

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

30 de junio de 2018

(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:

	30 de junio de 2018		31 de diciembre de 2017		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	631	631	12,005	12,005	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	2,345,473	2,345,473	1,855,820	1,855,820	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	113,962,473	113,962,473	101,667,874	101,667,874	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>116,308,577</u>	<u>116,308,577</u>	<u>103,535,699</u>	<u>103,535,699</u>	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	115,161,144	115,161,144	102,864,916	102,864,916	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	993,393	719,165	1,159,550	1,159,550	Nivel 3
Total de pasivos financieros	<u>116,154,537</u>	<u>115,880,309</u>	<u>104,024,466</u>	<u>104,024,466</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 marzo de 2018:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Activo no circulantes:		
Préstamos por cobrar	<u>113,962,473</u>	<u>101,667,874</u>
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar	<u>993,393</u>	<u>1,159,550</u>
Ingresos:		
Intereses sobre préstamos	<u>4,558,331</u>	<u>6,541,168</u>
Servicios administrativos	<u>-</u>	<u>47,515</u>

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2018

(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 así:

Fecha de <u>Vencimiento</u>	30 de junio 2018 <u>No auditado</u>	Tasa de <u>interés</u>	31 de diciembre 2017 <u>Auditado</u>	Tasa de <u>interés</u>
Octubre 2023	35,884,149	4.50%	37,718,399	4.50%
Noviembre 2028	25,000,000	10.50%	25,000,000	10.50%
Marzo 2026	7,649,325	4.75%	7,949,475	4.75%
Septiembre 2036	8,000,000	11%	8,000,000	11%
Septiembre 2032	16,500,000	11%	16,500,000	11%
Octubre 2027	22,127,670	5.625%	6,500,000	5.625%
	<u>115,161,144</u>		<u>101,667,874</u>	

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

7. Depósito en banco

El saldo de depósito en banco se detalla a continuación:

	30 de junio de 2018 (No auditado)	31 de Diciembre de 2017 (Auditado)
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>631</u>	<u>12,005</u>

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:

	30 de Junio de 2018 (No auditado)	31 de Diciembre de 2017 (Auditado)
Fideicomiso BG Trust, Inc.		
Cuenta de concentración	290,208	436,976
Reserva de servicio para deuda futura	<u>2,055,265</u>	<u>1,653,724</u>
Total de fondo en fideicomiso	2,345,473	2,090,700
Menos:		
Porción no corriente	<u>(2,055,265)</u>	<u>(1,653,724)</u>
Porción corriente	<u>290,208</u>	<u>436,976</u>

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2018

(En balboas)

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.55% (2017:0.55%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.26% (2017: 0.26%)

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

9. Bonos por pagar

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

Al 31 de marzo de 2018, 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
A	14 de octubre de 2013	5.785%	14 de octubre de 2023	55,000,000
B	25 de marzo de 2016	5.785%	25 de marzo de 2026	9,000,000
C	12 de octubre de 2017	5.625%	12 de abril de 2023	21,000,000
D, E	Por emitir	Por notificar	Por notificar	10,000,000
Subordinada F	7 de noviembre de 2013	10.50%	7 de noviembre de 2028	25,000,000
Subordinada G	25 de septiembre de 2016	11.00%	25 de septiembre de 2036	8,000,000

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2018 (En balboas)

Subordinada				
H	19 de septiembre de 2017	11.00%	19 de septiembre de 2032	16,500,000
	Por emitir	Por notificar	Por notificar	<u>500,000</u>
	Total			<u><u>145,000,000</u></u>

Al 30 de junio de 2018, el saldo de los bonos emitidos por B/.115,161,144 (31 de diciembre de 2017: B/.102,864,916) se desglosa de la siguiente manera:

	30 de Junio de 2018 (No auditado)	31 de Diciembre de 2017 (Auditado)
Seria A	37,574,625	39,408,875
Serie B	7,649,325	7,949,475
Serie C	21,000,000	6,500,000
Serie F	25,000,000	25,000,000
Serie G	8,000,000	8,000,000
Serie H	<u>16,500,000</u>	<u>16,500,000</u>
Total de bonos por pagar	<u>115,723,950</u>	<u>103,358,350</u>
Menos:		
Costo de emisión de bonos, neto	<u>(562,806)</u>	<u>(493,434)</u>
Total de bonos por pagar, neto	<u>115,161,144</u>	<u>102,864,916</u>
Porción corriente	<u>4,268,800</u>	<u>4,268,800</u>

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

	30 de junio de 2018	31 de diciembre 2017
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>94,379,950</u>	<u>82,014,350</u>
Total	<u>115,723,950</u>	<u>103,358,350</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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2018

(En balboas)

y de consultoría pagados, así como también comisiones y gastos pagados a las agencias calificadoras de riesgo.

El saldo al 31 de marzo de 2018, el saldo de los gastos de emisión se presentan a continuación:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre 2017
Costo de emisión de bonos	887,047	766,154
Amortización acumulada	<u>(324,241)</u>	<u>(272,720)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>562,806</u>	<u>493,434</u>

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

	2018	2017
Saldo al inicio	(292,536)	(200,472)
Aumentos	<u>(51,521)</u>	<u>(72,248)</u>
Saldo al final	<u>(344,057)</u>	<u>(272,720)</u>

10. Capital pagado

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

11. Impuesto sobre la renta

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