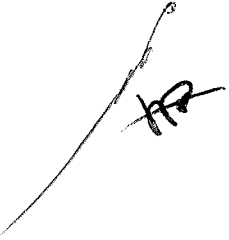


**Lion Hill Capital, S.A.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de los Auditores Independientes de 29 de marzo de 2019

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

Deloitte LATCO  
Firma miembro de  
Deloitte Touche Tohmatsu Limited



HA

**Lion Hill Capital, S.A.**  
**Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018**

<b>Contenido</b>	
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 - 20

**Páginas**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Lion Hill Capital, S.A.** (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 este disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

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

## Responsabilidades de la Administración y 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 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 relaciones 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 demos la atención en nuestro informe de auditoría a las relaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas relaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

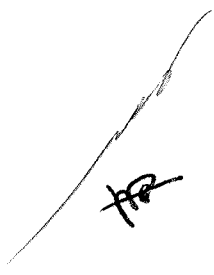
Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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

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



29 de marzo de 2019  
Panamá, Rep. de Panamá



	2018	2017
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Depósito en banco	54,400	12,005
Fondos en fideicomiso	5,679	84,174
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	4,268,800
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>4,328,879</b>	<b>4,364,979</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Préstamos por cobrar relacionadas	107,559,273	97,399,074
Fondos en fideicomiso	2,043,956	1,771,646
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>109,603,229</b>	<b>99,170,720</b>
<b>Total de activos</b>	<b>113,932,108</b>	<b>103,535,699</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Bonos por pagar, neto	4,268,800	4,268,800
Intereses por pagar	1,490,479	135,820
Cuentas por pagar	64,236	55,066
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>5,823,515</b>	<b>4,459,686</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Bonos por pagar, neto	108,811,480	98,596,116
Cuentas por pagar relacionadas	310,661	1,159,550
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>109,122,141</b>	<b>99,755,666</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>114,945,656</b>	<b>104,215,352</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital pagado	20,000	20,000
Déficit acumulado	(1,031,538)	(697,643)
Impuesto complementario	(2,010)	(2,010)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>(1,013,548)</b>	<b>(679,653)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>113,932,108</b>	<b>103,535,699</b>

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

	2018	Notas	2017
<b>Ingresos</b>			
Intereses sobre préstamos	9,218,261	6	6,541,168
Servicios administrativos	-	6	47,515
Intereses sobre depósitos	9,683		9,033
<b>Total de ingresos</b>	<b>9,227,944</b>		<b>6,597,716</b>
Gastos de intereses	9,178,432		6,541,168
Gastos generales y administrativos	64,835	9	71,044
Honorarios profesionales	105,057		72,248
Amortización de gastos de emisión	104,936		37,771
Comisión agente de pago	-		7,512
Recargos e intereses	281		400
Impuestos	-		93,042
Gastos legales	675		365
Cargos bancarios	275,784		282,382
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>(226,272)</b>		<b>(225,834)</b>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	(107,623)	11	(76,923)
Impuesto sobre la renta, neto	(333,895)		(302,757)
Pérdida neta del año			

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

	Capital pagado	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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)
Pérdida neta	-	(333,895)	-	(333,895)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20,000	(1,031,538)	(2,010)	(1,013,548)

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



	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
(Pérdida) ganancia neta del año	(333,895)	(302,757)
Amortización de gastos de emisión	105,057	72,248
Ingresos de intereses	(9,218,261)	(6,541,168)
Gastos de intereses	9,178,432	6,541,168
Impuesto sobre la renta	107,623	76,923
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:		
Fondos en fideicomiso	(193,815)	234,880
Cuentas por pagar	(21,529)	(46,640)
Intereses pagados	(7,823,773)	(6,504,887)
Intereses recibidos	9,218,261	6,541,168
Efectivo proveniente de las operaciones	1,018,100	70,935
Impuesto sobre la renta pagado	(76,923)	(64,307)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	941,177	6,628
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Préstamos por cobrar relacionados	(10,160,199)	(18,711,682)
Impuesto complementario	-	(2,010)
Cuentas por pagar relacionadas	(848,888)	56,576
Pago a bonos	(4,268,800)	(4,268,800)
Bonos por pagar	14,379,105	22,896,097
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(898,782)	(29,819)
Aumento (disminución) neta del efectivo	42,395	(23,191)
Efectivo al inicio del año	12,005	35,196
Efectivo al final del año	54,400	12,005

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

## 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 Pacífica, PH Océania 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 periodo contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 - Instrumentos financieros introdujo por etapas nuevos requerimientos para la clasificación y medición de los activos financieros y sustituyó a la NIC 39 - Instrumentos financieros: reconocimiento y medición para los periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. En las primeras etapas de revisión de la NIC 39, se modificaron los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros y para la baja en cuentas de los instrumentos financieros. Posteriormente, se incluyeron nuevos requerimientos para contabilizar las coberturas contables, determinar el deterioro de los activos financieros empleando el modelo de pérdidas crediticias esperadas y se realizaron modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición introduciendo la categoría de valor razonable con cambios en patrimonio para ciertos instrumentos de deuda.

Esta modificación no tuvo ningún impacto material en los estados financieros debido a que las transacciones son realizadas con partes relacionadas.

#### NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

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

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

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

NIIIF 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 NIIIF 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 NIIIF 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.

**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 (NIIIF).

**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 transfiriere 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 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**

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 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:

2018	Activos financieros:				2017	Activos financieros:				
	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años		Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total	Total	
Depósito en banco	-	-	-	-	-	-	-	-	12,005	12,005
Fondo en fideicomiso	5,679	-	-	2,043,956	-	-	-	-	-	1,855,822
Préstamos por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	19,119,156	90,484,073	90,484,073	-	-	101,667,874
Total de activos financieros	5,679	1,067,200	3,201,600	19,119,156	90,484,073	90,484,073	90,484,073	54,400	12,005	103,535,701
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	92,245,550	-	-	-	-	103,358,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	310,661	310,661	310,661	-	1,159,550
Total de pasivos financieros	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	92,245,550	310,661	310,661	310,661	12,005	1,159,550
Total de sensibilidad a tasa de interés	5,679	1,067,200	3,201,600	17,075,200	92,245,550	310,661	310,661	310,661	12,005	103,358,350
Depósito en banco	-	-	-	-	-	-	-	-	12,005	1,159,550
Fondo en fideicomiso	84,174	-	-	1,771,648	-	-	-	-	-	1,159,550
Préstamos por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	18,846,848	80,323,874	80,323,874	-	-	104,517,900
Total de activos financieros	84,174	1,067,200	3,201,600	18,846,848	80,323,874	80,323,874	80,323,874	-	12,005	103,358,350
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	82,014,350	-	-	-	-	1,159,550
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	1,159,550	1,159,550	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	1,159,550	1,159,550	-	1,159,550
Total de sensibilidad a tasa de interés	84,174	1,067,200	3,201,600	17,075,200	82,014,350	1,159,550	1,159,550	1,159,550	12,005	104,517,900
Depósito en banco	-	-	-	-	-	-	-	-	12,005	1,159,550
Fondo en fideicomiso	84,174	-	-	1,771,648	-	-	-	-	-	1,159,550
Préstamos por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	18,846,848	80,323,874	80,323,874	-	-	104,517,900
Total de pasivos financieros	84,174	1,067,200	3,201,600	18,846,848	80,323,874	80,323,874	80,323,874	-	12,005	103,358,350
Total de sensibilidad a tasa de interés	84,174	1,067,200	3,201,600	17,71,648	82,014,350	1,147,545	1,147,545	1,147,545	12,005	104,517,900

**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 asociadas con sus pasivos financieros cuando llegaran 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.

2018	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	Desde 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	113,080,280	176,247,485	12,395,346	24,047,559	46,377,622	93,426,958
<b>Pasivos financieros:</b>	<b>102,864,916</b>	<b>187,378,509</b>	<b>12,325,120</b>	<b>23,999,584</b>	<b>44,942,450</b>	<b>106,111,355</b>

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 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:

2018	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	54,400	-	-	-	54,400
Fondo en fideicomiso	5,679	-	-	-	2,049,634
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	90,484,073	111,828,073
Total de activos financieros	<u>4,328,879</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>92,528,028</u>	<u>113,932,107</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	92,245,550	113,589,550
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	310,661	310,661
Total de pasivos financieros	<u>4,268,800</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>92,556,211</u>	<u>113,900,211</u>
Posición neta	60,079	-	-	(28,183)	31,896

2017				
Activos financieros	1 año	3 años	5 años	Más de 5 años
	Hasta	De 1 a	De 3 a	Total
Depósito en banco	12,005	-	-	12,005
Fondo en fideicomiso	84,174	-	-	1,855,820
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	101,667,874
Total de activos financieros	4,364,979	8,537,600	8,537,600	103,535,699
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	103,358,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	1,159,550
Total de pasivos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	104,517,900
Posición neta	96,179	-	-	(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 son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

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



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

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

Jerarquía del valor razonable	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Depósito en banco	54,400	54,400	12,005	12,005
Fondo en fideicomiso	2,049,635	2,049,634	1,855,820	1,855,820
Préstamos por cobrar relacionados	111,828,073	111,828,073	101,667,874	101,667,874
Total de activos financieros	113,932,108	113,932,107	103,535,699	103,535,699
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar	113,080,280	113,080,280	102,864,916	102,864,916
Cuentas por pagar relacionadas	310,661	310,661	1,159,550	1,159,550
Total de pasivos financieros	113,390,941	113,390,941	104,024,466	104,024,466
Nivel 3				
Nivel 3				

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 desembolsado y por desembolsar 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

Al 31 de diciembre de 2018, se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativos con partes relacionadas:

	2018	2017
<b>Activo circulantes</b>		
Préstamos por cobrar	4,268,800	4,268,800
<b>Activo no circulantes</b>		
Préstamo por cobrar	107,559,273	97,399,074
Total	111,828,073	101,667,874
<b>Pasivo no circulantes</b>		
Cuentas por pagar	310,661	1,159,550
<b>Ingresos:</b>		
Intereses sobre préstamos	9,218,261	6,541,168

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:

2018			2017		
Monto del Préstamo	Tasa	Vencimiento	Monto del Préstamo	Tasa	Vencimiento
34,049,899	4.50%	Octubre 2023	37,718,399	4.50%	Octubre 2023
25,000,000	10.50%	Noviembre 2023	25,000,000	10.50%	Noviembre 2023
7,349,175	4.75%	Marzo 2026	7,949,475	4.75%	Marzo 2026
8,000,000	11%	Septiembre 2036	8,000,000	11%	Septiembre 2036
16,500,000	11%	Septiembre 2032	16,500,000	11%	Septiembre 2032
20,928,999	5.625%	Octubre 2027	6,500,000	5.625%	Octubre 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:

	2018	2017
Banco General, S.A. - cuenta corriente	54,400	12,005

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

Al 31 de diciembre 2018, no mantienen depósitos a plazo fijo.

8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	2018	2017
<b>Fideicomiso Bg Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	5,679	84,174
Reserva de servicio para deuda futura	2,043,956	1,771,646
<b>Total de fondo en fideicomiso</b>	<b>2,049,635</b>	<b>1,855,820</b>
Menos:		
Porción no corriente	(2,043,956)	(1,771,646)
Porción corriente	5,679	84,174

La cuenta de concentración devenga un interés del 1% (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 diciembre de 2018, Bg Trust, Inc., en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En balboas)

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 2018	Saldo al 31 de diciembre de 2017
A	14 de octubre de 2013	5.67%	14 de octubre de 2023	55,000,000	35,740,375	39,408,875
B	25 de marzo de 2016	5.67%	25 de marzo de 2026	9,000,000	7,349,175	7,949,475
C	12 de octubre de 2017	5.60%	12 de abril de 2023	21,000,000	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	16,500,000
	Sub-total saldo bruto			145,000,000	113,589,550	103,358,350
	Menos: Costos de emisión Serie A, B, F y G			-	(391,264)	(391,264)
	Menos: Costos de emisión Serie C y H			-	(118,006)	(102,170)
	Total de bonos por pagar, neto			145,000,000	113,080,280	102,864,916
	Porción corriente				4,268,800	4,268,800
	Saldo con vencimiento mayor a un año			145,000,000	108,811,480	98,596,116

Durante el periodo 2018, se realizó una emisión adicional de la Serie C, la cual fue emitida el 11 de enero de 2018, bajo los mismos términos y condiciones.

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

	2018	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	92,245,550	82,014,350
<b>Total</b>	<b>113,589,550</b>	<b>103,358,350</b>

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

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

	2018	2017
Costo de emisión de bonos	887,047	766,154
Amortización acumulada	(377,777)	(272,720)
Costo de emisión de bonos, neto	509,270	493,434

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	(272,720)	(200,472)
Aumentos	(105,057)	(72,248)
Saldo al final del año	(377,777)	(272,720)

#### 10. Capital pagado

El capital social autorizado está conformado por 20,000 acciones con un valor nominal de B/.1.00 cada una.

#### 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 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, al Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre lo que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal; o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

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

Impuesto sobre la renta corriente, neto

	2018	2017
	107,623	76,923

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

	2018	2017
Total de ingresos bruto	9,227,944	6,597,716
Menos: total de ingresos exentos	9,683	9,032
Total de ingresos gravables (100%)	9,218,261	6,588,684
Menos: 95.33%	8,787,768	6,280,992
Renta neta gravable (4.67%)	430,493	307,692
Impuesto causado alternativo	107,623	76,923

**12. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 29 de marzo de 2019.

\*\*\*\*\*

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2018

PRESENTADO SEGUN 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 Pacifica, Calle Isaac Hanono, PH Oceanía Business

DIRECCION DE CORREO

Plaza, Torre 2000, Piso 25, Oficina 25D.

ELECTRONICO DEL EMISOR:

chharari@superxtra.com

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

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 Panamá, 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 Panamá, 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 Panamá, Republica de Panamá. Teléfono 391-2883. Email [chharari@superxtra.com](mailto:chharari@superxtra.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 pública 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 Panamá 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 Panamá 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 Panamá.

El capital social es de Veinte mill Dólares (\$ 20,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América, dividido en Veinte Mill (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 querrelada ante ningún tribunal local o extranjero.

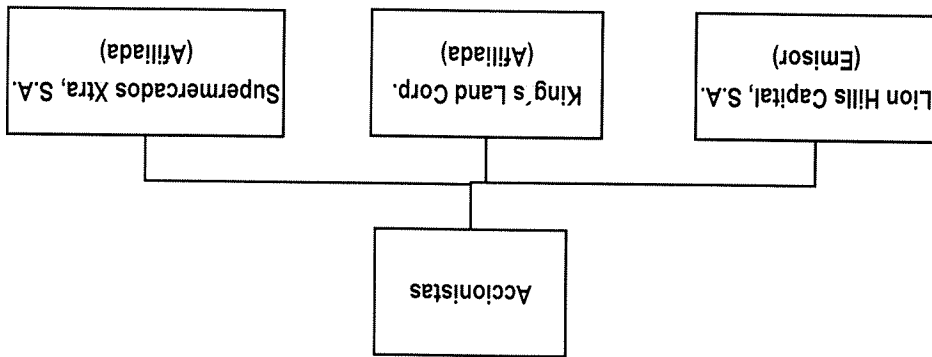


**C. Descripción del Negocio**

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 Informe del primer semestre 2018 preparado por CBRE:

El mercado de oficinas cerró el 1S 2018 con un inventario total 1,807,199 m2. Los espacios de oficinas disponibles construidos pasaron de 384,663 m2 a 438,467 m2. Al finalizar el 1S 2018, las oficinas de todas las clases se vieron obligadas a disminuir sus alquileres promedio solicitados y sus precios de venta promedio solicitados, ante el excedente de espacios de oficinas disponibles.

**Ciudad de Panamá Oficinas** El crecimiento de Panamá para el año 2018 será de un 5.2%, según las proyecciones de la CEPAL (Comisión Económica para América

*Handwritten signature*

Latina y el Caribe). Se espera que los sectores de la construcción, transporte y comunicaciones sigan liderando la expansión de la economía, aún cuando se prevé que el paro generalizado de un mes de duración que llevaron a cabo los trabajadores de la construcción desacelere el crecimiento del sector. Se prevé que el déficit en la cuenta corriente de la balanza de pagos se mantenga estable o incluso continúe reduciéndose y se estima una leve contracción en el déficit ajustado del sector público no financiero, debido a los mayores aportes del Canal de Panamá como consecuencia de una evolución positiva del comercio exterior. La tasa de desempleo total en Panamá, según el INEC presentó un aumento de 0.2%, al pasar de 5.6% en marzo 2017 a 5.8% en marzo 2018. En estos momentos la región atraviesa una fase de modesta recuperación económica. Se estima que el crecimiento alcanzará el 2.2%, en comparación con el 1.3% del año 2017. En este contexto, se proyecta un leve aumento de la tasa de ocupación regional, lo que podría provocar un ligero descenso de la tasa de desempleo urbano, que se situaría cerca del 9.0%, el primero registrado desde 2014. Esta evolución del empleo, junto con el aumento moderado de los salarios reales, ayudaría a fortalecer y estabilizar la reactivación económica, según un informe publicado en mayo de 2018 por la CEPAL y la Organización Internacional del Trabajo (OIT), sobre la Coyuntura Laboral en América Latina y el Caribe. El mercado inmobiliario panameño en todos sus segmentos se encuentra atravesando un periodo cíclico de ajuste, en el cual se espera que se absorba cautelosamente el excedente de unidades de viviendas y los precios se adapten a las necesidades de los negocios. En el año 2019 se espera también que el mercado recupere la confianza y el dinamismo, lo cual deberá redundar positivamente en los indicadores económicos.

**Disponibilidad:** al cierre del 1S 2018, nuevamente el porcentaje de disponibilidad aumentó al pasar de 23.5% a 24.3%. Los edificios Clase A, A+ pasaron de 27.7% a 29.5% de disponibilidad. Esto representa 269,667 m<sup>2</sup> disponibles (construidos), de un inventario total de A, A+ de 915,501 m<sup>2</sup>, tras el ingreso de cuatro edificios con un porcentaje de 61.4% de disponibilidad. De igual manera los edificios Clase B también se vieron afectados al aumentar su disponibilidad de 24.3% a 25.5%. Este mercado también se ve afectado en cierta medida por la tasa de desempleo a nivel de país y de la región. Los edificios Clase C lograron disminuir su disponibilidad de 6.1% a 5.4%, luego de un positivo ajuste en sus rentas y ventas.

**Absorción Neta:** La absorción neta semestral al finalizar el 1S 2018, tuvo resultados positivos en comparación con la absorción negativa con la que cerró el año 2017. La

Clase A, A+ alcanzó una absorción de 58,029 m<sup>2</sup>, con el ingreso de cuatro edificios que sumaron al mercado un total de 89,396 m<sup>2</sup> de inventario, con una absorción de 34,676 m<sup>2</sup>; los edificios Clase B registraron una absorción de 3,673 m<sup>2</sup> y los Clase C de 1,959 m<sup>2</sup>. Es menester mencionar, que aun cuando esta absorción sigue siendo positiva, el mercado de oficinas se encuentra atravesando un ciclo inmobiliario con una oferta existente excedente que ha entrado al inventario en los últimos dos años.

**Construcción:** La construcción de espacios de oficinas lleva un promedio de 24 meses manejándose de manera cautelosa. Durante el 1S 2018, continuaron en desarrollo un total de 7 edificios, los cuales sumaron un aproximado de 120,152 m<sup>2</sup>. Se espera que para finales del año 2018/ inicios 2019 entren al mercado unos 3 edificios que suman 63,687 m<sup>2</sup>; para finales 2019/inicios 2020, 2 edificios que suman 38,500 m<sup>2</sup> y para el año 2021, 2 edificio con un total de 17,965 m<sup>2</sup>.

**Rentas Promedios Solicitadas:** El mercado de oficinas al terminarse el 1S 2018, reflejó una baja en todas las rentas promedio solicitadas. Los edificios Clase A+ pasaron de US\$26.65 por m<sup>2</sup> por mes a US\$22.50 por m<sup>2</sup> por mes, de igual forma los edificios Clase A de US\$22.35 por m<sup>2</sup> por mes a US\$19.35 por m<sup>2</sup> por mes. También así, los edificios Clase B de US\$18.35 por m<sup>2</sup> por mes a US\$16.40 por m<sup>2</sup> por mes y los edificios Clase C de US\$15.60 por m<sup>2</sup> por mes a US\$14.10 por m<sup>2</sup> por mes. Es una realidad que en estos momentos hay un excedente de oferta existente en el mercado, tanto espacios de oficina listos para entrega como en gris, pero a su vez esto representa una gran oportunidad de negocios, ante los muchos beneficios que tanto el propietario como el inquilino pueden obtener.

**Precio de Venta Promedio Solicitado:** Durante el 1S 2018, el precio de venta promedio solicitado para los edificios Clase A, A+ disminuyó ligeramente su rango de venta de US\$3,045.00 por m<sup>2</sup> a US\$2,900 por m<sup>2</sup>. Los edificios Clase B se mantuvieron en US\$2,490.00 por m<sup>2</sup>, por otra parte los edificios Clase C ajustaron sus precios de US\$2,490.00 por m<sup>2</sup> a US\$1,820.00 por m<sup>2</sup>. El mercado de oficinas, terminadas con mejoras cuenta con precios promedios de ventas muy irregulares, motivo por el cual un precio puede elevar el resto de los precios por submercados.

**II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

El Emisor cuenta al 31 de diciembre de 2018 con activos circulantes por un monto de \$ 4,328,879 de los cuales \$54,400 se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2018, \$5,823,515 de los cuales \$113,080,280, corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2018 la ratio de liquidez del Emisor se encuentra en niveles aceptables de 0.74x.

**B. Recursos de Capital**

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2018 reflejaba un valor de -\$1,013,548, conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -\$1,031,538. Los pasivos totalizan US\$ 114,945,656 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en seis (6) series por un valor de US\$113,080,280, y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2018 por un valor de US\$310,661, principalmente.

**C. Resultados de las Operaciones**

Al 31 de Diciembre de 2018 los ingresos totalizan US\$ 9,227,944 de los que US\$ 9,178,432 son operativos, producto de intereses generados por préstamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2018. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$275,784 para un resultado antes de impuestos de US\$ -333,895.

**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](mailto: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 garantizan 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 alado al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo, y diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica. El Señor Harari es Presidente de Lion Hill Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

### CHARLES HARARI – SECRETARIO

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976

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

Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: [chharari@superxtra.com](mailto:chharari@superxtra.com)

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

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

de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nei brit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, 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 Diaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: [mikeh@superxtra.com](mailto: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 & Mullino**

Dirección Comercial: Calle 50, BMW Plaza, Piso 9

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

Contacto Principal: Tatiana Abadía

El Emisor ha designado a Fábrica 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.

Fax: 301-6606

Teléfono: 301-6600

Correo Electrónico: [tabadia@fmm.com.pa](mailto:tabadia@fmm.com.pa)

**4. Auditores**  
**Auditor Externo**  
**DELOITTE**

Dirección Comercial: Costa del Este, Edificio Banco Panamá Piso 12  
Apartado Postal: 0816-01558, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Licenciada Ladia Aguilera

Correo Electrónico: [laguilera@deloitte.com](mailto:laguilera@deloitte.com)

Teléfono: 303-4100

Fax: 269-2386

**Auditor Interno**  
**COFINTAX**

Dirección Comercial: Calle Primera Persejil, 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](mailto: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 nos menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, lo accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido. El Secretario ejercer la representación legal del Emisor.

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

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

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la 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 otras valores del Emisor. Sin embargo, los (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, beneficiarios 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.

~~10~~

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

Al 31 de diciembre de 2018, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$ 310,661 y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 111,828,073.

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.

04

**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. Cualquiera 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
Serie B	Hasta \$9MM	10 años	5.17464%	Amortiza	Senior	SI
Serie 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**

*Handwritten mark*

## 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 2018.

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	
VENTAS O INGRESOS TOTALES	9,227,944
MARGEN OPERATIVO	49,512
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	275,784
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-333,895
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	20,000
UTILIDAD O PERDIDA EN ACCION	-16.69
DEPRECIACION Y AMORTIZACION	n/a
UTILIDADES O PERDIDAS NO RECURRENTE	0
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018	

BALANCE GENERAL	
ACTIVO CIRCULANTE	4,328,879
ACTIVOS TOTALES	113,932,108
PASIVO CIRCULANTE	5,823,515
DEUDA A LARGO PLAZO	113,080,280
ACCIONES PREFERIDAS	0
CAPITAL PAGADO	20,000
UTILIDADES RETENIDAS	(1,031,538)
PATRIMONIO TOTAL	(1,013,548)
RAZONES FINANCIERAS	
UTILIDAD/ ACCION	-16.69475
DIVIDENDO / ACCION	0
DEUDA TOTAL/PATRIMONIO	-112
CAPITAL DE TRABAJO	-1,494,636
RAZON CORRIENTE	0.74
UTILIDAD OPERATIVA / GASTOS FINANCIEROS *	1.00
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018	

\*Utilidad antes de Intereses x Bonos

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2018.

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

No Aplica

**V PARTE  
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

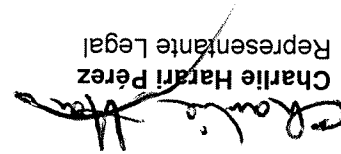
Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 31 de Diciembre de 2018.

**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 29 de marzo de 2019.

  
Charlie Harari Pérez  
Representante Legal

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Póliza de Incendio	Mercantil Seguros Panamá	378-01-21-0	09-nov-19	US\$81,773,845.00

- (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:
- (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.
- (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.

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31-Dic-18
Concentración	\$5,678.98
Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$2,043,954.95
<b>Total</b>	<b>\$2,049,633.93</b>

- a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., con saldo total de **US\$2,049,633.93**.
- El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A, B, C, D y E de la Emisión.
  - El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$2,049,633.93, de los cuales la suma de US\$2,049,633.93 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 Fiduclario.
  - 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 acumulativo 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 acumulativo por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00).
  - 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.
  - El Emisor es Lion Hill Capital, S.A.

por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduclario al 31 de diciembre de 2018, a saber:

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 "Fiduclario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduclario 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"),

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

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

131.00%	133.11%	135.29%
Mar-18	Jun-18	Sep-18

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 2018 dicha Cobertura de Garantía es de 137.54%.

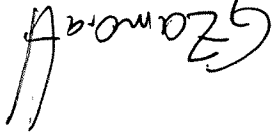
La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de febrero de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Janina Chen  
Firma Autorizada



Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



ANEXO A  
 BG TRUST INC., (0089-GTIA-13)  
 LION HILL CAPITAL, S.A.  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

No.	Fisca 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	Chorrera	\$ 8,574,000.00	14-ago-12
4	156805, 203577, 203579,	Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	Juan Diaz, Panamá	\$ 7,896,500.00	17-ago-12
5	134,726, 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, 26487	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
<b>Total</b>				<b>\$ 88,149,000.00</b>	

\*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**  
**Al 31 de Diciembre 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
			\$ 3,885.42	01-ago-21
			\$ 75,382.34	01-jul-25
			\$ 1,946.65	01-dic-20
			\$ 2,320.52	01-oct-20
			\$ 1,757.54	01-sep-21
			\$ 2,071.45	21-ene-19
			\$ 13,112.72	10-dic-19
12	17,347 15,882 15,880 15,879	Sabanita Land, S.A.	\$ 33,620.00	01-ene-27
13	9,950 9,959 10,286	Empresas del Grupo	\$ 110,484.00	
<b>Total</b>				
				<b>929,135.36</b>

*Handwritten signature*

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

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Contenido

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

Páginas

## **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 2018, el estado de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a 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 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 periodo corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## Otra información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

## 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 responderon 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 insuficiente, 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.

*Adriano Navarro & Asociados*

22 de marzo de 2019

Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2018	2017
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	4	2,049,634	1,855,820
<b>Total de activos</b>		<b>2,049,634</b>	<b>1,855,820</b>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		2,545,612	2,312,855
Deficit acumulado		(495,978)	(457,035)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>2,049,634</b>	<b>1,855,820</b>

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 2018  
(Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	9,683	9,033
<b>Total de ingresos</b>	<b>9,683</b>	<b>9,033</b>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	(37,450)	(37,535)
Honorarios profesionales	(7,618)	-
Honorarios legales	(3,478)	-
Cargos bancarios	(80)	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(48,626)</b>	<b>(37,535)</b>
<b>Pérdida neta</b>	<b>(38,943)</b>	<b>(28,502)</b>

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 2018  
 (Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	2,312,855	(457,035)	1,855,820
Aportes al patrimonio	12,898,956	-	12,898,956
Retiros al patrimonio	(12,666,199)	-	(12,666,199)
Pérdida neta	-	(38,943)	(38,943)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2,545,612</b>	<b>(495,978)</b>	<b>2,049,634</b>

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 2018  
(Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(38,943)	(28,502)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(9,683)	(9,033)
Efectivo generado de operaciones:	9,683	9,033
Intereses cobrados		
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>(38,943)</b>	<b>(28,502)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes (retiros) de patrimonio fideicomitido, neto	232,757	(206,378)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<b>232,757</b>	<b>(206,378)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo</b>	<b>193,814</b>	<b>(234,880)</b>
Efectivo al inicio del año	1,855,820	2,090,700
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>2,049,634</b>	<b>1,855,820</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

## 1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada 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 y la Resolución SBF-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Lion Hill Capital, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc., (0089-GTIA-13), mediante Escritura Pública No.12,879, del 27 de junio de 2013, adicionada y corregida mediante Escritura Pública No. 13,762 de 9 de julio de 2013 ambas de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Follo No. FID 2971 de la sección de Fideicomisos, 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 SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2016, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y modificada mediante Resolución SMV No.332-14 del 11 de julio de 2014, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá 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. El periodo de disponibilidad para emitir las Series Senior D y E establecido en la emisión de Bonos Corporativos de la sociedad Lion Hill Capital, S.A. se venció.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series A, B y C (Senior) emitidos por Lion Hill Capital, S.A.  
El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado 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, y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).

- 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 Fiduclario, las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del 80% del valor de las mejoras de las fincas hipotecadas.

El total del Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de B/.72,049,634 (B/.56,855,820 - 2017), de los cuales la suma de B/.2,049,634 (B/.1,855,820 - 2017) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.70,000,000 (B/.55,000,000 - 2017) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduclario detallados en la Nota No.5.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Cobertura de Garantía representa el 137.54%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insóluto 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 cuentan separadamente de las operaciones regulares del Fiduclario. Son funciones del Fiduclario 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 2018, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

### 2.2. Moneda funcional y de presentación

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.

### 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 periodo 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 periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo 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 2018, 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.

**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 periodo 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 periodo una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del periodo, 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.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

### 3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran en 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 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. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos en el estado de resultado.

### 3.6. Gastos

Los gastos 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 en banco

Al 31 de diciembre de 2018, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda	2,043,955	1,771,646
Cuenta de Concentración	5,679	84,174
	<u>2,049,634</u>	<u>1,855,820</u>

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

**Cuenta de Concentración:** En esta cuenta se depositarán los dineros provenientes de los cánones de arrendamiento mensual derivados de los contratos de arrendamiento; provenientes de los fondos de la primera Hipoteca y Anticresis constituida a favor del Fiduciario (en caso que esto sea necesario en virtud de las estipulaciones del contrato de Fideicomiso), así como los dineros que deba aportar el Fideicomitente en concepto de aporte, según se establece en el contrato de Fideicomiso.

**Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda:** En esta cuenta se deberá mantener en todo momento fondos suficientes para los pagos que deba realizar el Fideicomitente en los próximos tres (3) meses en concepto 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 de King's Land, Corp., (en calidad de Garante Hipotecario), 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.

Mediante Escritura Pública No.16,271 de 02 de octubre de 2017 se aumentó la hipoteca a B/70,000,000 la cual fue inscrita el 04 de enero de 2018 bajo la entrada No.436605 / 2017.

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

Al 31 de diciembre de 2018, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bienes inmuebles	70,000,000	55,000,000



## 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 genera rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduclario, 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 2018 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 Fiduclario, 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 Fiduclarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduclarios 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 del 5 de 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.

## 8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la administración del Fiduclario para su emisión en la fecha 22 de marzo de 2019.

DECLARACION JURADA

POR LA CUAL:

COPIA  
ESCRITURA No. DE 13 DE MARZO DE 2019  
02247 - 2019

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

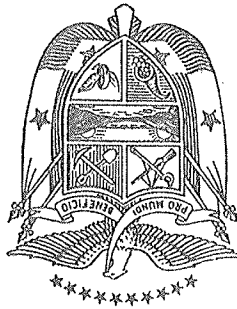
APARTADO 823-1169  
PANAMÁ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA  
EDIFICIO TORRE COSMOS,  
PLANTA BAJA

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO  
*Dr. Raúl Juan Castillo Canjura*

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ





12893 - 2019

M.H.  
of

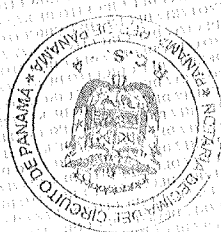
DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los trece (13) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Rutil Ivan Castillo Sanjurj, Notario Décimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron personalmente MURAD HARARI DABAH, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho-setecientos cuarenta y tres (8-740-673), MURAD HARARI RTESH, 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 siete-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:

PRIMERA: Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil dieciocho (2018);

SEGUNDA: 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 I 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.

TERCERA: Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

30  
29  
28  
27  
26  
25  
24  
23  
22  
21  
20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2

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 periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) -----

**CUARTA:** Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



12903 - 2019



UIC RABDIYAN KASTILO SANJUR  
Notario Público Décimo

CLIFFORD BERNARD  
*Clifford Bernard*

TOMAS VILLARREAL  
*Tomás Villarreal*



CHARLIE HARARI PEREZ  
*Charlie Harari Perez*

MURAD HARARI BTESH  
*Murad Harari Btesh*



MURAD HARARI DABAH  
*Murad Harari Dabah*

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. ---  
2 Manifiestan LOS DECLARANTES que realizan esta declaración de su propia voluntad, de  
3 forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo  
4 referencia al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio. -----  
5 Para constancia, la firma por ante mí, el notario que doy fe, junto con los testigos  
6 instrumentales, TOMAS VILLARREAL, con cédula de identidad personal número cuatro-  
7 noventa y nueve- mil ochocientos diez (4-99-1810), y CLIFFORD BERNARD, con cédula de  
8 identidad personal número uno-diecinove-mil trescientos diecisiete (1-19-1317), ambos  
9 mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el  
10 cargo, la encontré Conforme, le impartí su aprobación.-----



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL

80  
29  
28  
27  
26  
25  
24  
23  
22  
21  
20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1