

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2020

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: LION HILL CAPITAL, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Emisión de Bonos Corporativos en ocho series
(Serie Senior A, B, C, D y E y Serie Subordinada F, G y H)
Registrados en la Superintendencia del Mercado de
Valores según Resolución SMV No. 417-13 de 7 de
Octubre de 2013 y oferta del 14 de octubre de 2013.
Emisión total hasta por Ciento Cuarenta y Cinco Millones
de Dólares (US \$145, 000,000.00), moneda de curso legal
De los Estados Unidos de América.

Serie Senior **A** Hasta: US\$ 55,000,000.00

Serie Senior **B** Hasta: US\$ 9,000,000.00

Serie Senior **C** Hasta: US\$ 21,000,000.00

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

Que se venció el periodo establecido para dicha emisión.

Serie Subordinada **F** Hasta: US\$ 25,000,000.00

Serie Subordinada **G** Hasta: US\$ 8,000,000.00

Serie Subordinada **H** Hasta: US\$ 17,000,000.00

NUMEROS DE TELEFONO Y

FAX DEL EMISOR: 209-6073 / 209-6798

DIRECCION DEL EMISOR: Calle 50, PH Evolution Tower
Piso 39, oficina 3911.

DIRECCION DE CORREO

ELECTRONICO DEL EMISOR: chharari@superextra.com

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

Lion Hill Capital, S.A. sociedad anónima de duración perpetua organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público la ficha 801248, documento redi 2374114, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) Protocolizada mediante Escritura Publica No. 5326 del 22 de abril de 2013 y con domicilio en la Ciudad de Panamá, ha sido constituida para servir como vehículo jurídico cuya finalidad será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores.

Lion Hill Capital S.A. cuenta con oficinas en el PH Evolution Tower, Piso 39 oficina 3911, ubicado en Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono 209-6073 / 209-6798. Email chharari@superextra.com

Desde su fundación y hasta la fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. Durante el año fiscal 2013 Lion Hill Capital, S.A. efectuó una emisión publica de bonos corporativos el 14 de octubre del 2013 por la suma de \$ 145,000,000.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de Lion Hill Capital, S.A. está contenido en la Escritura Publica No. 5,326 del 22 de abril de 2013 de la Notaria Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento 2374114 del Registro Público desde el 25 de abril de 2013.

El objetivo principal de la sociedad es el dedicarse en la 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 (\$ 20,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América, dividido en Veinte Mil (20,000) acciones de un valor nominal de Uno Dólar (\$1.0) cada una.

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

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

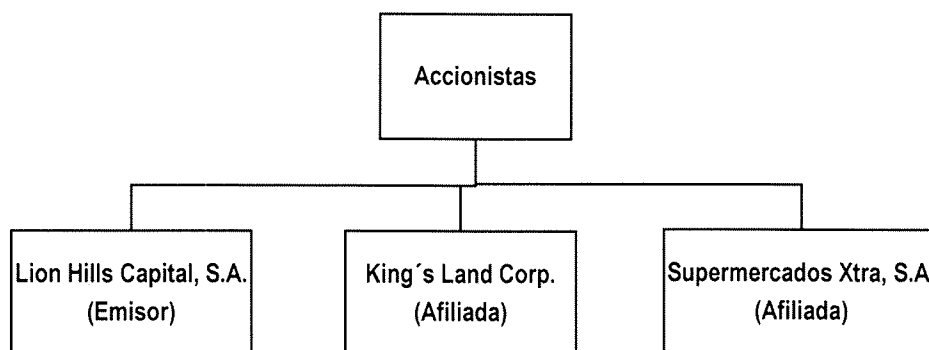
~~et~~

C. Descripción del Negocio

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

D. Estructura Organizativa

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



El Emisor no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere. El Emisor no tiene subsidiarias.

E. Propiedades Planta y Equipo

El Emisor no cuenta con propiedades, mobiliario y equipo significativo a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

Datos suministrados por Informe Anual 2020 preparado por CBRE:

El mercado de oficinas no registro crecimiento en su inventario al mantener un total de 1,876,773 m², al cierre del 2020. La disponibilidad de los espacios de oficinas construidos paso de 432,234m² a 437,668m². Al cierre del 2020, los alquileres y precios de venta solicitados mostraron tendencia negociación en las transacciones como consecuencia del aumento en la desocupación de espacios y ante las condiciones generadas por la crisis sanitaria causada por el COVID-19.

Al culminar el tercer trimestre de 2020, el Producto Interno Bruto de Panamá (PIB) registró una caída de 23.6% con respecto al periodo similar del año 2019, según

ef

Formulario IN-A

cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). El PIB valorado a precios constantes del año 2007, registro un monto estimado de US\$8,191.8 millones, lo que corresponde a una disminución de US\$2,527.7 millones comparado con igual trimestre de 2019.

Este comportamiento de la actividad económica, ha sido consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, la cual ha afectado en gran medida de la economía nacional y mundial . La puesta en practica de medidas de contingencia para frenar la pandemia, como restricciones de movilidad y el cierre parcial o total de actividades, influyo en el proceso productivo de las empresas. Entre las actividades más afectadas están la construcción, hoteles y restaurantes, asi como los servicios empresariales y personales.

La necesidad de incrementar la disponibilidad de personal de salud para hacer frente a las condiciones de salud, influyo en el comportamiento positivo de algunas actividades asociadas a la economía interna, entre ellas, los servicios gubernamentales y los servicios de salud privados.

A principios de 2020 la economía panameña comenzaba a generar indicios de confianza a corto y mediano plazo, gracias a la implementación de políticas publicas que buscaban atraer la Inversión. Sin embargo, como hemos mencionado, el impacto de la pandemia provoco una contracción importante en la actividad económica durante los 9 primeros meses del año.

La Inversión Extranjera Directa (IED) para Panamá, alcanzo un saldo neto de US\$1,429.80 millones al cierre del primer semestre de 2020, con una disminución absoluta de US\$ 486.0 millones, es decir, 25.4% menos, en comparación al mismo periodo del año anterior, influenciado por las actividades de los sectores de la Zona Libre de Colon y otras empresas.

Para la primera mitad del año 2020, los ingresos en la Zona Libre de Colon disminuyeron en un 29%. Sin embargo, tras la apertura de los mercados en el mes de octubre, se espera que la caída anual para el 2020 se reduzca a un 10%.

De acuerdo a la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Panamá constituye una de las economías mas afectadas en la región, como consecuencia de la crisis sanitaria, con una caída estimada de -11% para el 2020.

Sin embargo, la Comisión prevé que el país salga mas fuerte de la crisis que la gran mayoría de los países de América Latina con un crecimiento estimado de 5.5% para el año 2021. Para el 2021 se espera un aumento en el comercio interno, en os servicios financieros y en la construcción, como parte del Plan de Reactivación económica propuesto por el gobierno nacional. Dicho plan incluye importantes obras de infraestructura pública como la construcción del nuevo Hospital del Niño, la reactivación de las obras en la Ciudad de la Salud, el inicio de la Línea 3 del Metro, la extensión de la Línea 1 y la continuación de las obras para la ampliación de la carretera del tramo Puente de Las Américas hasta Arraiján.

Hasta el mes de septiembre de 2020, la tasa de desempleo total en Panamá tuvo un incremento significativo con respecto a los últimos 20 años, al pasar de 7.1% durante el 2019 a 18.5%, lo cual evidencia el impacto que ha tenido la pandemia en el mercado laboral del país.

El mercado inmobiliario panameño en todos sus segmentos venia atravesando un periodo cíclico de ajuste, el cual se ha visto afectado por los efectos de la pandemia. Se espera que para los siguientes periodos se mantenga la tendencia por parte de empresas y negocios hacia la reorganización de sus espacios y la exploración de nuevas modalidades de trabajo. No obstante, ante la posible desocupación de espacios de oficinas, se puede prever que se mantendrá un ambiente adecuado para mejorar los términos de negociación y contrato en favor de los inquilinos.

Disponibilidad: Al cierre del 2020, el porcentaje de disponibilidad aumento al pasar de 22.9% a 23.3%. Sin el ingreso de nuevos proyectos y a pesar del inicio de la pandemia, la disponibilidad para Clase A y A+ disminuyo al pasar de 27.0% a 26.1% en parte debido al cierre de negociaciones que algunas empresas multinacionales venían realizando desde finales de 2019 e inicios de 2020. Contrariamente , los espacios Clase B y C registraron tendencia a la alza, al pasar de 25.7% a 27.7% y de 4.2% a 4.9%, respectivamente. Esta desocupación de espacios puede relacionarse con las nuevas modalidades de trabajo a distancia que algunas empresas han puesto en práctica.

Absorción Neta: A diferencia de los últimos años registrados , durante el 2020 la absorción neta se vio afectada por el retorno al inventario de metros cuadrados de

04

espacios que estaban anteriormente ocupados. Se desocupo un total de 5,435.7m², en su mayor parte pertenecientes a Clase B y C, aunque algunos submercados de Clase A+, por su parte, fueron los únicos que no registraron el retorno de metros cuadrados ocupados. Es importante señalar que durante este periodo no se registro la entrada de nuevos proyectos en ninguna de las Clases.

Construcción: La cautela en la construcción de espacios de oficinas se mantiene por parte de los desarrolladores y se espera que la misma se vea acentuada debido al nivel de incertidumbre que ha provocado la pandemia en el mercado inmobiliario. Al cierre del 2020, se continua registrando solo el desarrollo de 1 edificio en fase de construcción en el submercado de Área Bancaria, el cual presenta un avance superior al 80%, sin embargo por temas de gestión, no ha sido concretado. Al momento de ser concretado, dicho proyecto introducirá al mercado un aproximado de 33,577 m².

Rentas Promedios Solicitadas: El mercado de oficinas al terminarse el 2020, mostro tendencia a la baja en las rentas promedios solicitadas en todas las clases del mercado. Los edificios Clase A+ ajustaron su renta promedio solicitada en un 14% de US\$21.35 por m² por mes a US\$ 18.31 por m² por mes. Por su parte, los edificios Clase A ajustaron su renta promedio en un 12% de US\$ 18.40 por m² por mes a US\$ 16.21 por m² por mes. Los edificios Clase B disminuyeron su renta promedio en un 10% de US\$15.50 por m² por mes a US\$ 13.99 por m² por mes, mientras que los edificios Clase C ajustaron sus rentas en un 16% al pasar de US\$ 13.66 por m² por mes a US\$ 11.54 por m² por mes.

Precio de Venta Promedio Solicitado: De manera similar a las rentas solicitadas, el precio de venta promedio solicitado disminuyo durante el 2020 en la mayoría de las Clases. Para los edificios Clase A y A+ el precio promedio paso de US\$2,974.70 por m² a US\$ 2,893.91 por m². Los edificios Clase B registraron un ligero ajuste al pasar de US\$ 2,406.51 por m² a US\$ 2,371.38 por m². Por su parte, los espacios Clase C fueron los únicos que registraron aumento del 2% en sus precios de venta al pasar de US\$1,722.85 por m² a US\$1,761.89 por m².

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

El Emisor cuenta al 31 de diciembre de 2020 con activos circulantes por un monto de \$ 1,997,346. de los cuales \$750.00 se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2020 \$8,505,693. de los cuales \$104,756,824. corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2020 la ratio de liquidez del Emisor se encuentra en niveles de 0.23x.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2020 reflejaba un valor de -\$1,576,729. conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -US\$1,594,719. Los pasivos totalizan US\$110,176,442. conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en seis (6) series por un valor de US\$104,756,824.00. y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2020 por un valor de US\$1,075,653. principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de Diciembre de 2010 los ingresos totalizan US\$ 8,551,287. de los que US\$ 8,437,971 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2020. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$163,858 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$-257,348.

D. Análisis de Perspectivas

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

et

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Directores

La Junta Directiva de la empresa está compuesta por las siguientes personas:

MURAD HARARI DABAH – PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1979

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

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: murad@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. Actualmente, mantiene el cargo de Presidente Ejecutivo de Supermercado Xtra, encargado de Planificar, administrar, dirigir y controlar los objetivos específicos y generales de la empresa a corto, mediano y largo plazo enmarcado a la estrategia global y a la visión del negocio.

Innovando y desarrollando planes de acción que garanticen la eficiencia operativa y permitan generar los márgenes de rentabilidad del negocio para mantener su solidez financiera y competitividad en el mercado. En materia social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino Fundados de la Fundación JUPA- supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En materia comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembros de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Director de Hidrotenencias, compañía dueña de varios proyectos hidroeléctricos en la provincia de Chiriquí. Adicionalmente, es director de diversas compañías inmobiliarias tales como

Panatropolis, proyecto inmobiliario aldeaño al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo, y diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica. El Señor Harari es Presidente de Lion Hill Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

Formulario IN-A

CHARLES HARARI – SECRETARIO

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. Actualmente, mantiene el cargo de CFO de Distribuidora Xtra, encargado de toda la parte financiera y tecnología de las operaciones de los Supermercados a nivel nacional. En material social empresarial es Sub-tesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de Lion Hills Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos. El Señor Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

MURAD HARARI 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

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
Fábrega Molino & Mulino

Dirección Comercial: Calle 50, BMW Plaza, Piso 9

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

Contacto Principal: Tatiana Abadía

Correo Electrónico: tabadia@fmm.com.pa

Teléfono: 301-6600

Fax: 301-6606

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

4. Auditores

Auditor Externo
DELOITTE

Dirección Comercial: Costa del Este, Edificio Banco Panamá Piso 12

Apartado Postal: 0816-01558, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Licenciada Diana Mosquera

Correo Electrónico: dmosquera@deloitte.com

Teléfono: 303-4100

Fax: 269-2386

Auditor Interno
FINTAX

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.

Formulario IN-A

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

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

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

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

No existe un Comité de Auditoria 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 75% de las acciones del Emisor.

F. Gobierno Corporativo

El Emisor no cuenta con Gobierno Corporativo.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% respecto del total de las acciones emitidas	Numero de Accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	15,000	75%	3	75%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

La Totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de la familia Harari. Los tres (3) miembros de la Familia Harari que fungen como directores del Emisor con en conjunto, beneficiaros del 75% de las acciones del Emisor.

B. Presentación Tabular de la composición accionaria del Emisor.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de Accionistas	% de la Cantidad total de accionistas
1-500	20,000	100%	4	100%
TOTALES	20,000	100%	4	100%

C. Cambios en el control accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 4 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 2020, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$1,075,653. y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 3,281,819.

Actualmente, tres miembros de la Familia Harari, fungen como directores del Emisor (ver Sección VI.A.1(a) prospecto).

Adicionalmente dos directores del Emisor (Murad Harari Dabah y Charles Harari) también son directores de King's Land Corp. Quien funge como garante hipotecario.

El Emisor no mantiene ningún contrato o negocio con partes relacionadas. Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozaran de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores"), y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se consideraran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculara el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre La Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplido, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del periodo fiscal en que se perfecciono la

transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

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

En caso de que un tenedor de bonos 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 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, S.A. (el Emisor). Los Bonos de la emisión tienen un valor nominal de hasta ciento cuarenta y cinco millones US\$145,000,000.00, los cuales serán emitidos hasta ocho (8) Series, las Series A,B,C,D y E y las Subordinadas

F, G y H, emitidos en títulos nominativos registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares US\$ 1,000.00 o sus múltiplos.

La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013.

A continuación, se resumen las principales características de cada Serie.

Serie	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
Serie A	Hasta \$55MM	10 años	5.17464%	Amortiza	Senior	Si
Series B	Hasta \$9MM	10 años	5.17464%	Amortiza	Senior	Si
Series C	Hasta \$21MM	5.6 meses	5.625%	Al Vencimiento	Senior	Si
Serie F	Hasta \$25MM	15 años	10.50%	Al Vencimiento	Subordinada	No
Serie G	Hasta \$8MM	20 años	11.00%	Al Vencimiento	Subordinada	No
Serie H	Hasta \$17MM	15 años	11.00%	Al Vencimiento	Subordinada	No

El monto, plazo, tasa de interés, y cronograma de pagos de los Bonos de las Series C, D, E, y H serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la fecha de Oferta de cada una de dichas Series y los mismos serán comunicados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

A continuación, se presenta un Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de diciembre de 2020.

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2020
Ventas o Ingresos Totales	8,551,287
Margen Operativo	113,316
Gastos Generales y Administrativos	163,858
Utilidad o Pérdida Neta	-257,348
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-12.87
Depreciación y Amortización	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2020
Activo Circulante	1,997,346
Activos Totales	108,599,713
Pasivo Circulante	8,505,693
Deuda a Largo Plazo	104,756,824
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	20,000
Utilidades Retenidas	(1,594,719)
Patrimonio Total	(1,576,729)
RAZONES FINANCIERAS	
Utilidad/ Acción	-12.8674
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	-66
Capital de Trabajo	-6,508,347
Razón Corriente	0.23
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	0.94

*Utilidad antes de Intereses x Bonos

24

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2020.

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

No Aplica

**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 31 de Diciembre de 2020.

**VI PARTE
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas o inversiones registrado, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

El informe fue divulgado el 23 de abril 2020.


Charlie Harari Pérez
Representante Legal



**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 12,879 de 27 de junio de 2013 inscrita en el Registro Público bajo Documento 2561884, y modificada mediante Escritura Pública 16,271 de 2 de octubre de 2017 (el "Fideicomiso"), por LION HILL CAPITAL, S.A. en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2020, a saber:

1. El Emisor es Lion Hill Capital, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.417-13 del 07 de octubre de 2013, modificada mediante Resolución SMV No.332-14 del 11 de julio de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), emitidos en ocho (8) series, la Serie Senior A por hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00), el monto cumulativo de las Series Senior B, C, D y E por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), la Serie F Subordinada, no garantizada, por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) y las Series Subordinadas G y H, no garantizadas, con un monto cumulativo por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$71,922,191.57, cubre las Series A, B, C, D y E de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación.
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Concentración	1	\$138,097.05
Ahorros	Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	1	\$1,784,094.52
Total			<u>\$1,922,191.57</u>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta SETENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$70,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el **Anexo A** adjunto.
 - c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el **Anexo B** adjunto.

- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:


Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Mercantil Seguros Panamá	2-8-311-1 / 2-8-316-1 / 2-8-309-1 / 2-8-308-1 / 2-8-303-1 / 2-8-306-1 / 2-8-314-1 / 2-8-305-1 / 2-8-304-1	21-nov

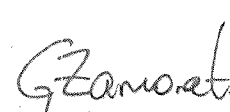
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberá cubrir al menos el 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de 279.59%.
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
264.35%	269.24%	274.32%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



ANEXO A
BG TRUST INC. FID, (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

No. de Finca	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
150469, 150466, 150467	3	\$ 17,832,189.62	TINSA Panamá	10-oct-18
296,561	1	\$ 15,436,480.55	TINSA Panamá	18-oct-18
107324, 76390, 118959, 151237	4	\$ 20,431,683.44	TINSA Panamá	19-oct-18
203577, 203579, 156805	3	\$ 16,265,572.03	TINSA Panamá	19-oct-18
134726, 134,739, 134,743, 134,742, 207,623, 134,715, 134,716, 134,718, 134,720, 134,721, 134,722, 134,723, 134,724, 134,728, 134,729, 134,737, 75,235, 75,175, 75,195, 75,215, 75,255, 75,155, 97,115,134734, 134736, 134740	26	\$ 10,519,000.00	A.I.R. Avalúos, S.A.	09-ago-12
37626, 6922, 7087, 36435	4	\$ 25,921,469.33	TINSA Panamá	18-oct-18
28828, 33759, 264687	3	\$ 10,449,000.00	A.I.R. Avalúos, S.A.	08-ago-12
257001, 257004, 259249	3	\$ 24,044,374.43	TINSA Panamá	09-oct-18
7146, 198230	2	\$ 14,416,570.61	TINSA Panamá	19-oct-18

\$ 155,316,340.01

21

Anexo B
Lion Hill Capital, S.A.
BG Trust, Inc. FID (0089-GTIA-13)
Cánones de Arrendamiento
Al 31 de Diciembre de 2020

Propietario	Detalle de Finca	Vencimiento del Contrato
King's Land Corporation	28,828, 33,759 y 264,687	01-ene-27
King's Land Corporation	296,561	01-ene-27
King's Land Corporation	150,469, 150,466 y 150,467	01-ene-27
King's Land Corporation	156,805, 203,577 y 203,579	01-ene-27
King's Land Corporation	257,001, 257,004 y 259,249	01-ene-27
King's Land Corporation	7,146 y 198,230	01-ene-27
King's Land Corporation	107,324, 76,390, 118,959 y 151,237	01-ene-27
King's Land Corporation	134,726, 134,739, 134,743, 134,742, 134,719, 207,623, 134,715, 134,716, 134,718, 134,720, 134,721, 134,722, 134,723, 134,724, 134,728, 134,729, 134,737, 75,235, 97,115, 75,175, 75,195, 75,215, 75,255, 90,362, 75,155	01-ene-27
King's Land Corporation	90975 90976 90977 90978	01-ene-27
Chitreland, S.A.	423,931	27-jul-22
		24-jun-26
		01-sep-22
		29-ago-22
		18-oct-22
		01-abr-22
		01-feb-21
		09-jun-21
		26-ene-21
		26-ene-21
		01-mar-22
		01-ago-21
		01-jul-25
01-dic-24		
01-sep-21		
01-ene-23		
Sabanita Land, S.A.	17,347 15,882 15,880 15,879 9,950 9,959 10,286	01-ene-27
Empresas del Grupo		

~~04~~



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt
NOTARIA PÚBLICA NOVENA

Edificio Comosa
Ave. Samuel Lewis
Local S-2, Planta Baja

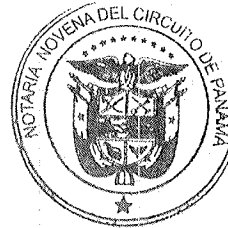
Teléfono + 507 213-1621
213-2200
213-2201
E-mail: info@notaria-novena.com

COPIA

ESCRITURA No. XXXXX DE 01 DE MARZO DE 20 21

POR LA CUAL:

DECLARACION NOTARIAL JURADA



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 -----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

2 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
3 nombre, al primer (1) día del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, **TATIANA**
4 **PITTY BETHANCOURT, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá,** con cédula de
5 identidad personal número ocho- setecientos setenta y tres- mil seiscientos ochenta y ocho (8-
6 773-1688) comparecieron personalmente **MURAD HARARI DABAH,** varón, panameño, mayor
7 de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho-setecientos
8 cuarenta- seiscientos setenta y tres (8-740-673), **MURAD HARARI SASSON,** varón,
9 panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal
10 número ocho-ochocientos-seiscientos ocho (8-800-608), y **CHARLIE HARARI PEREZ,** varón,
11 panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal
12 número ocho-setecientos cuatro-ochocientos siete (8-704-807), Presidente, Tesorero y
13 Secretario, respectivamente de **LION HILL CAPITAL, S. A.;** sociedad anónima inscrita a la
14 Ficha ochocientos un mil doscientos cuarenta y ocho (801,248), Documento Redi dos millones
15 trescientos setenta y cuatro mil ciento catorce (2,374,114), de la Sección Mercantil del Registro
16 Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de
17 Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones
18 contenidas en el Acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil
19 dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio
20 dejan constancia **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO,** y en forma de atestación notarial,
21 con conocimiento del contenido del Artículo 385, del Texto Único, del Código Penal, Gaceta
22 Oficial No. 26519, del 26 de Abril de 2010, que tipifica el Delito de Falsedad Testimonial

23 **DECLARANDO** lo siguiente: -----

24 **PRIMERO:** Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual
25 correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veinte (2020); -----

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

1 **TERCERO:** Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
2 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la
3 condición financiera y los resultados de las operaciones de **LION HILL CAPITAL, S. A.**, para el
4 período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31)
5 de diciembre de dos mil veinte (2020). -----

6 **CUARTO:** Que los firmantes:-----

7 1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa.-
8 2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de
9 importancia sobre **LION HILL CAPITAL, S. A.**, sean hechas de su conocimiento,
10 particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----
11 3. Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)
12 días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
13 4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los
14 controles internos con base a las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

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

17 1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
18 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o
19 sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los
20 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----
21 2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados
22 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LION HILL**
23 **CAPITAL, S. A.**,-----

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

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

ew



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

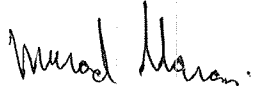



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 **OCTAVO:** Manifiestan LOS DECLARANTES que realizan esta declaración de su propia
 2 voluntad, de forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo
 3 referencia al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio. -----
 4 *****
 5 Para constancia, la firma por ante mí, la notaria que doy fe, junto con los testigos
 6 instrumentales, **VICTOR LARA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula ocho-
 7 quinientos siete -seiscientos ochenta y siete (8-507-687), y **JANETT AGUIRRE**, con cédula de
 8 identidad personal número ocho- cuatrocientos dos- cuatrocientos diecinueve (8-402-419)
 9 mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el
 10 cargo, la encontré conforme, le impartió su aprobación, y la firman todos para constancia por
 11 ante mí, la Notaria que doy fe. -----

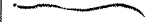
13 **LOS DECLARANTES:**

14
 15 
 16 **MURAD HARARI DABAH** 


MURAD HARARI SASSON 

18
 19 
CHARLIE HARARI PÉREZ 

21 **TESTIGOS POR LA NOTARIA:**

22
 23
 24 
VICTOR LARA


JANETT AGUIRRE

25
 26 
TATIANA PITY BETHANCOURT
 Notaria Pública Novena



28

Lion Hill Capital, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 e Informe de los Auditores Independientes de 23 de abril de 2021

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



Lion Hill Capital, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 23

et

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Lion Hill Capital, S.A.** (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Lion Hill Capital, S.A.** al 31 de diciembre de 2020, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

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

Énfasis en Otros Asuntos

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

Llamamos la atención a la Nota 12 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe la incertidumbre surgida por la posible afectación del COVID-19. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Otra Información Distinta a los Estados Financieros y el Informe del Auditor sobre los mismos

La Administración es responsable de la otra información. La otra información corresponde a la información incluida en el informe IN-A, pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

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

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

Deloitte.

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

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizar la base de contabilidad de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante con relación a eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Deloitte.

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

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

La Socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Diana Mosquera.

The Deloitte logo is written in a cursive, handwritten style.

23 de abril de 2021
Panamá, Rep. de Panamá

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos corrientes			
Depósito en banco	7	750	1,337
Fondos en fideicomiso	8	1,922,192	2,013,094
Otros activos		74,404	1,330
Total de activos corrientes		<u>1,997,346</u>	<u>2,015,761</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar relacionadas	6	3,281,819	2,236,812
Préstamos por cobrar relacionadas	6	103,320,548	107,589,348
Total de activos no corrientes		<u>106,602,367</u>	<u>109,826,160</u>
Total de activos		<u>108,599,713</u>	<u>111,841,921</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	4,161,728	4,268,800
Intereses por pagar		4,215,633	2,774,019
Cuentas por pagar		128,332	39,004
Total de pasivos corrientes		<u>8,505,693</u>	<u>7,081,823</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	100,595,096	104,649,752
Cuentas por pagar relacionadas	6	1,075,653	1,429,727
Total de pasivos no corrientes		<u>101,670,749</u>	<u>106,079,479</u>
Total de pasivos		<u>110,176,442</u>	<u>113,161,302</u>
Patrimonio			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(1,594,719)	(1,337,371)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
Total de patrimonio		<u>(1,576,729)</u>	<u>(1,319,381)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>108,599,713</u>	<u>111,841,921</u>

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

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos:			
Intereses sobre préstamos	7	8,460,130	9,104,335
Intereses sobre depósitos		8,842	9,541
Otros ingresos		82,315	-
Total de ingresos		8,551,287	9,113,876
Gastos de intereses		8,437,971	9,113,244
Amortización de gastos de emisión	10	107,072	107,072
		8,545,043	9,220,316
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		104,284	36,690
Comisión agente de pago		57,673	54,938
Impuestos		-	588
Otros gastos		1,360	-
Gastos legales		-	362
Cargos bancarios		541	521
Total de gastos generales y administrativos		163,858	93,100
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(157,614)	(199,540)
Impuesto sobre la renta, neto	11	(99,734)	(106,293)
Pérdida neta del año		(257,348)	(305,833)

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

04

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20,000	(1,031,538)	(2,010)	(1,013,548)
Pérdida neta	-	(305,833)	-	(305,833)
Aumento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,010)</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	20,000	(1,337,371)	(2,010)	(1,319,381)
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(257,348)</u>	<u>-</u>	<u>(257,348)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>20,000</u>	<u>(1,594,719)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(1,576,729)</u>

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

24

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del año		(257,348)	(305,833)
Amortización de gastos de emisión	9	107,072	107,072
Ingresos de intereses	6	(8,460,130)	(9,104,335)
Gastos de intereses		8,437,971	9,113,244
Gasto de impuesto sobre la renta	11	99,734	106,293
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		90,902	36,541
Cuentas por cobrar relacionadas		(1,045,007)	(869,736)
Cuentas por pagar		89,328	(25,232)
Impuesto sobre la renta por pagar		(99,734)	-
Intereses pagados		(6,996,356)	(7,829,705)
Intereses recibidos		8,460,130	9,104,335
Efectivo proveniente de las operaciones		426,562	332,644
Impuesto sobre la renta pagado		(73,075)	(107,623)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>353,487</u>	<u>225,021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos por cobrar relacionadas		4,268,800	4,238,725
Cuentas por pagar relacionadas		(354,074)	(248,009)
Pago a bonos		(4,268,800)	(4,268,800)
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento		<u>(354,074)</u>	<u>(278,084)</u>
Disminución neta del efectivo		(587)	(53,063)
Efectivo al inicio del año		<u>1,337</u>	<u>54,400</u>
Efectivo al final del año	8	<u>750</u>	<u>1,337</u>

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

1. Información general

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

Las oficinas están ubicadas en Calle 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. (Ver Nota 6).

2. Normas NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

2.1 *Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9 NIC 39, y la NIIF 7).*

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 e NIIF 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el año de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

La Compañía adoptó la reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7 (reforma de IBOR, fase 1) con vigencia a partir del 1 de enero de 2020. La Fase 1 de la reforma del IBOR incluye una serie de exenciones, que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de las tasas de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbres sobre el momento o la cantidad de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura durante el año anterior a la sustitución de una tasa de interés de referencia existente por una alternativa de interés casi libre de riesgo tasa (RFR). Esto puede generar incertidumbre sobre si una transacción prevista es altamente probable y si se espera que la relación de cobertura sea muy eficaz. La Fase 1 de la reforma del IBOR proporciona alivio que requiere que la Compañía suponga que las relaciones de cobertura no se ven afectadas por las incertidumbres causadas por la reforma del IBOR. Esto incluye asumir que los flujos de efectivo cubiertos no se alteran como resultado de la reforma del IBOR. Además, las exenciones permiten a la Compañía no interrumpir la cobertura relaciones como resultado de la ineficacia retrospectiva o prospectiva. La Fase 1 de la Reforma del IBOR también requiere información a revelar en relación con las relaciones de cobertura a las que se aplican las exenciones. Esta enmienda no ha tenido un impacto en las revelaciones o en los importes reportados en estos estados financieros.

2.2 *Impacto de la aplicación inicial de otras Normas NIIF nuevas y modificadas que sean efectivas para el año en curso*

En el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes enmiendas a las Normas e Interpretaciones a las NIIF's por la Junta que son efectivas durante los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Su adopción no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los importes reportados en estos estados financieros.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

Enmiendas a las referencias a la Marco Conceptual en NIIF

La Compañía ha aprobado las enmiendas incluidas en "Enmiendas al Marco Conceptual en las Normas NIIF por primera vez". Las enmiendas incluyen modificaciones consecuentes a los Normas para que se refieran al nuevo Marco. No todas las enmiendas, actualizan esos pronunciamientos con respecto a las referencias a y citas al Marco de referencia. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar qué versión del Marco al que hacen referencia (el Marco de la IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco del IASB de 2010, o el nuevo Marco revisado de 2018) o para indicar que las definiciones de la Norma no se han actualizado con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Enmiendas a la NIIF 3 - Definición de un negocio

La Compañía ha aprobado por primera vez las enmiendas a la NIIF 3 en el año en curso. Las enmiendas aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen (outputs) salidas, no son necesarios para un conjunto integrado de actividades y activos para calificar como negocio. Para ser considerado un negocio un conjunto adquirido de actividades y activos deben incluir, como mínimo un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear resultados.

Las enmiendas eliminan la evaluación de si los participantes en el mercado son capaces de reemplazar cualquier entrada o proceso que falte y seguir produciendo salidas. Las enmiendas también introducen orientaciones adicionales que determinar si se ha adquirido un proceso sustantivo.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. En el marco de la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades adquirido y los activos no son un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos adquiridos se concentra en un único activo identificable o grupo de activos. Las enmiendas se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de y activos.

Modificaciones NIC 1 y NIC 8- Definición de materialidad

La Compañía ha aprobado por primera vez las enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8 en el año en curso. Las enmiendas hacen que la definición de material en la NIC 1 más fácil de entender y no pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF's. El concepto de "ocultar" la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de materialidad que influye en los usuarios se ha cambiado de «influye» a «podría esperarse razonablemente que influyera». La definición de material de la NIC 8 ha sido sustituida por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras Normas y el marco conceptual que contiene una definición de "material" o se refieren al término "material" para garantizar la coherencia.

2.3 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

La Administración se encuentra en proceso de evaluación del posible impacto de las nuevas normas y revisadas que han sido emitidas, pero no son efectivas al 31 de diciembre de 2020.

NIIF 17 - Seguros

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguros y sustituye a la NIIF 4 - Contratos de Seguros.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas.

El modelo general utiliza los supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB publicó enmiendas a la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de aplicación que después de la publicación de la NIIF 17. Las enmiendas aplazan la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a los períodos anuales de presentación de informes a partir del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió la prórroga de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de caducidad fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los períodos anuales de presentación de informes a partir del 1 de enero de 2023.

La NIIF 17 debe aplicarse retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o se aplica el enfoque del valor razonable.

A los efectos de los requisitos de transición, la fecha de adopción inicial es el comienzo, si el período anual de reporte en el cual la entidad primero aplica la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud inicial.

Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociado o negocio en conjunto

Las enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su empresa asociada o negocio en conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene una empresa en una transacción con una asociada o un negocio en conjunto que se contabiliza utilizando el método patrimonial, se reconocen en ganancia o pérdida de la matriz sólo al alcance de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa empresa asociada o negocio en conjunto. Del mismo modo, las ganancias o pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier filia antigua (que se ha convertido en una asociada o empresa que se contabiliza utilizando el método patrimonial) para el valor razonable se reconocen en ganancia o pérdida de la matriz anterior, sólo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en la nueva empresa asociada o negocio en conjunto.

La fecha de entrada en vigencia de las enmiendas aún no ha sido fijada por la Junta; sin embargo, la adopción anticipada de las enmiendas está permitida.

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

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

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

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

Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación actual como resultado de eventos pasados. Por un gravamen que estaría dentro del ámbito de aplicación de los gravámenes de la CNIIF 21, el adquirente aplica la CNIIF 21 para determinar si da lugar a una responsabilidad de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después de la a partir del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo—Procedimientos antes del uso intencionado

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo funciona correctamente”. La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado utilidades integrales, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de utilidades integrales incluyen y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones especifican que el «costo de cumplimiento» de un contrato comprende los «costos que se relacionan directamente con el contrato». Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las comparativas no se mantienen. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1: D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del «10 por ciento» para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibido por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que se producen en o después de la fecha en que la entidad en primer lugar aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

NIC 41 - Agricultura

La enmienda elimina el requisito de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para el valor razonable. Esto alinea la medición del valor razonable en la NIC 41 con los requisitos de la NIIF 13 Valoración del Valor Razonable utilizar flujos de efectivo y tasas de descuento coherentes internamente y permite a los preparadores determinar si o flujos de efectivo post-impuestos y tasas de descuento para la medición del valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para las mediciones del valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Estado de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

3.3 Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Empresa continuará operando como una empresa en funcionamiento.

3.4 Moneda funcional y de presentación

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

3.5 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. La estimación relevante que es particularmente susceptible a cambios significativos se relaciona con la estimación del gasto de impuesto sobre la renta.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

3.6 Instrumentos financieros

Depósito en banco

El depósito en banco comprende un depósito en banco a la vista.

Deterioro de activos financieros

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

Baja en activos financieros

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

3.7 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Obligaciones financieras

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

Instrumento de patrimonio

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

Baja de pasivos financieros

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

Capital accionario

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

3.8 Costo de deuda

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

3.9 Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

3.10 Provisiones

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

3.11 Impuesto sobre la renta

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

3.12 Medición de valor razonable y proceso de valuación

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

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

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

3.13 COVID - 19

La Empresa utilizó juicio al evaluar el impacto de COVID-19 en los estados financieros, a continuación, las principales notas donde se revelan:

- Negocio en marcha Nota 3.2, 11
- Estimaciones contables y juicios críticos Nota 5
- Eventos subsecuentes Nota 12

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

4.2 Riesgo de mercado

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

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

2020	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	750	750
Fondo en fideicomiso	1,922,192	-	-	-	-	-	1,922,192
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,281,819	3,281,819
Préstamos por cobrar relacionadas	-	-	-	53,820,548	49,500,000	-	103,320,548
Total de activos financieros	1,922,192	-	-	53,820,548	49,500,000	3,282,569	108,525,309
Pasivos financieros:							
Bonos por pagar	-	-	-	55,551,950	49,500,000	-	105,051,950
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	1,075,653	1,075,653
Total de pasivos financieros	-	-	-	55,551,950	49,500,000	1,075,653	106,127,603
Total de sensibilidad a tasa de interés	1,922,192	-	-	(1,731,402)	-	2,206,916	2,397,706
2019							
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	1,337	1,337
Fondo en fideicomiso	2,013,094	-	-	-	-	-	2,013,094
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	2,236,812	2,236,812
Préstamos por cobrar relacionadas	-	-	-	51,310,398	56,278,950	-	107,589,348
Total de activos financieros	2,013,094	-	-	51,310,398	56,278,950	2,238,149	111,840,591
Pasivos financieros:							
Bonos por pagar	-	-	-	53,071,875	56,248,875	-	109,320,750
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	1,429,727	1,429,727
Total de pasivos financieros	-	-	-	53,071,875	56,248,875	1,429,727	110,750,477
Total de sensibilidad a tasa de interés	2,013,094	-	-	(1,761,477)	30,075	808,422	1,090,114

4.3 Riesgo de liquidez

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

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis.

2020	Saldo al 31 de diciembre	Flujos no descontados	Hasta 1 año	Desde 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	104,756,824	157,812,830	10,277,944	52,399,366	14,742,687	80,392,833
2019						
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar	108,918,552	165,535,111	12,163,003	23,526,828	40,814,662	89,030,618

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activo líquido tal como préstamos por cobrar a partes relacionadas, cuya realización es parte de la estrategia de liquidez de la Compañía.

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el período remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
2020						
Activos financieros						
Depósito en banco	-	-	-	-	750	750
Fondo en fideicomiso	-	-	-	-	1,922,192	1,922,192
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	3,281,819	-	3,281,819
Préstamos por cobrar relacionadas	-	47,641,898	6,178,650	49,500,000	-	103,320,548
Total de activos financieros	-	47,641,898	6,178,650	52,781,819	1,922,942	108,525,309
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	-	49,403,375	6,148,575	49,500,000	-	105,051,950
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	1,075,653	1,075,653
Total de pasivos financieros	-	49,403,375	6,148,575	49,500,000	1,075,653	106,127,603
Posición neta	-	(1,761,477)	30,075	3,281,819	847,289	2,397,706

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
2019						
Activos financieros						
Depósito en banco	-	-	-	-	1,337	1,337
Fondo en fideicomiso	-	-	-	-	2,013,094	2,013,094
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	2,236,812	-	2,236,812
Préstamos por cobrar relacionadas	-	-	51,310,398	56,278,950	-	107,589,348
Total de activos financieros	-	-	51,310,398	58,515,762	2,014,431	111,840,591
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	-	-	53,071,875	56,248,875	-	109,320,750
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	1,429,727	1,429,727
Total de pasivos financieros	-	-	53,071,875	56,248,875	1,429,727	110,750,477
Posición neta	-	-	(1,761,477)	2,266,887	584,704	1,090,114

5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos 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:

	2020		2019		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	750	750	1,337	1,337	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,922,192	1,922,192	2,013,094	2,013,094	Nivel 3
Cuentas por cobrar relacionadas	3,281,819	3,281,819	2,236,812	2,236,812	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	103,320,548	129,892,608	107,589,348	142,088,698	Nivel 3
Total de activos financieros	108,525,309	135,097,369	111,840,591	146,339,941	
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	105,051,950	132,672,337	109,320,750	137,822,978	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	1,075,653	1,075,653	1,429,727	1,429,727	Nivel 3
Total de pasivos financieros	106,127,603	133,747,990	110,750,477	139,252,705	

El valor razonable del depósito en banco, fondo en fideicomiso, cuentas por cobrar y pagar relacionadas se aproxima a su valor en libros por su naturaleza de corto plazo.

El valor razonable de los préstamos por pagar relacionadas y bonos por pagar han sido calculados con base al método de flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés de mercado.

et

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020, se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativos con partes relacionadas:

	2020	2019
Activo no circulantes		
Cuentas por cobrar relacionadas	3,281,819	2,236,812
Préstamo por cobrar	103,320,548	107,589,348
Total	<u>106,602,367</u>	<u>109,826,160</u>
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar	<u>1,075,653</u>	<u>1,429,727</u>
Ingresos:		
Intereses sobre préstamos	<u>8,460,130</u>	<u>9,104,335</u>

El préstamo por cobrar fue otorgado a partes relacionadas para realizar proyectos inmobiliarios con los fondos provenientes de la emisión de bonos. El préstamo está dividido en seis:

Monto del préstamo	2020		Monto del préstamo	2019	
	Tasa	Vencimiento		Tasa	Vencimiento
26,712,899	4.875%	Octubre 2023	30,381,399	4.50%	Octubre 2023
6,178,650	4.88%	Marzo 2026	6,778,950	4.75%	Marzo 2026
20,928,999	5.625%	Abril 2023	20,928,999	5.625%	Abril 2023
25,000,000	10.50%	Noviembre 2028	25,000,000	10.50%	Noviembre 2028
8,000,000	11%	Septiembre 2036	8,000,000	11%	Septiembre 2036
16,500,000	11%	Septiembre 2032	16,500,000	11%	Septiembre 2032
<u>103,320,548</u>			<u>107,589,348</u>		

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

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

7. Depósito en banco

El saldo de depósito en banco se detalla a continuación:

	2020	2019
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>750</u>	<u>1,337</u>

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

8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	2020	2019
Fideicomiso BG Trust, Inc.		
Cuenta de concentración	138,097	112,075
Reserva de servicio para deuda futura	<u>1,784,095</u>	<u>1,901,019</u>
Total de fondo en fideicomiso	<u>1,922,192</u>	<u>2,013,094</u>

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.58% (2019: 0.55%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.25% (2019: 0.26%).

Los fondos en fideicomiso son administrados por BG Trust, Inc. Estos fondos están representados por el efectivo del cobro mensual de los cánones de arrendamientos cedidos de entidades relacionadas al fideicomiso y las reservas pre-establecidas de conformidad con los respectivos contratos de fideicomiso. El propósito de la reserva es mantener los fondos necesarios para cubrir el pago de tres meses de capital e intereses de los bonos de las Series Senior A, B, C, D y E. (Ver Nota 8).

9. Bonos por pagar

Lion Hill Capital, S. A., fue autorizado, según Resolución SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a ofrecer mediante oferta, bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000 y con vencimientos varios hasta de veinte (20) años. Los bonos corporativos serán emitidos en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos o en tantas series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y demanda del mercado. Los intereses serán pagados trimestralmente. El Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de Serie A una vez transcurridos cinco (5) años a partir de la fecha de oferta. Los bonos series subordinadas F, G y H no podrán ser redimidos anticipadamente mientras no se haya cancelado la totalidad de las series A, B, C, D y E. Los bonos están garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. con (i) primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del garante hipotecario, (ii) cesión de las pólizas de seguro de las mejoras de los bienes inmuebles, (iii) cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento y (iv) cuenta de concentración y cuenta de reserva de servicio de deuda. Los fondos fueron utilizados principalmente para pagar el préstamo puente y refinanciar otras deudas existentes, el mismo será utilizado para futuras inversiones del fideicomitente emisor.

Al 31 de diciembre de 2020, BG Trust, Inc., en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

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

Serie	Fecha de emisión	Tasa de interés	Vencimiento	Monto autorizado	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Saldo al 31 de diciembre de 2019
A	14 de octubre de 2013	5.67%	14 de octubre de 2023	55,000,000	28,403,375	32,071,875
B	25 de marzo de 2016	5.67%	25 de marzo de 2026	9,000,000	6,148,575	6,748,875
C	12 de octubre de 2017	5.60%	12 de abril de 2023	21,000,000	21,000,000	21,000,000
D, E	Serán determinadas por el emisor según sus necesidades		Serán determinadas por el emisor según sus necesidades	10,000,000	-	-
Subordinada F	7 de noviembre de 2013	10.50%	7 de noviembre de 2028	25,000,000	25,000,000	25,000,000
Subordinada G	25 de septiembre de 2016	11.00%	25 de septiembre de 2036	8,000,000	8,000,000	8,000,000
Subordinada H	19 de septiembre de 2017	11.00%	19 de septiembre de 2032	17,000,000	16,500,000	16,500,000
	Sub-total saldo bruto			145,000,000	105,051,950	109,320,750
	Menos: Costos de emisión Serie A, B, F y G			-	(295,126)	(323,687)
	Menos: Costos de emisión Serie C y H			-	-	(78,511)
	Total de bonos por pagar, neto			145,000,000	104,756,824	108,918,552
	Porción corriente			-	4,161,728	4,268,800
	Saldo con vencimiento mayor a un año			145,000,000	100,595,096	104,649,752

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

	2020	2019
Menos de 1 año	4,268,800	4,268,800
1 - 2 años	4,268,800	4,268,800
2 - 3 años	4,268,800	4,268,800
3 - 4 años	4,268,800	4,268,800
4 - 5 años	4,268,800	4,268,800
Más de 5 años	83,707,950	87,976,750
Total	105,051,950	109,320,750

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

El saldo al 31 de diciembre de 2020, el saldo de los gastos de emisión se presentan a continuación:

	2020	2019
Costo de emisión de bonos	887,047	887,047
Amortización acumulada	<u>(591,921)</u>	<u>(484,849)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>295,126</u>	<u>402,198</u>

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	484,849	377,777
Aumentos	<u>107,072</u>	<u>107,072</u>
Saldo al final del año	<u>591,921</u>	<u>484,849</u>

10. Capital pagado

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

11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las Compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente, neto	<u>99,734</u>	<u>106,293</u>

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (En balboas)

El impuesto sobre la renta estimada utilizando el cálculo del impuesto por renta presuntiva se presenta a continuación:

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	2020	2019
Total de ingresos bruto	8,551,287	9,113,876
Menos: total de ingresos exentos	8,842	9,451
Total de ingresos gravables (100%)	8,542,445	9,104,425
Menos: 95.33%	8,143,513	8,679,248
Renta neta gravable (4.67%)	398,932	425,177
Impuesto causado alternativo	99,734	106,293

12. Negocio en marcha

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Compañía y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades Panameñas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Compañía analizó las diversas consideraciones para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

Producto de las restricciones de funcionamiento de comercios impartidas por el Gobierno Nacional generado por el COVID-19, la Compañía no ha tenido afectaciones debido a las restricciones el Gobierno ha continuado devengando sus ingresos por alquileres que les ha permitido el repago de la deuda e intereses. En ese sentido, la Compañía no ha experimentado ni visualiza un impacto atípico de la coyuntura de sus operaciones y los efectos conocidos se plasman en estos estados financieros, sin embargo, en la medida que pudiese afectar negativamente dependerá de los eventos futuros y el desarrollo de la Pandemia. Véase Notas 3.2 Negocio en marcha, Nota 3.13 COVID-19, Nota 5 - Estimaciones contables y juicios críticos y Nota 12 Eventos subsecuentes.

13. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2020, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financiero adjunto. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de abril del 2021 y se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 23 de abril de 2021.

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

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

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

EH

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

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020

Contenido

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

et

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

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

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante 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 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 a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con 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 la auditoría

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



Otra Información

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

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

Énfasis en el asunto

Base contable

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

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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

Delma, Navarro & Amiello

25 de marzo de 2021
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Depósitos en banco	4	<u>1,922,192</u>	<u>2,013,095</u>
Total de activos		<u><u>1,922,192</u></u>	<u><u>2,013,095</u></u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		2,481,899	2,541,016
Déficit acumulado		<u>(559,707)</u>	<u>(527,921)</u>
Total de patrimonio		<u><u>1,922,192</u></u>	<u><u>2,013,095</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

et

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

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	8,842	9,541
Total de ingresos	8,842	9,541
Gastos:		
Administración o manejo	(38,970)	(39,826)
Honorarios profesionales	(1,605)	(1,605)
Cargos bancarios	(53)	(53)
Total de gastos	(40,628)	(41,484)
Pérdida neta	(31,786)	(31,943)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,545,612	(495,978)	2,049,634
Aportes al patrimonio	12,597,732	-	12,597,732
Retiros al patrimonio	(12,602,328)	-	(12,602,328)
Pérdida neta	-	(31,943)	(31,943)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,541,016	(527,921)	2,013,095
Aportes al patrimonio	11,775,860	-	11,775,860
Retiros al patrimonio	(11,834,977)	-	(11,834,977)
Pérdida neta	-	(31,786)	(31,786)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,481,899	(559,707)	1,922,192

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

~~01~~

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

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(31,786)	(31,943)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(8,842)	(9,541)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>8,842</u>	<u>9,541</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>(31,786)</u>	<u>(31,943)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Retiros de patrimonio fideicomitado, neto	<u>(59,117)</u>	<u>(4,596)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(59,117)</u>	<u>(4,596)</u>
Disminución neta de efectivo	(90,903)	(36,539)
Efectivo al inicio del año	<u>2,013,095</u>	<u>2,049,634</u>
Efectivo al final del año	<u><u>1,922,192</u></u>	<u><u>2,013,095</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

24

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBF-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Lion Hill Capital, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0089-GTIA-13), mediante Escritura Pública No.12,879 del 27 de junio de 2013, adicionada y corregida mediante Escritura Pública No.13,762 del 9 de julio de 2013 ambas de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el Folio No. FID 2971 de la Sección de Fideicomisos (el "Fideicomiso"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.145,000,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a: el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2013, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y modificada mediante Resolución SMV No.332-14 del 11 de julio de 2014, emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se autorizó a Lion Hill Capital, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.145,000,000, divididos en ocho (8) series: la Serie A (Senior) por hasta B/.55,000,000 con vencimiento el 14 de octubre de 2023, la Serie B, C, D y E (Senior) por hasta B/.40,000,000 con vencimiento la Serie B el 25 de marzo de 2026 y la Serie C el 12 de abril de 2023, la Serie F (Subordinada) no garantizada por hasta B/.25,000,000 con vencimiento el 07 de noviembre de 2028 y las Series G y H (Subordinadas) no garantizadas por hasta B/.25,000,000 con vencimiento la Serie G el 25 de septiembre de 2036 y la Serie H el 19 de septiembre de 2032. El período de disponibilidad para emitir las Series Senior D y E establecido en la emisión de Bonos Corporativos de la sociedad Lion Hill Capital, S.A. se venció.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series A, B y C (Senior) emitidos por Lion Hill Capital, S.A.

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

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertas fincas propiedad de los Garantes Hipotecarios, y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos Senior emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales propiedad de los Garantes Hipotecarios, los cuales serán depositados en la cuenta de concentración.
- Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre las mejoras de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del 80% del valor de las mejoras de las fincas hipotecadas.

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.71,922,192 (2019: B/.72,013,095), de los cuales la suma de B/.1,922,192 (2019: B/.2,013,095) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.70,000,000 (2019: B/.70,000,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación de la Emisión de Bonos de Lion Hill Capital, S.A.

Al 31 de diciembre de 2020, la Cobertura de Garantía representa el 279.59%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

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

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Instrumentos financieros

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

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

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

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

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

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

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

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

3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

3.4. Ingresos

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

3.5. Gastos

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

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2020, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda	1,784,095	1,901,020
Cuenta de Concentración	<u>138,097</u>	<u>112,075</u>
	<u>1,922,192</u>	<u>2,013,095</u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

5. Derechos hipotecarios

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

Mediante Escritura Publica No.16,271 del 2 de octubre de 2017 se aumentó la hipoteca a B/.70,000,000 la cual fue inscrita el 4 de enero de 2018 bajo la entrada No.436605 / 2017.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.155,316,340 (2019: B/.155,316,340) según informes de los Avaluadores A.I.R. Avalúos de fecha agosto 2012 y Tinsa Panamá de fecha octubre 2018.

Al 31 de diciembre de 2020, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bienes inmuebles	<u>70,000,000</u>	<u>70,000,000</u>

6. Impuesto sobre la renta

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

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso no generó renta gravable.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

7. Marco regulatorio

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

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, y como consecuencia de la pandemia generada por el virus denominado Covid-19 (Coronavirus), y que ha afectado la salud de toda la población a nivel mundial, los Gobiernos de los diferentes países, así como el Gobierno Nacional adoptaron una serie de medidas para controlar la propagación del virus. No es posible determinar en estos momentos, ni cuantificar el efecto que esta situación pueda producir en el Fideicomiso, ya que dependerá de las situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional, y las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 25 de marzo de 2021.