Formulario IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de Septiembre de 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY DEL 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	LION HILL CAPITAL 2, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Emisión de Bonos Corporativos en una serie (Serie Senior A). Emisión total hasta por ochenta millones de dólares (US $80,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Serie Senior A Hasta: US$44,000,000.00
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	209-6073 / 209-6798
DIRECCION DEL EMISOR:	Calle 50, PH Evolution Tower, Piso 39, oficina MEM Capital
NOMBRE DE LA PERSONA CONTACTO DEL EMISOR	José de la Guardia
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:	jdelaguardia@memcapitalinc.com

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADDOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2023, Lion Hill Capital 2. S.A. muestra en préstamos por cobrar relacionadas por $42,744,358 como parte de la estrategia de liquidez.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 30 de Septiembre 2023, reflejaba un valor de –($134,239) conformado por acciones con valor nominal de $10,000. y utilidades no distribuidas por valor de –($144,239). Los pasivos totalizan $43,430,042 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos por valor de $43,076,000 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del IV Trimestre por valor de $319,874 principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 30 de Septiembre 2023 los ingresos totalizan el monto de $1,753,377. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de $85,206 y gastos de intereses por $1,753,377, para un resultado del periodo antes de impuestos de -$119,371.

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 llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto estados financieros no auditados al 30 de Septiembre 2023, en Anexo.

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica

IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del Banistmo Investment Corporation, S.A., al cierre del 30 de Septiembre 2023, al final de los estados financieros no auditados.

V PARTE
DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas o inversiones registrado, así como a cualquier interesado que lo solicitare. Adicional se mantiene publicado en la página web de la Bolsa de Valores: www.latinexbolsa.com

El informe fue divulgado dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre.

Charles Harari Perez
Lion Hill Capital 2, S.A.

Lion Hill Capital 2, S.A.

Informe del Contador Público Autorizado

y

Estados financieros

30 de septiembre de 2023

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

Lion Hill Capital 2, S.A.

Informe de revisión del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023

Contenido

	Páginas
Informe de revisión del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultado	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 20

Informe de revisión del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva y Accionistas.
Lion Hill Capital 2, S.A.

Introducción

Hemos revisado los estados financieros adjunto de Lion Hill Capital 2, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, el estado de resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al período de nueve meses terminados en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros de períodos intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras, sobre la base de nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es significativamente de menor alcance que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y por consiguiente, no nos permite obtener un grado de seguridad de que tomaremos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos un dictamen de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que la información financiera de períodos intermedios adjunta no brinda un panorama verdadero o imparcial (o que "no está presentada en todos los aspectos significativos") de la situación patrimonial de la entidad al 30 de septiembre de 2023 y que su desempeño financiero y los flujos de caja del trimestre finalizado en la fecha antes mencionada con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:
Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ricardo Pachón
El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría está conformado por Ricardo Pachón

24 de noviembre de 2023
Panamá, República de Panamá

Ricardo A. Pachón.
C.P.A. No.2413.

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2023 No auditado	31 de Diciembre de 2022 Auditado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	304	936
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		10,000	10,300
Total activos corrientes		10,304	11,236
Activos no corrientes			
Terrenos y mejoras		-	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	42,744,358	43,559,315
Gastos emisión de bonos	8	541,141	585,018
Total activos no corrientes		43,285,499	44,144,333
Total de activos		**43,295,803**	**44,155,569**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto porción corriente	9	1,270,500	-
Impuestos por pagar		34,168	
Total pasivo corriente		1,304,668	-
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	41,805,500	44,000,000
Cuentas por pagar relacionadas	7	319,874	170,437
Total pasivos no corrientes		42,125,374	44,170,437
Total de pasivos		43,430,042	44,170,437
Patrimonio			
Capital pagado			
Acciones comunes autorizadas 10,000, con valor nominal de 1 cada una; emitidas y en circulación 100 acciones		10,000	10,000
Pérdida acumulada		(144,239)	(24,868)
Total de patrimonio		(134,239)	(14,868)
Total de pasivos y patrimonio		**43,295,803**	**44,155,569**

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

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de resultado
Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Trimestre Julio a septiembre de 2023 No auditado	de 2022 No auditado	30 deseptiembre de 2023 No auditado	30 deseptiembre de 2022 No Auditado
Ingresos por intereses		603,592	-	1,753,377	-
Total de ingresos		603,592	-	1,753,377	-
Gastos de intereses		609,786	-	1,767,071	-
Gastos administrativos y generales					-
Honorarios profesionales y legales		3,450		40,578	
Impuestos		-		700	
Otros gastos		16		52	
Gasto amortización de costos de emisión de bonos		14,625		43,876	
Total de gastos		18,091	-	85,206	-
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(24,285)	-	(98,900)	-
Impuesto sobre la renta corriente	10	-	-	(20,471)	-
Pérdida neta del período		(24,285)	-	(119,371)	-

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

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Capital pagado	Pérdida acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021		-	-	-
Pérdida neta		-	-	-
Aumento		-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)		-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)		10,000	(24,868)	(14,868)
Pérdida neta		-	(119,371)	(119,371)
Aumento		-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)		10,000	(144,239)	(134,239)

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de flujos de efectivo
Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2023 No auditado	2022 Auditado
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) Ganancia neta del período		(119,371)	-
Gasto de depreciación			-
Amortización de gastos de emisión	8	43,876	-
Ingreso de intereses		-	-
Gastos de intereses		-	-
Impuesto sobre la renta empresa		(20,471)	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		-	-
Deudores comerciales		-	-
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		300	-
Impuesto complementario		-	-
Cuentas por pagar		(109,042)	-
Otros pasivos		-	-
Impuestos por pagar		34,168	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		-	-
Efectivo utilizado en las operaciones		(170,540)	-
Impuesto complementario		-	-
Impuesto sobre la renta pagado		20,471	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(150,069)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Cuentas por cobrar relacionadas		924,000	-
Préstamos por cobrar relacionadas		-	-
Cuentas por pagar relacionadas		149,437	-
Gastos emisión de bonos		-	-
Bonos por pagar		(924,000)	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		149,437	-
Disminución neta del efectivo		(632)	-
Efectivo al inicio del período		936	-
Efectivo al final del período	6	304	-

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

1. Información general

Lion Hill Capital 2, S.A., (la Compañía) se constituyó mediante Escritura Pública No.17,306 del 8 de octubre de 2021 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Folio 15571402 del Registro Público. Tanto su denominación social como comercial es Lion Hill Capital 2, S.A. La duración de la sociedad es perpetua.

Según acta de constitución de la empresa, el objeto principal de la sociedad es transferir, vender, negociar, financiar, administrar, dar o tomar dinero en préstamo y administrar cuentas bancarias.

Las oficinas están ubicadas en Ciudad Panamá, Aquilino de la Guardia y Calle 50, PH Evolution Piso 39, oficina 3911.

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.

Subsidiarias Estructuradas con Cometidos Específicos

Una entidad estructurada es una entidad que ha sido diseñada para alcanzar un objetivo bien determinado y preciso.

En este caso la sociedad Lion Hill Capital 2, S.A., no tiene negocios dentro de ninguna industria específica, ya que se ha constituido con el fin de fungir como emisor de una emisión de bonos. Por lo tanto, sus activos importantes consistirán en facilidades de créditos otorgadas a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de bienes raíces.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente.

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" por sus siglas en ingles") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 *Gravámenes*, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a NIC

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 Propiedad planta y

16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado

equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Empresa mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la Empresa, en la línea de partida(s) en el estado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2021

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las mejoras anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la Empresa (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la Empresa o por el prestamista en beneficio de otro.

NIIF 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

NIC 41 Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF 13 Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

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

Nueva norma o enmienda	Fecha de aplicación	Tipo de cambio
Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato (NIC 37 - Provisiones, Pasivos y Activos Contingentes)	01 de enero de 2022	Modificación
Registro de activos antes de que esté disponible para su uso previsto (NIC 16 - Propiedad, planta y equipo)	01 de enero de 2022	Modificación
NIIF 3 Combinación de negocios (referencia al marco conceptual)	01 de enero de 2022	Modificación
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	01 de enero de 2022	Modificación
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Revelación de políticas contables (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Definición de estimado contable (NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)	01 de enero de 2023	Modificación
Activos y pasivos por impuesto de renta diferido generados de una sola transacción (NIC 12 Impuestos a las ganancias)	01 de enero de 2023	Modificación
NIIF 17 - Contratos de Seguro	01 de enero de 2023	Nueva norma
NIIF 17 - Contrato de Seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	01 de enero de 2023	Modificación

A la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de la evaluación si estas tendrán impacto en los futuros estados financieros.

A continuación, se detallan aquellas enmiendas o normas que aplicarían en los estados financieros de la Compañía:

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Empresa prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Empresa en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y declaración de práctica 2 de las NIIF realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en la declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la declaración de práctica 2 de las NIIF. no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.
Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
- Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Compañía se presenta a continuación:

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de preparación

a) 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.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía continuará operando como un negocio en marcha.

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 Comparación de la información

Conforme con lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 1, la información contenida en estos estados financieros referida al año 2022 se presenta a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2023 y, por consiguiente, no constituye los estados financieros de la entidad del año 2022.

3.5 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos, pasivos ingresos y gastos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

3.6 Instrumentos financieros

Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.7 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras son reconocidas a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Baja de pasivos financieros

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

Capital accionario

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

3.8 Propiedades de inversión

El emisor no cuenta con propiedades de inversión (terrenos y edificios) ni mobiliarios ni equipos a la fecha del balance.

El Fideicomitente Garante, es la sociedad dueña de los activos, celebra contratos de arrendamientos con terceros y empresas afiliadas al Emisor. El Fideicomitente Garante cede los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento de los contratos de alquiler, y traspasa a título fiduciario sus activos al Fideicomiso de Garantía que garantiza los Bonos de las Series de la Emisión.

3.9 Costo de deuda

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

3.10 Gastos por intereses

El gasto por intereses es reconocido en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

3.11 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.

3.12 Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del período. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de resultado, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente El pasivo por impuesto corriente el Grupo es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

La compañía gestiona los riesgos inherentes al financiamiento de las actividades propias de su objeto social. La compañía no realiza inversiones, operaciones con derivados ni posición en divisas con propósitos especulativos.

- ***Riesgo de crédito***

Es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo de conformidad con los términos y condiciones pactadas en el contrato. En el manejo de riesgo de crédito, la entidad tiene la política de hacer negocios únicamente con el Fideicomitente Garante quien tiene un perfil crediticio adecuado. Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para la Compañía, el depósito en banco y cuentas por cobrar están expuesto al riesgo de crédito. El Fideicomitente Garante cede los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento de los contratos de alquiler, y traspasa a título fiduciario sus activos al Fideicomiso de Garantía que garantiza los Bonos de las Series de la Emisión.

- ***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 u otros factores del mercado.

- ***Riesgo de liquidez***

Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cuente con la disponibilidad para hacerle frente a sus obligaciones de pago asociados con sus pasivos financieros cuando llegan a su fecha de vencimiento y para reemplazar los fondos cuando estos son retirados. La consecuencia puede ser el fracaso para cumplir con sus obligaciones y los compromisos para prestar.

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activo líquido tal como efectivo. En adición, El Fideicomitente Garante cede los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento de los contratos de alquiler, y traspasa a título fiduciario sus activos al Fideicomiso de Garantía que garantiza los Bonos de las Series de la Emisión cuya realización es parte de la estrategia de liquidez.

Al 30 de septiembre de 2023 (No Auditado)	Importe en libros		FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES		
		Total	6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	43,076,000	43,076,000	616,000	654,500	41,805,500
Otros pasivos	34,168	34,168	34,168	-	-
	43,110,168	43,110,168	650,168	654,500	41,805,500

Al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	Importe en libros		FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES		
		Total	6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	44,000,000	44,000,000	616,000	616,000	42,768,000
Otros pasivos	-	-	-	-	-
	44,000,000	44,000,000	616,000	616,000	42,768,000

5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

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

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

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

	30 septiembre 2023 (No Auditado)		31 diciembre 2022 (Auditado)		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	304	304	936	936	Nivel 2
Total de activos financieros	304	304	936	936	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	43,076,000	43,076,000	44,000,000	44,000,000	Nivel 3
Total de pasivos financieros	43,076,000	43,076,000	44,000,000	44,000,000	

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

6. Efectivo

	30 de septiembre de 2023 (No auditado)	31 de Diciembre de 2022 (Auditado)
Banco General, S.A. - cuenta corriente	304	936
	304	936

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

7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativos con partes relacionadas:

	30 de septiembre 2023 (No auditado)	31 de diciembre 2022 (Auditado)
Activo no circulantes:		
Abonos recibidos anticipados King´s Land 2,Corp	109,043	-
Préstamo por cobrar relacionadas King´s Land 2, Corp	42,635,315	43,559,315
	42,744,358	43,559,315
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar relacionadas King´s Land 2, Corp	319,874	170,437

Los préstamos y cuentas por pagar con partes relacionadas generan intereses y no tienen pactadas fechas de vencimientos.

8. Gasto emisión de bonos

El saldo de los gastos de emisión se presenta a continuación:

	30 de septiembre 2023 (No auditado)	31 diciembre 2022 (Auditado)
Costo de emisión de bonos	585,017	585,018
Amortización acumulada	(43,876)	-
Costo de emisión de bonos, neto	541,141	585,018

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.

La amortización de los Gastos de emisión es en un período de diez (10) años a partir 27 de diciembre 2022

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

	30 septiembre 2023 (No auditado)	**31 diciembre 2022 (Auditado)**
Saldo al inicio	-	-
Aumentos	(43,876)	-
Saldo al final	(43,876)	-

9. Bonos por pagar

Lion Hill Capital 2, S.A., fue autorizado, según Resolución S.M.V. No.367-22 del 26 de octubre de 2022 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a ofrecer mediante oferta, bonos corporativos por un valor nominal de hasta ochenta millones de dólares (US$80,000,000).

El monto de emisión de la Serie: Serie Senior A es por Cuarenta y Cuatro millones de dólares (US$44,000,000), con plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de liquidación, por lo que la fecha de vencimiento es 27 de diciembre de 2032.

Los intereses serán pagados trimestralmente, los días 26 de los meses marzo, junio, septiembre y diciembre.

Redención anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente sujeto a las siguientes condiciones:

El ciento dos por ciento (102%) del saldo insoluto a capital de los bonos más intereses acumulados a la fecha de redención anticipada desde la fecha de liquidación hasta el segundo año (2do año).
El ciento uno por ciento (101%) del saldo insoluto a capital de los bonos más intereses acumulados a la fecha de redención anticipada desde el segundo (2°) aniversario de la fecha de liquidación hasta el cuarto (4°) aniversario de la fecha de la liquidación.

El ciento por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los bonos más intereses acumulados a la fecha de redención anticipada después del cuarto (4°) aniversario de la fecha de liquidación.

Los fondos recaudados de la Serie Senior A fueron utilizados para otorgar facilidades crediticias a King´s Land 2, Corp., (el Fideicomitente Garante de la emisión) quien es una empresa afiliada y su producto será utilizado para cancelar deuda existente de la misma y otras empresas afiliadas del emisor.

Garantías

Los Bonos de las Series Senior están garantizados por un Fideicomiso de Garantía y contiene los siguientes activos:

a) Derechos reales derivados de los Bienes Gravados abajo detallados, traspasados por el Fideicomitente Garante a favor del Fideicomiso de Garantía, y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al Agente Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

b) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos provenientes de los Contratos de Arrendamiento y la cesión de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Fideicomitente Garante (en calidad de arrendador) con las empresas afiliadas del Emisor y terceros (en calidad de arrendatarios) sobre los Bienes Gravados los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.

c) El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva, incluyendo las sumas necesarias para cubrir el Balance Requerido.

d) Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras sobre los Bienes Gravados que forman parte del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.

Los Bonos de las Series Subordinadas no tienen garantía.

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

Serie	Fecha de emisión	Tasa de interés mínima	Vencimiento	Monto autorizado	Saldo al 30 de septiembre 2023 (No auditado)	Saldo al 31 de diciembre 2022 (Auditado)
Senior A	27 diciembre 2022	5 %	27 diciembre 2032	44,000,000	43,384,000	44,000,000
	Total bonos por pagar				43,384,000	44,000,000
	Porción corriente				1,270,500	1,232,000
	Saldo con vencimiento mayor de un año				42,113,500	42,768,000

Banistmo Investment Corporation, S.A. es el Agente Fiduciario

Calificadora y su calificación

La empresa calificadora es Pacific Credit Rating otorgando una calificación PA A, Perspectiva Estable

10. 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 2022, 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, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superan un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) 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 1 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.

Tomando como base el resultado operacional para el cálculo del impuesto mediante el Método Tradicional, la empresa no reflejaría un impuesto sobre la renta tradicional, tal como se observa a continuación:

Método tradicional	**30 septiembre 2023 (No auditado)**	**30 septiembre 2022 (No auditado)**
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	98,900	-
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	-	-
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	98,900	-
Impuesto causado calculado a la tasa del 25%	-	-

Los ingresos de intereses sobre préstamos generados por la Compañía provienen de financiamientos otorgados a compañías relacionadas, por lo tanto, la Compañía es sujeta al impuesto sobre la renta y debido a su nivel de ingresos, está condicionada a considerar el pago del impuesto sobre la renta ya sea por el Método Tradicional, o el Método d Cálculo Alterno de Impuesto sobre la renta.

El gasto de impuesto sobre la renta mediante el método alternativo se detalla a continuación:

	30 septiembre 2023 (No auditado)	**30 septiembre 2022 (No auditado)**
Total ingresos brutos	1,753,377	-
Menos: total ingresos exentos	-	-
Total de ingresos gravables (100%)	1,753,377	-
Menos 95.33%	1,671,494	-
Renta neta gravable	81,883	-
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	20,471	-

11. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 30 de junio de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 24 de noviembre de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 24 de noviembre de 2023.

* * * * * *

Banistmo

Banistmo Investment Corporation, S.A.
RUC 19838 62 180598 DV 06
Casa Matriz, Torre Banistmo,
Calle 50, Panamá
T – (507) 263 5855
banistmo.com

CERTIFICACIÓN
Bonos Corporativos por US$80,000,000.00

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A. autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número 3-93, actuando en su condición de fiduciario (en adelante, el "Fiduciario") del Fideicomiso identificado como "Banistmo Investment para Fideicomiso 3186 (en adelante, el "Fideicomiso de Garantía"), bajo el Contrato de fideicomiso (el "Contrato de Fideicomiso") constituido mediante Escritura Pública Número 3,234 de 29 de mayo de 2019, enmendado y reformulado íntegramente , entre LION HILL CAPITAL 2, S.A., como el "Fideicomitente" o el "Emisor", KING'S LAND 2 CORP., como Fideicomitente y Fideicomitente Garante, y Banistmo S. A., como Agente de Pago y Registro, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. Nombre del Emisor: LION HILL CAPITAL 2, S.A.

2. Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública: La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 367-22 de 26 de octubre de 2022.

3. Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado: Bonos Corporativos de series Senior y Series Subordinadas hasta por US$80,000,000.00.

4. Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 29 de septiembre de 2023 del Fideicomiso ascendían a US$53,513,329.

5. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso: El saldo de capital de los Bonos Senior emitidos y en circulación al 29 de septiembre de 2023 corresponde a la serie detallada a continuación:

Series de Bonos	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Fija Vigente	Vencimiento
SERIE A	27-dic-2022	44,000,000.00	43,076,000.00	5.50%	27-dic-2032

6. Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente transferidos a su favor: Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 29 de septiembre de 2023 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

7. Desglose de la composición de los activos fideicomitidos:

A. Cuentas Fiduciarias y Bienes Inmuebles Gravados:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	2,022,529	4%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	9 Fincas: 30253385, 17314, 30322799, 30334620, 41631, 51203, 55896, 206764, 15912	51,490,800	96%	Vencimiento de la obligación
Derechos sobre Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados(1)	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
Total de activos		**53,513,329**	**100%**	

(1) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de US$44,432,261.00.

8. Concentración de Activos Fiduciarios: Un 97% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Bienes Gravados. Por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:

Al 29 de septiembre de 2023 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total
Depósitos en Banco	2,022,529		2,022,529
Bien Gravado (Valor de Mercado)		51.490,800	51.490,800
Total de Activos	2,022,529	51,490,800	53,513,329

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3186, no mantiene pagaré como bienes fideicomitidos.

11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3186, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres: No se tiene cobertura histórica para el periodo reportado debido a que la emisión se realizó el 27 de diciembre de 2022.

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Mercado - Bienes Inmuebles	Cobertura del Trimestre
31-dic-22	44,000,000	130%	57,200,000	38,410,000	87.30%
31-mar-23	43,692,000	130%	56,799,600	39,082,000	89.45%
30-jun-23	43,384,000	130%	56,399,200	57,207,000	131.86%

13. Coberturas establecidas en el Prospecto Informativo:

Valor de mercado de los Bienes Inmuebles traspasados a título Fiduciario el cual representará al menos 130% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

Cobertura de Garantías:

$$\frac{\text{Valor de Mercado (Bienes Inmuebles Gravados)}}{\text{Saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación}} = \frac{57{,}212{,}000}{43{,}076{,}000} = 132.82\%$$

- El emisor se encuentra en proceso de traspaso del último bien inmueble conforme al Prospecto Informativo.

- La Cuenta de Reserva mantiene los fondos requeridos para la próxima fecha de pago de capital e intereses.

14. El Fideicomiso identificado con el número 3186 solo garantizará la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de octubre de 2023.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

Por: _____
Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada