

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
Año Terminado al el 31 de Diciembre 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

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

El Emisor es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 17,306 de 8 de octubre de 2021, debidamente inscrita en el Folio 155714022, del Registro Público. Tanto su denominación social como comercial es Lion Hill Capital 2. La duración de la sociedad es perpetua.

Las oficinas del Emisor se encuentran ubicadas Evolution Tower, piso 39, Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, Apartado 0838-01259, Teléfono 209-6073.

MF *QMG*

Formulario IN-A

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 2, S.A. efectuó una emisión pública de bonos corporativos el 27 de diciembre del 2022 por la suma de \$80,000,000.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Lion Hill Capital 2 es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá el 8 de octubre del año 2021 mediante escritura pública no. 17,306 y debidamente escrita en el folio 155714022.

El objetivo principal de la sociedad es el dedicarse en la República 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 licito 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 República de Panamá.

El capital social es de Veinte mil Dólares (\$10,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América, dividido en Veinte Mil (10,000) acciones de un valor nominal de Uno Dólar (\$1.0) cada una.

El número de directores no será menos de tres (3) ni mayor de (59) pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas.

Desde su fundación y hasta la fecha, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

C. Descripción del Negocio

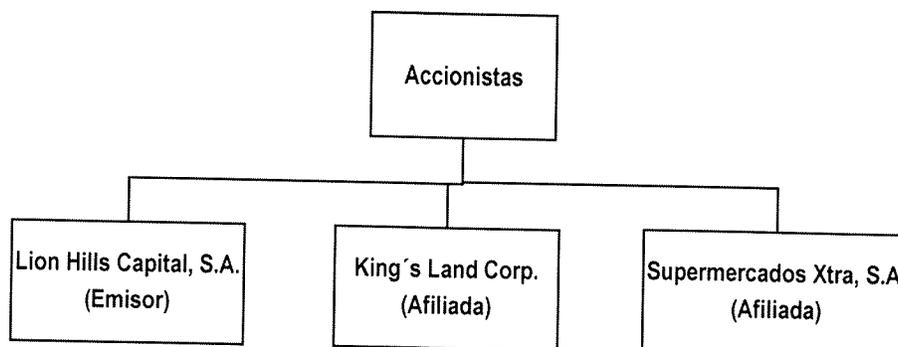
El Emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor de la presente Emisión, por lo que no mantiene información histórica de operaciones. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas relacionadas, las cuales se dedican al negocio inmobiliario.

D. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un grupo de acuerdo al diagrama que se presenta a continuación:

Handwritten signature and initials

Formulario IN-A



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

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía panameña crezca un 5.7% en el 2023 y un 5.8% en el 2024, demostrando la continua recuperación posterior a la pandemia como resultado de un eficiente esquema de vacunación y las inversiones realizadas, así como el incremento en las exportaciones que presentan una variación interanual al primer semestre de 2023 de 4.4%. El crecimiento se verá impulsado por el sector de servicios, encabezado por el comercio mayorista y minorista, así como servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones. Adicionalmente, se observa un buen desempeño en los sectores de construcción, industria manufacturera y minería.

Según la última información publicada por el INEC, en las cifras estimadas al cierre de 2022 las actividades económicas que más contribuyen al PIB son actividades de comercio al por menor y por mayor (19.8%), seguido de actividades de construcción (13.2%); transporte, almacenamiento y correo (11.4%) y actividades financieras y de seguros (6.3%). En cuanto a las actividades que mayores incrementos presentan están el comercio al por menor y por mayor, y la reparación de vehículos de motor y motocicletas por B/. 2,031.5 millones (+16.3%); construcción por B/. 1,509.7 millones (+18.5%) la cual fue de las más afectadas por la pandemia; y transporte, almacenamiento y correo por B/. 1,007.5 millones (+13.7%). En general, se observa como la mayoría de las actividades ha incrementado, lo que contribuye a un crecimiento del PIB que se aproxima al 10.8% con respecto al periodo anterior.

Panamá presenta varios retos entre los que destacan la baja escolaridad y la elevada tasa de desigualdad y pobreza que se espera que disminuya hasta el 2025 conforme se recuperan los mercados laborales. Asimismo, el periodo 2022 cerró con una tasa de desempleo de 9.9% que aún se presenta rezagada con respecto a periodos previos a la pandemia. Por su parte, la inflación se aproxima a 3.3% en el 2023, siendo una de las más

Handwritten initials/signature

Formulario IN-A

bajas de la región y afectando principalmente a los hogares más vulnerables, aunque con un impacto moderado.

En cuanto al desempeño del sector bancario, se presenta un incremento interanual al primer semestre de 2023 en los créditos de consumo de 5.3%, destacando la variación de los créditos para construcción de 1.2%, siendo positiva por primera vez desde el 2018. Adicionalmente, los activos crecieron a un ritmo interanual de 4.1% mientras los depósitos incrementan en 2.1%. En cuanto a las utilidades acumuladas, se observa una considerable alza interanual de 51.2% debido a la evolución del margen financiero, el crecimiento sostenido de la cartera de créditos y la reducción de las provisiones conforme se reducen los riesgos derivados de la pandemia. Por último, se observan tasas activas para tarjeta de crédito en niveles máximos históricos con un promedio de 20.7% a junio 2023, mientras que las tasas para préstamos personales, auto y vivienda han venido incrementando desde el periodo anterior.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año 2022 con tasas de interés de 0.25% y, a julio de 2023, estas ascienden a 5.50% siendo la tasa de interés más alta que se ha visto desde el 2008. Se espera que las tasas se mantengan elevadas hasta el año 2024. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector económico, dificultando el acceso a crédito para personas y empresas, así como reducir las actividades de inversión y la generación de empleo, moderando el desempeño de la economía.

El canal de Panamá ha sido un punto de comercio internacional importante que contribuye significativamente al PIB panameño, y se observa un incremento en los tiempos de espera por la mayor demanda conforme se aproxima el fin de año, aunado a la sequía que ha afectado el país y que se ha visto acrecentada por el fenómeno "El Niño", registrando entre un 30-50% menos lluvias que el promedio. Como medida para controlar esta situación, se ha reducido el número de barcos que pueden pasar por día, lo que tendrá un impacto en los ingresos que se estima caerán en unos US\$ 200 millones. Por último, el incremento en los tiempos de espera y la exploración de nuevas rutas se traducen en mayores costos que se trasladan al consumidor final pudiendo agregar más presiones a los precios.

De esta forma, se observa que la economía panameña mantiene proyecciones de crecimiento adecuadas, destacando la recuperación en el sector de servicios y comercio al por mayor y por menor. Además, presenta una inflación moderada en comparación a la región producto de mantener un tipo de cambio estable con el dólar estadounidense. Por último, se podrían presentar retos por la sequía que ha afectado el canal de Panamá y comunidades locales, así como las elevadas tasas de política monetaria que podrían afectar el dinamismo económico.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el año terminado el 31 de Diciembre 2023, Lion Hill Capital 2. S.A. muestra en préstamos por cobrar relacionadas por \$1,232,000 como parte de la estrategia de liquidez.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de Diciembre 2023, reflejaba un valor de –(\$158,969) conformado por acciones con valor nominal de \$10,000. y utilidades no distribuidas por valor de –(\$168,969). Los pasivos totalizan \$43,175,537 conformados principalmente por fondos

Formulario IN-A

obtenidos mediante emisión de bonos por valor de \$42,768,000 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del año por valor de \$366,017 principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre 2023 la sociedad tiene ingresos por \$2,352,640. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de \$103,327 para un resultado del periodo antes de impuestos de -\$144,101.

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.

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:

CHARLES HARARI – PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976

Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Super Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: chharari@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: n/a

El Señor Harari es director y accionista de Supermercado Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. En material social empresarial es Sub-tesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta 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. El Sr. Harari mantiene el cargo de Secretario de Lion Hills Capital S.A. y es Presidente de Lion Hill Capital 2, 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.

Formulario IN-A

MURAD HARARI DABAH – SECRETARIO

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1979

Domicilio Comercial: Calle 50 con Aquilino de la Guardia, Evolution Tower, Piso 39, Oficina 3911-MEM Capital., Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: murad@superxtra.com

Teléfono: 209-6073 / 209-6798

Fax: n/a

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Ejerció por varios años el cargo de Presidente Ejecutivo de Distribuidora Xtra, encargado de Planificar, administrar, dirigir y controlar los objetivos específicos y generales de la empresa a corto, mediano y largo plazo enmarcado a la estrategia global y a la visión del negocio. Innovando y desarrollando planes de acción que garanticen la eficiencia operativa y permitan generar los márgenes de rentabilidad del negocio para mantener su solidez financiera y competitividad en el mercado.

En material social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino fundador de la Fundación JUPA- Supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En material comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembro de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Es director de la inmobiliaria Panatropolis, proyecto inmobiliario aledaño al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo. Es director del proyecto inmobiliario Playa Escondida Marina & Resort, ubicado en la región de Costa Arriba en el Mar Caribe, provincia de Colón. Adicionalmente, es director de diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica. El Señor Harari es Presidente de Lion Hill Capital S.A. y Secretario de Lion Hill Capital 2, S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

MURAD HARARI SASSON – TESORERO

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 18 de noviembre 1986

Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Super Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: marky@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: n/a

M
JLB

Formulario IN-A

El Señor Harari es director de Supermercados Xtra. En el pasado se desempeñó como Director Regional del área central de la cadena y como Director de Expansión; en la actualidad, además de su rol como director de Supermercados Xtra se desempeña como director de múltiples organizaciones de Retail, Bienes Raíces e industrias afines en Panamá dentro de las que se destacan Rodelag, Kings Land I y Kings Land 2 Corp y diversas compañías inmobiliarias del Grupo Harari entre otras.

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 Morgan & Morgan

Dirección Comercial: MMG Tower, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este

Contacto Principal: Ana Carolina Castillo

Correo Electrónico: ana.castillo@morimor.com

Teléfono: 265-7777

Fax: NA

El Emisor ha designado a Morgan & Morgan como su asesor legal para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción y en el Registro de los Bonos en la SMV y en la BVP.

4. Auditores Auditor Externo Contadores, Lopez & Asociados, S.A.

Dirección Comercial: El Carmen, Calle Elida 10 2da

Contacto Principal: Lic. Banesca Lopez

Correo Electrónico: admincorp@clasacpa.com

Teléfono: 277-8720

Fax: NA

**Auditor Interno
FINTAX**

MM *9/16*

Formulario IN-A

Dirección Comercial: Calle Primera Perejil, Edificio 7-68, Planta Baja Bella Vista

Apartado Postal: 0832-2240 WTC, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Ivette Herrera P.

Correo Electrónico: iherrera@vegalex.com

Teléfono: 203-5250 / 227-776 / 227-8496

Fax: 227-7796

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No aplica

B. Compensación

Los Directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni este le reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. La Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido. El Secretario ejercer la representación legal del Emisor.

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

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

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los Directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación del Emisor.

Formulario IN-A

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con Personal.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos, ni cualquier otro arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor. Sin embargo, los (3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 28.62% 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	10,000	100%	5	100%
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 son, en conjunto, beneficiarios de 28.62% de las acciones del Emisor.

B. Presentación Tabular de la composición accionaria del Emisor.

Formulario IN-A

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de Accionistas	% de la Cantidad total de accionistas
1-5000	10,000	100%	5	100%
TOTALES	10,000	100%	5	100%

C. Cambios en el control accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 3 años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Al 31 de diciembre de 2023, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$366,016. y cuentas por cobrar relacionadas por \$41,095,315.

Actualmente, tres miembros de la Familia Harari, fungen como directores del Emisor (ver Sección VI.(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

Formulario IN-A

tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre La Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplido, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfecciono la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera estos fuera de la bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses

El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Título II de la Ley del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") los intereses que se paguen sobre valores registrados en la SMV, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión de los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a

Formulario IN-A

cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, El Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable de pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables de pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

C. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la Ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

No aplica por no poseer emisión de acciones

2. Títulos de Deuda

Consisten en la Oferta Pública de Bonos Corporativos (los Bonos) de Lion Hill Capital 2, S.A. (el Emisor). Los Bonos de la emisión tienen un valor nominal de hasta ciento cuarenta y cinco millones US\$80,000,000.00.

La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la resolución SMV No. 367-22 de 26 de octubre de 2022.

A continuación, se resumen las principales características de la Serie A, única Serie emitida al momento.

Formulario IN-A

Serie	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
Serie A	Hasta \$44MM	10 años	5.50%	Amortiza	Senior	Si

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

A continuación, se presenta un Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de diciembre de 2023.

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Ventas o Ingresos Totales	2,352,640
Margen Operativo	2,352,640
Gastos Generales y Administrativos	103,327
Utilidad o Pérdida Neta	-144,101
Acciones Emitidas y en Circulación	10,000
Utilidad o Perdida en Acción	-14.41
Depreciación y Amortización	0
Utilidades o Perdidas del Periodo	-144,101

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Activo Circulante	11,359
Activos Totales	43,016,568
Pasivo Circulante	1,273,521
Deuda a Largo Plazo	41,902,016
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	10,000
Utilidades Retenidas	-168,969
Patrimonio Total	-158,969
RAZONES FINANCIERAS	
Utilidad/ Acción	-14,41
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	-267.90

M
Me

Formulario IN-A

Capital de Trabajo	-1,262,162
Razón Corriente	0.02
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	0.02

*Utilidad antes de Intereses por Bonos

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2023.

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

No Aplica

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Adjunto certificación del Fiduciario Banistmo Investment Corporation, S.A. al cierre del 31 de Diciembre de 2023.

**VI 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.

El informe fue divulgado el 31 de marzo 2023.


Murad Harari Dabah
Director

Bk

Lion Hill Capital 2, S.A.

Informe de los auditores independientes

y

Estados financieros

31 de diciembre 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

M MO

04
Lion Hill Capital 2, S.A.

**Informe de los auditores independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023**

Contenido

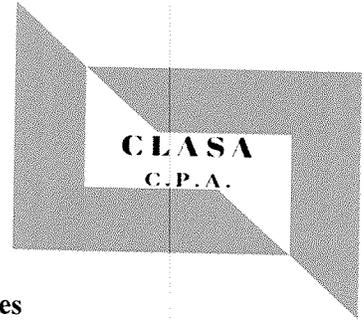
Páginas

Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 19

mf ms

CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS



Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Lion Hill Capital 2, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultado, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Lion Hill Capital 2, S.A., al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de acuerdo con el 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 (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre 2021) y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoría

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

Responsabilidad 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 (NIIF) y del control interno que la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

RUC 155673026-2-2018 DV 99 Dirección Nuevo Reparto El Carmen calle Elida 10 2da Teléfono: 277-8720 / 277-8729 correo: administración@clasadpa.com, auditorias@clasadpa.com

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Entidad, o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista. Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Entidad.

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 INA, pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o, con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o, que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el informe INA, 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.

Responsabilidad del auditor en relación con 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 Normas Internacionales de Auditoría 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 acumulado, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a los 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 Entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Dr
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad 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 logre 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 y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

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

Otros asuntos

La empresa es miembro de un grupo de compañías relacionadas y como se revela en los estados financieros tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo. Debido a estas relaciones, es posible que las condiciones de dichas transacciones sean diferentes a aquellas que pudieran resultar de transacciones con entidades sin ninguna relación. La empresa es económicamente dependiente de sus partes relacionadas

Otros requerimientos legales de información

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 Banezca López

El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría está conformado por Banezca López y Ricardo Pachón.

Contadores López y Asociados
28 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Banezca López
C.P.A. No.0529-2010

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo			
Otros activos	5	566	936
Cuentas por cobrar partes relacionadas		151,378	-
Gastos e impuestos anticipados y otros activos	6	1,232,000	1,925,000
Total activos corrientes		<u>10,793</u>	<u>10,300</u>
		<u>1,394,737</u>	<u>1,936,236</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	41,095,315	41,634,315
Gastos emisión de bonos	7	526,516	585,018
Total activos no corrientes		<u>41,621,831</u>	<u>42,219,333</u>
Total de activos		<u>43,016,568</u>	<u>44,155,569</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto porción corriente	8	1,232,000	1,925,000
Impuestos por pagar		41,521	-
Total pasivo corriente		<u>1,273,521</u>	<u>1,925,000</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	8	41,536,000	42,075,000
Cuentas por pagar relacionadas	6	366,016	170,437
Total pasivos no corrientes		<u>41,902,016</u>	<u>42,245,437</u>
Total de pasivos		<u>43,175,537</u>	<u>44,170,437</u>
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		(168,969)	(24,868)
Total de patrimonio		<u>(158,969)</u>	<u>(14,868)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>43,016,568</u>	<u>44,155,569</u>

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

DL
900

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de resultado

Por el año que termina el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos por intereses		2,352,640	-
Total de ingresos		<u>2,352,640</u>	<u>-</u>
Gastos de intereses		2,365,947	-
Gastos administrativos y generales			
Honorarios profesionales y legales		44,328	22,934
Impuestos		400	1,870
Otros gastos		98	64
Gasto amortización de costos de emisión de bonos		58,501	-
Total de gastos		<u>103,327</u>	<u>24,868</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(116,634)	(24,868)
Impuesto sobre la renta corriente	9	<u>(27,467)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del período		<u>(144,101)</u>	<u>(24,868)</u>

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

M me

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por el año que termina el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Capital pagado	Pérdida acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	-	-
Pérdida neta	-	(24,868)	(24,868)
Aumento	10,000	-	10,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	(24,868)	(14,868)
Pérdida neta	-	(144,101)	(144,101)
Aumento	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	10,000	(168,969)	(158,969)

Mf me

LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Estado de flujos de efectivo
Por el año que termina el 31 de diciembre de 2023
 (En balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) Ganancia neta del período		(144,101)	(24,868)
Gasto de depreciación			-
Amortización de gastos de emisión	7	58,501	-
Impuesto sobre la renta empresa		(27,467)	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Gastos e impuestos anticipados y otros activos		(493)	(10,300)
Otros activos		(151,377)	-
Impuesto sobre la renta por pagar		41,521	-
Efectivo utilizado en las operaciones		(223,416)	(35,168)
Impuesto sobre la renta pagado	9	27,467	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(195,949)	(35,168)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Acciones emitidas		-	10,000
Cuentas por cobrar relacionadas	6	1,232,000	(43,559,315)
Cuentas por pagar relacionadas	6	195,579	170,436
Gastos emisión de bonos	7	-	(585,017)
Bonos por pagar	8	(1,232,000)	44,000,000
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		195,579	36,104
Disminución neta del efectivo		(370)	936
Efectivo al inicio del período		936	-
Efectivo al final del período	5	566	936

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

M
9/16

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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. Políticas de contabilidad significativas

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 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.

DL

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Instrumentos financieros

2.6.1 Efectivo y depósitos en bancos

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

2.6.2 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

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

2.6.3 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.

2.7 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

2.7.1 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.

2.7.2. 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.

2.7.3. 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.

2.7.4 Capital accionario

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

2.8 Propiedades de inversión

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

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

2.9 Costo de deuda

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

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

3. 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.

3.1 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

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

3.2 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 u otros factores del mercado.

3.3 Riesgo de liquidez

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

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activo líquido tal como efectivo. En adición, 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 31 de diciembre de 2023	Importe en libros	Total	FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES		
			6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	42,768,000	42,768,000	616,000	616,000	41,536,000
Otros pasivos	45,121	45,121	45,121	-	-
	<u>42,813,121</u>	<u>42,813,121</u>	<u>661,121</u>	<u>616,000</u>	<u>41,536,000</u>

Al 31 de diciembre de 2022	Importe en libros	Total	FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES		
			6 meses o menos	De 7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	44,000,000	44,000,000	962,500	962,500	42,075,000
Otros pasivos	-	-	-	-	-
	<u>44,000,000</u>	<u>44,000,000</u>	<u>962,500</u>	<u>962,500</u>	<u>42,075,000</u>

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

4. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	566	566	936	936	Nivel 2
Total de activos financieros	566	566	936	936	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	42,768,000	42,768,000	44,000,000	44,000,000	Nivel 3
Total de pasivos financieros	42,768,000	42,768,000	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.

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(En balboas)

5. Efectivo

	31 de diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>566</u>	<u>936</u>
	<u>566</u>	<u>936</u>

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

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Activos corrientes		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,232,000	1,925,000
Activos no corrientes		
Abonos recibidos anticipados King's Land 2, Corp	151,378	-
Préstamo por cobrar relacionadas King's Land 2, Corp	<u>41,095,315</u>	<u>41,634,315</u>
	<u>41,246,693</u>	<u>41,634,315</u>
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar relacionadas King's Land 2, Corp	<u>366,016</u>	<u>170,437</u>

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

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

7. Gasto emisión de bonos

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

	31 de diciembre 2023	31 diciembre 2022
Costo de emisión de bonos	585,017	585,018
Amortización acumulada	<u>(58,501)</u>	<u>-</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>526,516</u>	<u>585,018</u>

En el proceso de estructurar, documentar y colocar las notas, la Compañía incurrió en gastos de emisión. Estos gastos fueron capitalizados para ser amortizados durante la vida de los bonos bajo el método de interés efectivo.

Los gastos se registran a su valor nominal y consisten principalmente de servicios legales y de consultoría pagados, así como también comisiones y gastos pagados a las agencias calificadoras de riesgo.

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

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

	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Saldo al inicio	-	-
Aumentos	<u>(58,501)</u>	<u>-</u>
Saldo al final	<u>(58,501)</u>	<u>-</u>

8. 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).

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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 (2º) aniversario de la fecha de liquidación hasta el cuarto (4º) 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 (4º) 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.

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa de interés mínima</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto autorizado en circulación</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre 2022</u>
Senior A	27 diciembre 2022	5.25 %	27 diciembre 2032	44,000,000	42,768,000	44,000,000
Total bonos por pagar					42,768,000	44,000,000
Porción corriente					1,232,000	1,925,000
Saldo con vencimiento mayor de un año					41,536,000	42,075,000

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

9. 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 2023, 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 exentas del

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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:

	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Método tradicional		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	144,101	24,868
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	-	-
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	<u>144,101</u>	<u>24,868</u>
Impuesto causado calculado a la tasa del 25%	<u>-</u>	<u>-</u>

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 de Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la renta.

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

	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Total ingresos brutos	2,352,640	-
Menos: total ingresos exentos	-	-
Total de ingresos gravables (100%)	<u>2,352,640</u>	<u>-</u>
Menos 95.33%	2,242,772	-
Renta neta gravable	<u>109,868</u>	<u>-</u>
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	<u>27,467</u>	<u>-</u>

Lion Hill Capital 2, S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(En balboas)

10. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2024, 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.

11. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 28 de marzo de 2024.

* * * * *

DL

mf me

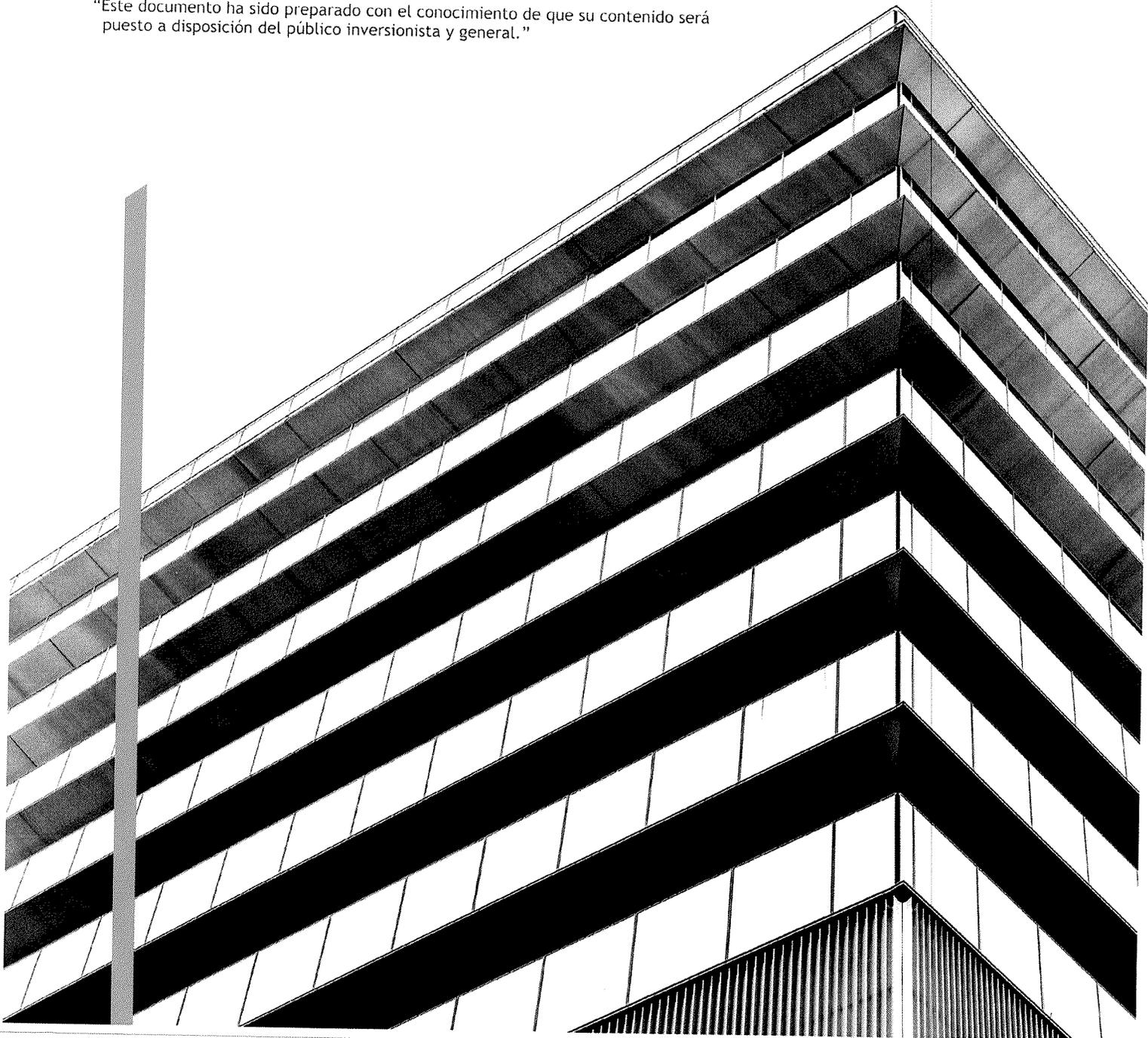


Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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



Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 11

mf *MG*



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A. ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Hemos efectuado 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 Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Base de Contabilidad y Restricción en el uso y Distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores
Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en Relación con 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, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en 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 errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido de fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.



Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Señores
Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.
Panamá, República de Panamá

- Obtenemos 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 la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- 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.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso 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 significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

28 de febrero de 2024.
Panamá, República de Panamá.

Carlos Pinto

Carlos Pinto A.
Socio de Auditoría
C.P.A. 0025-2018

AM
JMS

Fideicomiso King's Land 2 Corp./Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Activos:			
Depósitos en bancos	4	2,212,742	1,425,192
Bienes inmuebles	5	51,490,800	34,459,000
Total de activos		<u>53,703,542</u>	<u>35,884,192</u>
Patrimonio:			
Aportes del fideicomitente		53,677,663	35,866,727
Resultados acumulados		25,879	17,465
Total de patrimonio		<u>53,703,542</u>	<u>35,884,192</u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

M JLG

Fideicomiso King's Land 2 Corp./Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	2023	2022
Ingresos por:		
Intereses sobre depósitos en banco	8,441	3,606
Total de ingresos por intereses	<u>8,441</u>	<u>3,606</u>
Gastos generales y administrativos:		
Gastos bancarios	25	740
Impuestos de ITBMS	2	51
Total de gastos	<u>27</u>	<u>791</u>
Excedente de ingresos sobre gastos	<u><u>8,414</u></u>	<u><u>2,815</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.



Fideicomiso King's Land 2 Corp./Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (No auditado)	21,179,702	14,650	21,194,352
Aportes recibidos	46,473,391	-	46,473,391
Retiros de aportes	(45,698,366)	-	(45,698,366)
Bienes recibidos, netos	13,912,000	-	13,912,000
Excedente de ingresos sobre gastos	-	2,815	2,815
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>35,866,727</u>	<u>17,465</u>	<u>35,884,192</u>
Aportes recibidos	4,673,874	-	4,673,874
Retiros de aportes	(3,894,738)	-	(3,894,738)
Bienes recibidos, netos	17,031,800	-	17,031,800
Excedente de ingresos sobre gastos	-	8,414	8,414
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u><u>53,677,663</u></u>	<u><u>25,879</u></u>	<u><u>53,703,542</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso King's Land 2 Corp./Lion Hill Capital 2, S. A.
 Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
 (Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		8,414	2,815
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(8,441)	(3,606)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		8,441	3,606
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>8,414</u>	<u>2,815</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes del fideicomitente		4,673,874	46,473,391
Retiros del fideicomitente		(3,894,738)	(45,698,366)
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>779,136</u>	<u>775,025</u>
Aumento neto de efectivo		787,550	777,840
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		1,425,192	647,352
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u>2,212,742</u>	<u>1,425,192</u>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El 29 de mayo de 2019, se firmó el Contrato de Fideicomiso de Administración de Garantía (el "Contrato de Fideicomiso") entre Chiriquí Land Investors, S. A. como Fideicomitente, Kings Land 2 Corp. como Fideicomitente adherente, Banistmo S. A. como Acreedor y Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario. Este Fideicomiso será identificado como Fideicomiso King's Land 2 Corp, S. A. (Fideicomiso No.3186).

El Fideicomitente y el Fideicomitente adherente tenían la intención de fusionarse, sobreviviendo el Fideicomitente adherente.

El Fideicomitente, según Escritura Pública No.3,234 del 29 de mayo de 2019, con el objeto de garantizar en definitiva las obligaciones derivadas del préstamo documentado como pagaré uno por USD11,000,000 otorgado por el acreedor, celebró el 30 de enero de 2019, un contrato de cesión de cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento a favor del acreedor.

El Fideicomitente, con el objeto de garantizar en definitiva las obligaciones derivadas del préstamo documentado como pagaré dos por USD2,000,000 otorgado por el acreedor, celebró el 29 de marzo de 2019, un contrato de cesión de cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento local de Las Anclas Mall a favor del acreedor y junto con el contrato de cesión uno, mencionado anteriormente.

Según Escritura Pública No.3,892 se otorgó tercer pagaré a requerimiento con fecha 13 de junio de 2019, el Acreedor otorgó un préstamo adicional al Fideicomitente King's Land 2 Corp por la suma de USD1,500,000 y cuarto pagaré con fecha 28 de octubre de 2019 por préstamo adicional al Fideicomitente por la suma de USD1,000,000 los cuales quedan garantizados con los bienes fiduciarios del Fideicomiso.

Según Escritura Pública No.1,119 se otorgó quinto pagaré a requerimiento con fecha 20 de octubre de 2021, el Acreedor otorgó un préstamo adicional al Fideicomitente King's Land 2 Corp por la suma de USD5,995,840 y sexto pagaré con fecha 29 de octubre de 2021 por préstamo adicional al Fideicomitente por la suma de USD1,500,000 los cuales quedan garantizados con los bienes fiduciarios del Fideicomiso.

Según Escritura Pública No.6,181 del 27 de octubre de 2022, King's Land 2 Corp y Lion Hill Capital 2, S. A. en calidad de Fideicomitentes, Banistmo, S. A. en calidad de beneficiario y Banistmo Investment Corporation S. A., en calidad de fiduciario, celebraron una tercera enmienda por el cual se enmienda y reformula íntegramente el Fideicomiso de Garantía No.3186.

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El Fideicomitente registró ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá conforme a resolución SMV 367 del 26 de octubre de 2022 una emisión de bonos corporativos por un monto total de hasta ochenta millones de dólares (USD80,000,000) emitidos en múltiples series de Bonos Serie Senior y Bonos Serie Subordinados. El monto acumulativo de las Series Subordinadas será de hasta doce millones USD12,000,000 y no estarán garantizadas. Las obligaciones del emisor estarán garantizadas mediante el Fideicomiso y con otras garantías que se describen en los documentos de emisión. El uso de los fondos de la primera Serie de Bonos Senior fue utilizado por el Emisor, entre otros, para cancelar, en definitiva, las obligaciones de King's Land 2 Corp frente al Acreedor.

El Fideicomiso representa la constitución de un patrimonio separado conformado de la cesión de los cánones de arrendamiento, el traspaso a título fiduciario del centro comercial Chiriquí Land Investors y demás garantías que otorgue el Fideicomitente a fin de garantizar las obligaciones del Fideicomitente.

Banistmo Investment Corporation S. A. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No. 43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

El Fideicomiso es administrado por orden de los Fideicomitentes y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados. Los gastos administrativos son asumidos por el Fideicomitente de forma directa y no se apropia del patrimonio del Fideicomiso.

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1.1 Propósito General del Fideicomiso

Mediante el presente Fideicomiso se crea un patrimonio separado con los Bienes Fiduciarios, el cual será administrado, invertido y distribuido por el Fiduciario en los términos y sujeto a las prioridades establecidas en este Contrato de Fideicomiso, para garantizar las siguientes obligaciones:

- (a) El pago puntual y completo al vencimiento (en la fecha acordada de vencimiento o antes de ésta si son declaradas como vencidas anticipadamente, incluyendo sin limitación por motivo de cualquier declaración de vencimiento anticipado, incumplimiento o cumplimiento imperfecto o tardío de cualquiera de los términos, condiciones y acuerdos estipulados en los préstamos, y/o los documentos de emisión, según aplique, o por cualquier otra razón) de todas y cada una de las obligaciones y deudas, incluyendo, sin limitación, pago de capital, intereses, intereses moratorios, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, comisiones, gastos, honorarios y otras sumas, y cualesquiera responsabilidades financieras de cualquier naturaleza como quiera que fueran evidenciadas, que se adeuden bajo los préstamos, el contrato de préstamo y/o los documentos de la emisión a las partes garantizadas conforme al presente contrato de Fideicomiso, así como el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos contraídos o que en el futuro contraigan el Fideicomitente y/o el Fideicomitente garante con las partes garantizadas conforme a los préstamos y/o los documentos de la emisión (según aplique), así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos.
- (b) El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente y/o del Fideicomitente garante de todos los gastos y obligaciones incurridos y debidamente soportados o aquellos que en el futuro incurra el Fiduciario, y las demás partes garantizadas, y sus respectivos asesores, en virtud de los préstamos y/o los documentos de la emisión (según aplique) con el fin de conservar, mantener, defender, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicional bienes fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguros, impuestos, tasas, contribuciones, gastos razonables de abogados, gastos notariales y de registro.
- (c) El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente y/o del Fideicomitente garante de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario y las demás partes garantizadas para cobrar, ya sea en forma judicial lo extrajudicial las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a) y (b) anteriores para defender los derechos de las partes garantizadas y del Fiduciario conferidos en este contrato de Fideicomiso y en los préstamos, y/o los documentos de la emisión (según aplique), incluyendo sin limitación, los gastos razonables de evaluar, preparar para la venta, vender, traspasar, ceder, utilizar, aprovechar o de cualquier otra forma disponer de los bienes fiduciarios o de ejecutar los gravámenes impuestos sobre ellos, los gastos de peritos, los gastos razonables de abogados, las costas y otros gastos judiciales y las fianzas.

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 133.77%, (2022: 87.30%) la cual resulta de dividir el valor de mercado del avalúo de los bienes inmuebles traspasados a título fiduciario entre el saldo insoluto a capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

2. Base de Preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

3.1 Activos financieros

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

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco.

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, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.2 Bienes inmuebles

Están representados por bienes en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

3.3 Derecho sobre pólizas y fianzas

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguros.

3.4 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 de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

3.5 Aportes recibidos al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

3.6 Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

Depósitos en cuentas de ahorro	2023 <u>2,212,742</u>	2022 <u>1,425,192</u>
--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

5. Bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2023, el Fiduciario mantiene bienes inmuebles por la suma de B/.51,490,800 (2022: B/.34,459,000), a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista. Los Bienes inmuebles constan de nueve (2022: ocho) propiedades registrado en los libros a su valor de venta rápida según los avalúos que se realizaron en marzo de 2021, mayo de 2022 y agosto de 2022.

6. Derecho sobre pólizas y fianzas

El Fideicomiso mantiene derechos sobre pólizas por la suma de B/.46,658,261 (2022: B/.33,744,000).

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

8. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con 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 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

9. 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.

Fideicomiso King's Land 2 Corp. / Lion Hill Capital 2, S. A.
Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

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

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

Carlos Pinto A.

+507 279-9734
carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa



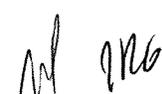
CERTIFICACIÓN
Bonos Corporativos por US\$80,000,000.00

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 diciembre de 2023 del Fideicomiso ascendían a US\$53,703,542.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos Senior emitidos y en circulación al 29 de diciembre 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	42,768,000.00	5.75%	27-dic-2032

6. **Indicar que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente transferidos a su favor:** Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 29 de diciembre 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	2,212,742	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 fideicomitidos		53,703,542	100%	

(1) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de US\$46,658,261.00.

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 diciembre 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	2,212,742		2,212,742
Bien Gravado (Valor de Mercado)		51.490,800	51.490,800
Total de Activos	2,212,742	51,490,800	53,703,542

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.

Handwritten signatures

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-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%
29-sep-23	43,076,000	130%	55,998,800	57,212,000	132.82%

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:

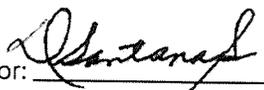
Valor de Mercado (Bienes Inmuebles Gravados) $\frac{57,212,000}{42,768,000} = 133,77\%$
 Saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación

- 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.

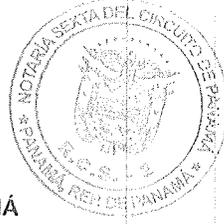
14. El Fideicomiso identificado con el número 3186 solo garantizará la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 11 de enero de 2024.

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

Por: 
 Nombre: Dayra Santana
 Firma Autorizada

Handwritten initials and date: M 9/16



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los DIECINUEVE (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CIRCUITO DE PANAMÁ, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725) comparecieron personalmente CHARLIE HARARI PEREZ, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuatro-ochocientos siete (8-704-807), MURAD HARARI DABAH, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho-setecientos cuarenta- seiscientos setenta y tres (8-740-673), MURAD HARARI SASSON, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochocientos-seiscientos ocho (8-800-608), y Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente de LION HILL CAPITAL 2, S.A.; sociedad anónima inscrita al Folio ciento cincuenta y cinco millones setecientos catorce mil veintidós (155,714,022), 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, y en forma atestación notarial, con conocimiento del contenido del artículo 385, del texto único, del Código Penal, Gaceta Oficial No.26519, del 26 de abril de 2010, que tipifica el Delito de Falsedad Testimonial Declarando lo siguiente: -----

- PRIMERO: Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitrés (2023); -----
- SEGUNDO: Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----
- TERCERO: Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información

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

financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LION HILL CAPITAL 2, S. A.**, para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) -----

CUARTO: Que los firmantes:-----

1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa,---
2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LION HILL CAPITAL 2, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----
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. -----
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. -----

QUINTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **LION HILL CAPITAL 2, S. A.**, y al comité de auditoría (o a quien cumple funciones equivalentes) lo siguiente: -----

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 debilidad existente en los controles internos.-----
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 2, S. A.**, -----

SEXTO: 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 2, 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.-----

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

OCTAVO: Manifiestan **LOS DECLARANTES** que realizan esta declaración de su propia



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

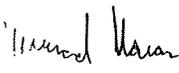
voluntad, de forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo referencia al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio.-----

Para constancia se firma por ante mí el Notario y en presencia de los testigos instrumentales **CLIFFORD BERNARD**, con cédula de identidad personal número uno - diecinueve - mil trescientos diecisiete (1-19-1317) y **CARLOS CALERO**, con cédula de identidad personal número ocho - novecientos cincuenta y ocho - mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para el cargo.-----

Los declarantes


CHARLIE HARARI PEREZ 


MURAD HARARI DABAH 


MURAD HARARI SASSON 

TESTIGOS POR LA NOTARIA


CLIFFORD BERNARD


CARLOS CALERO


M.C. RAÚL IVÁN CAPELLO SANJURJO
Notario Público Sexto