

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2021

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 <b>A</b> Hasta:	US\$ 55,000,000.00
Serie Senior <b>B</b> Hasta:	US\$ 9,000,000.00
Serie Senior <b>C</b> Hasta:	US\$ 21,000,000.00
Serie <b>D</b> y <b>E</b> :	No se emitieron dado Que se venció el periodo establecido para dicha emisión.
Serie Subordinada <b>F</b> Hasta:	US\$ 25,000,000.00
Serie Subordinada <b>G</b> Hasta:	US\$ 8,000,000.00
Serie Subordinada <b>H</b> 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](mailto: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@superxtra.com](mailto:chharari@superxtra.com)

Desde su fundación y hasta la fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. Durante el año fiscal 2013 Lion Hill Capital, S.A. efectuó una emisión 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 lícito comercio.

De igual forma, podrá dedicarse a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios o transacciones permitidas por la Ley de sociedades anónimas de la 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.

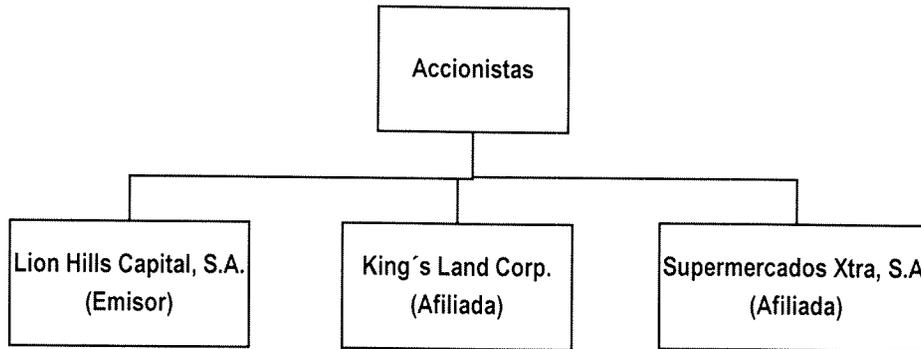


**C. Descripción del Negocio**

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 2021 preparado por CBRE:

El mercado de oficinas registro un crecimiento mínimo en su inventario al pasar de 1,876,773 m2, al cierre del 2020 a 1,879,853 m2 durante el 1S 2021. A su vez, la disponibilidad de los espacios de oficinas construidos continuó aumentando, al pasar de 458,809.90 m2 a 490,925.20 m2 de manera similar, al culminar el 1S2021, los precios de alquiler y venta solicitados siguieron acentuando su tendencia a la baja, por lo cual se mantuvo la capacidad de conseguir buenos términos para el arrendatario en las negociaciones y se acentuó el interés de los inquilinos por espacios de categorías más altas, ante el atractivo de sus rentas.

## Formulario IN-A

Según cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), al culminar el primer trimestre de 2021, el Producto Interno Bruto de Panamá (PIB) registro un descenso de 8.5% con respecto al periodo similar del año 2020, a precios constantes del año 2007, el PIB Valorado registro un monto estimado de US\$ 9,739.2 millones, lo que corresponde a una disminución de US\$ 910.3 millones comparado con igual trimestre 2020.

El comportamiento de la actividad económica durante el primer trimestre de 2021, se vio afectado por las medidas de control que se adoptaron como consecuencia de la segunda ola por la pandemia del COVID-19. Dicha ola obligo a un nuevo confinamiento de la población con medidas de restricción de movilidad y de cierre total o parcial de actividades productivas. Entre las actividades que presentaron un desempeño negativo durante el primer semestre se encuentra la construcción, la industria manufacturera, los hoteles y restaurantes, así como otras actividades de servicios.

Las necesidades propias de la crisis sanitaria, influyeron en el desempeño positivo de los servicios gubernamentales y de salud. Se espera que para el segundo semestre del año se logre la apertura total de las actividades económicas, tras el avance en el proceso de vacunación.

Para el primer trimestre de 2021 la inversión Extranjera Directa (IED) para Panamá, alcanzo un saldo neto de US\$ 453.6 millones, con una disminución absoluta de US\$ 622.3 millones, lo que representa un 57.8% menos con respecto al mismo periodo del año anterior, siendo el Comercio al por Mayor y Menor la actividad económica más afectada, como consecuencia de la crisis económica generada por la pandemia.

Para la primera mitad del año 2021, los ingresos en la Zona Libre de Colon mostraron signos de incremento, pese a no alcanzar aun los números que manejaba previo a la pandemia. Actualmente, el movimiento comercial está en 3,855.4 millones y se espera que la llegada de cruceros en los próximos meses redunde en beneficios para la zona franca.

De acuerdo a la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en lo que va del 2021 Panamá se ubica como el segundo país con mayor crecimiento de PIB en América Latina y el Caribe. La Comisión prevé para el 2021 un crecimiento económico del 5.2% en la región, pero advierte que no se lograra recuperar aun el nivel del producto registrado en 2019. No obstante, se prevé que Panamá se coloque por encima de los países vecinos, con un crecimiento estimado del 12% para el año

*est*

2021 y del 8.2% para el año 2022. Según CEPAL, este crecimiento refleja el efecto de una de comparación baja importante por la caída de 2020 y los efectos positivos de la apertura de las economías y la flexibilización de las medidas de movilidad. De manera particular en Panamá, entre las acciones tomadas para la reactivación y recuperación de la economía destacan la intensificación de las inversiones públicas en obras de infraestructura. Por otro lado, se mantiene en marcha el proceso de vacunación contra el COVID-19, considerado clave para la salud de la población y la reactivación económica del país.

Hasta el mes de septiembre del 2020, la tasa de desempleo total en Panamá tuvo un incremento significativo, al pasar de 7.1% durante el 2019 a 18.5%, con tendencia al aumento durante los primeros meses de 2021.

El mercado Inmobiliario Panameño en todos sus segmentos se vio afectado durante el 2020 por la baja drástica en la economía como efecto de la pandemia. No obstante, para el 1S 2021 se pudo constatar una notable mejoría, con respecto al semestre anterior. Par los próximos semestres se espera que las empresas y negocios continúen analizando sus necesidades de espacios, de acuerdo a las nuevas modalidades de trabajo exploradas e implementadas durante la pandemia. Por otro lado, se prevé que durante los próximos semestres continúe la renegociación de precios y concesiones de contratos por vencer, aunque con menor margen, tras la recuperación paulatina del nivel de estabilidad económica en el país.

**Disponibilidad:** Al finalizar el 1S 2021, se continuó registrando el aumento en el porcentaje de disponibilidad general al pasar de 24.4% a 26.1%. En el caso particular de la Clase A+, este fue el único segmento del mercado en donde se registró un descenso en la disponibilidad al pasar de 34.9% a 31.9%. Para los espacios Clase A, la disponibilidad aumento levemente de 26.3% a 26.9%. Mientras que los espacios Clase B y C registraron un incremento más marcado en su disponibilidad, al pasar de 27.9% a 30.4% y de 5.5% a 11.3% respectivamente, esta dinámica en la desocupación de espacios guarda relación con el interés de inquilinos por categorías más altas, ante la posibilidad de negociar rentas atractivas.



**Absorción Neta:** De manera similar a la situación registrada durante el año 2020, para el 1S 2021 la absorción neta se ha visto afectada por el retorno al inventario de metros cuadrados de espacios anteriormente ocupados.

Se desocupo un total de 35,126 m<sup>2</sup>, mientras que se ocuparon unos 6,091m<sup>2</sup>, estos espacios en gran parte pertenecen a Clase B y C, en menor proporción a Clase A, mientras que para Clase A si se registró la absorción positiva de sus espacios **con 5,985m<sup>2</sup> colocados**. Es importante señalar que la situación generada por la pandemia, continúa incentivando a algunas empresas y negocios a reconsiderar sus necesidades reales de espacios y como optimizar los mismos.

**Construcción:** La cautela en el desarrollo de nuevos proyectos de oficinas se mantiene y se espera que la misma se vea acentuada debido al nivel de incertidumbre que ha provocado la pandemia en el mercado inmobiliario en general y en el mercado de oficinas de manera especial. Al cierre del 1S 2021, se continúa registrando solo el desarrollo de 1 Edificio en fase de construcción en el submercado de Area Bancaria. Se espera que el mercado de oficinas mantenga su inventario durante los próximos semestres, marchando hacia el sano balance entre oferta y demanda.

**Rentas Promedios Solicitadas:** Al culminar el 1S 2021 las rentas promedio solicitadas acentuaron su tendencia a la baja en todas las clases del mercado. Los edificios Clase A + ajustaron su renta promedio solicitada en un 1% de US\$2.42 por m<sup>2</sup> por mes a US\$20.29 por m<sup>2</sup> por mes, Los Edificios Clase A registraron un mayor ajuste (9%) al pasar de US\$16.17 por m<sup>2</sup> por mes a US\$14.79 por m<sup>2</sup> por mes. La Clase B disminuyó su renta promedio en un 5.4% de US\$13.99 por m<sup>2</sup> por mes a US\$13.20 por m<sup>2</sup> por mes, mientras que los Edificios Clase C ajustaron sus rentas en un 7% al pasar de US\$12.15 por m<sup>2</sup> por mes a US\$11.35 por m<sup>2</sup> por mes. Las rentas registradas se refieren a los precios demandados (asking prices) para una combinación de espacios ya remodelados y de espacios en gris. Dependiendo del tipo de mejoras las rentas podrían alcanzar un ajuste de hasta el 10%.

**Precio de Venta Promedio Solicitado:** El precio de venta promedio solicitado también mostro tendencia a la baja al cierre de IS 2021. Los Edificios Clase A mantuvieron su precio promedio en US\$3,300.00 por m<sup>2</sup>, mientras que en clase A el precio disminuyo un 8%, al pasar de US\$2,835.73 por m<sup>2</sup> a US\$2,614.99 por m<sup>2</sup>. Los Edificios Clase B registraron un ajuste del 7% al pasar de US\$2,350.64 por m<sup>2</sup> a US\$ 2,186.49 por m<sup>2</sup>. Mientras que los espacios Clase C registraron un ajuste a

*ea*

## **Formulario IN-A**

la baja del 8% en sus precios de venta al pasar de US\$1,761.52 por m2 a US\$1,615.77 por m2.

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

#### **A. Liquidez**

El Emisor cuenta al 31 de diciembre de 2021 con activos circulantes por un monto de \$ 6,125,826. de los cuales \$1,867. se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2021 \$8,807,622. de los cuales \$100,595,096.00 corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2021 la ratio de liquidez del Emisor se encuentra en niveles de 0.69x.

#### **B. Recursos de Capital**

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2021 reflejaba un valor de -\$11,852,989. conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -US\$1,870,979. Los pasivos totalizan US\$106,051,507. conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en seis (6) series por un valor de US\$100,595,096.00. y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2021 por un valor de US\$917,589. principalmente.

#### **C. Resultados de las Operaciones**

Al 31 de Diciembre de 2021 los ingresos totalizan US\$ 8,229,047.00 de los que US\$ 8,223,299.00 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2021. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$186,034.00 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$-276,260.00

#### **D. Análisis de Perspectivas**

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

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

#### **A. Identidad**

##### **1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

## Formulario IN-A

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

Apartado postal: 0838-01259

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

Teléfono: 209-6073 / 209-6798

Fax: n/a

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

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

#### **CHARLES HARARI – SECRETARIO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976

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

Apartado postal: 0838-01259

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

Teléfono: 290-9000

## Formulario IN-A

Fax: n/a

El Señor Harari es director y accionista de Supermercado Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. En material social empresarial es Sub-tesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. 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](mailto: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

**Formulario IN-A**

Correo Electrónico: [tabadia@fmm.com.pa](mailto: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: Licenciado Gilberto Mora

Correo Electrónico: [gmora@deloitte.com](mailto:gmora@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.

Correo Electrónico: [iherrera@vegalex.com](mailto:iherrera@vegalex.com)

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

Fax: 227-7796

**5. Designación por acuerdo o entendimientos**

No aplica



**B. Compensación**

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

**C. Prácticas de la Directiva**

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

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

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

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

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

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

**D. Empleados**

El Emisor no cuenta con Personal.

**E. Propiedad Accionaria**

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos, ni cualquier otro arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor. Sin embargo, los (3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 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 2021, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$917,589.00. y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 3,289,745.00

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.

*[Handwritten signature]*

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 reformativas 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.

<b>Serie</b>	<b>Monto</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa de Interés</b>	<b>Pagos a Capital</b>	<b>Prelación</b>	<b>Garantía</b>
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 2021.

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

<b>ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2021</b>
Ventas o Ingresos Totales	8,229,047
Margen Operativo	-208,924
Gastos Generales y Administrativos	186,034
Utilidad o Pérdida Neta	-276,260
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-13.81
Depreciación y Amortización	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2021</b>
Activo Circulante	6,125,826
Activos Totales	104,198,518
Pasivo Circulante	8,807,622
Deuda a Largo Plazo	100,595,096
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	20,000
Utilidades Retenidas	(1,870,979)
Patrimonio Total	(1,852,989)
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	
Utilidad/ Acción	-13.813
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	-54
Capital de Trabajo	-2,681,796
Razón Corriente	0.70
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	0.90

\*Utilidad antes de Intereses por Bonos

~~04~~

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2021.

**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 2021.

**VI PARTE  
DIVULGACION**

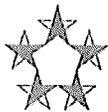
La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado el 29 de abril 2022.

  
**Charlie Harari Pérez**  
Representante Legal

~~04~~

**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 Diciembre de 2021, 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 acumulativo de las Series Senior B, C, D y E por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), la Serie F Subordinada, no garantizada, por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) y las Series Subordinadas G y H, no garantizadas, con un monto acumulativo por hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$71,755,425.57, 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:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Ahorros	Concentración	\$23,374.88
1	Ahorros	Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,732,050.69
Total			\$1,755,425.57

- 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	nov-22

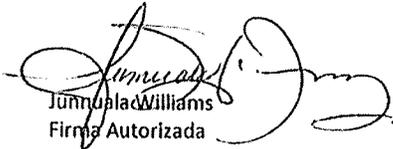
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán cubrir al menos el 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 356.95%.

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

mar-21	jun-21	sep-21
285.06%	290.76%	296.69%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de enero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Junnupia Williams  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada

~~04~~

ANEXO A  
 BG TRUST INC. FID, (0089-GTIA-13)  
 LION HILL CAPITAL, S.A.  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

No. de Finca	Cantidad	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
150469, 150466, 150467	3	\$ 18,553,865.90	TINSA Panamá	12-oct-21
296,561	1	\$ 15,935,356.63	TINSA Panamá	13-oct-21
107324, 76390, 118959, 151237	4	\$ 13,131,216.29	TINSA Panamá	13-oct-21
203577, 203579, 156805	3	\$ 16,928,108.19	TINSA Panamá	12-oct-21
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	\$ 26,416,705.24	TINSA Panamá	14-oct-21
37626, 6922, 7087, 36435	4	\$ 26,533,709.46	TINSA Panamá	13-oct-21
28828, 33759, 264687	3	\$ 25,547,136.22	TINSA Panamá	13-oct-21
257001, 257004, 259249	3	\$ 24,851,950.82	TINSA Panamá	12-oct-21
7146, 198230	2	\$ 15,156,019.54	TINSA Panamá	13-oct-21

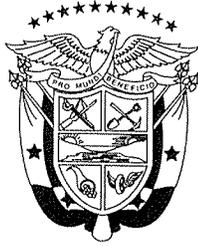
**\$ 183,054,068.29**

~~04~~

Anexo B  
Lion Hill Capital, S.A.  
BG Trust, Inc. FID (0089-GTIA-13)  
Cánones de Arrendamiento  
Al 31 de Diciembre de 2021

Propietario	Detalle de Finca	Vencimiento del Contrato
King's Land Corporation	28,828, 33,759 y 264,687	30-mar-35
King's Land Corporation	296,561	30-mar-36
King's Land Corporation	150,469, 150,466 y 150,467	30-mar-34
King's Land Corporation	156,805, 203,577 y 203,579	30-mar-35
King's Land Corporation	257,001, 257,004 y 259,249	30-mar-34
King's Land Corporation	7,146 y 198,230	30-mar-37
King's Land Corporation	107,324, 76,390, 118,959 y 151,237	30-mar-37
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	30-mar-34
King's Land Corporation	90975 90976 90977 90978	30-mar-38
Chitreland, S.A.	423,931	27-jul-22
		24-jun-26
		01-sep-22
		29-ago-22
		18-oct-22
		01-abr-22
		01-jun-24
		26-ene-26
		01-mar-22
		01-nov-26
		01-jul-25
		01-dic-24
01-nov-26		
01-ene-23		
Sabanita Land, S.A.	17,347 15,882 15,880 15,879 9,950 9,959 10,286	30-mar-38
CEDI/OC Juan Díaz	7,087, 36,435	30-mar-31
Empresas del Grupo		

*ed*



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur*

NOTARIO PÚBLICO SEXTO

TELS.: 223-5565  
263-5411  
263-4160

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA  
EDIFICIO TORRE COSMOS,  
PLANTA BAJA

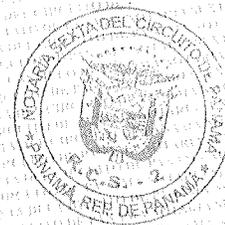
XXXX 7 abril 22

COPIA  
ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20 \_\_\_\_\_

POR LA CUAL:

DECLARACION JURADA

*et*



NOTARIA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los siete (7) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), ante mí, RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Sexto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron personalmente MURAD HARARI DABAH, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho-setecientos cuarenta-seiscientos setenta y tres (8-740-673), MURAD HARARI SASSON, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ochocientos-seiscientos ocho (8-800-608), y CHARLIE HARARI PEREZ, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuatro-ochocientos siete (8-704-807), Presidente, Tesorero y Secretario, respectivamente de LION HILL CAPITAL, S. A.; sociedad anónima inscrita a la Ficha ochocientos un mil doscientos cuarenta y ocho (801,248), Documento Redi dos millones trescientos setenta y cuatro mil ciento catorce (2,374,114), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: -----

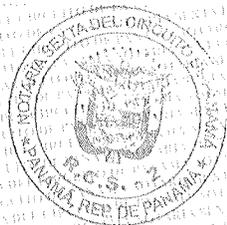
- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veinte uno (2021); -----
- b. Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos importantes, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----
- c. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de LION HILL CAPITAL, S. A., para el período

*et*  
*et*  
*Wm*

1 correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de  
2 diciembre de dos mil veintiuno (2021). -----  
3 d. Que los firmantes: -----  
4 d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la  
5 empresa, -----  
6 d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información  
7 de importancia sobre LION HILL CAPITAL, S. A., sean hechas de su conocimiento,  
8 particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----  
9 d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)  
10 días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----  
11 d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los  
12 controles internos con base a las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----  
13 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de LION HILL CAPITAL, S. A., y  
14 al comité de auditoría (o a quien cumple funciones equivalentes) lo siguiente: -----  
15 e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
16 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la persona registrada o  
17 sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los  
18 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----  
19 e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados  
20 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de LION HILL CAPITAL,  
21 S. A., -----  
22 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de  
23 cambios significativos en los controles internos de LION HILL CAPITAL, S. A., o cualesquiera  
24 otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la  
25 fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones con respecto a deficiencias o  
26 debilidades de importancia dentro de la empresa. -----  
27 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. -----  
28 Manifiestan LOS DECLARANTES que realizan esta declaración de su propia voluntad, de  
29 forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo referencia  
30 al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio. -----

~~CH~~  
CH  
Wm

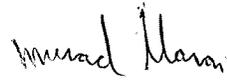
21.3.22 / 3.00



NOTARIA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 Advertí a los comparecientes que la copia de esta Escritura Pública deberá ser registrada y  
 2 leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, **CLIFFORD**  
 3 **BERNARD**, con cédula de identidad personal número uno – diecinueve – mil trescientos  
 4 diecisiete (1-19-1317) y **VICTOR LARA**, con cédula de identidad personal número ocho -  
 5 quinientos siete – seiscientos ochenta y siete (8-507-687), mayores de edad y vecinos de esta  
 6 ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontré conforme, le impartí  
 7 su aprobación, y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe-----

8  
 9   
 10 **MURAD HARARI DABAH** 

  
**MURAD HARARI SASSON** 

11  
 12   
 13 **CHARLIE HARARI PEREZ** 

14  
 15   
 16 **CLIFFORD BERNARD**

  
**VICTOR LARA**

17  
 18  
 19   
 20 **LIC. RAÚL IV CASTILLO SANJUR**  
 21 **Notario Público Sexto**



84



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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de los Auditores Independientes de 29 de abril de 2022

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be "DJ", located to the right of the Deloitte LATCO text.

## Lion Hill Capital, S.A.

### Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

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 - 21

~~ca~~

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Teléfono: (507) 303-4100  
Fax: (507) 269-2386  
infopanama@deloitte.com  
www.deloitte.com/pa

### Informe Sobre la Auditoría de los Estados Financieros

#### 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 2021, 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 2021, 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 (NIA). 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 Empresa de acuerdo con el Código de Ética del IESBA para los Contadores Profesionales (Código IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Asuntos Clave de Auditoría

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

#### Énfasis en Otros Asuntos

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

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.

## **Deloitte.**

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

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

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

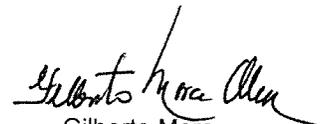
### **Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de Auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gilberto Mora (Socio) y Milanis Montero (Gerente).



Deloitte, Inc.



Gilberto Mora  
C.P.A. 238-2004

29 de abril de 2022  
Panamá, Rep. de Panamá



## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Depósito en banco	7	1,867	750
Fondos en fideicomiso	8	1,755,426	1,922,192
Préstamos por cobrar relacionadas	6	4,268,800	-
Impuesto sobre renta estimada		99,733	74,404
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>6,125,826</b>	<b>1,997,346</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		3,289,745	3,281,819
Préstamos por cobrar relacionadas	6	94,782,948	103,320,548
Fondos en fideicomiso	8	-	-
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>98,072,692</b>	<b>106,602,367</b>
<b>Total de activos</b>		<b>104,198,518</b>	<b>108,599,713</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	4,268,800	4,161,728
Intereses por pagar		4,415,251	4,215,633
Cuentas por pagar		123,571	128,332
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>8,807,622</b>	<b>8,505,693</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	96,326,296	100,595,096
Cuentas por pagar relacionadas	6	917,589	1,075,653
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>97,243,885</b>	<b>101,670,749</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>106,051,507</b>	<b>110,176,442</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(1,870,979)	(1,594,719)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(1,852,989)</b>	<b>(1,576,729)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>104,198,518</b>	<b>108,599,713</b>

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

*Handwritten signature*

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Intereses sobre préstamos	6	8,220,019	8,460,130
Intereses sobre depósitos		8,629	8,842
Otros ingresos		399	82,315
Total de ingresos		<u>8,229,047</u>	<u>8,551,287</u>
Gastos de intereses		8,223,299	8,437,971
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		23,396	104,284
Amortización de gastos de emisión	9	107,072	107,072
Impuestos		400	-
Otros gastos		1,820	1,360
Cargos bancarios		138	541
Comisión agente de pago		53,208	57,673
Total de gastos generales y administrativos		<u>186,034</u>	<u>270,930</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(180,286)	(157,614)
Impuesto sobre la renta	11	<u>(95,974)</u>	<u>(99,734)</u>
Pérdida neta del año		<u>(276,260)</u>	<u>(257,348)</u>

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

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	20,000	(1,337,371)	(2,010)	(1,319,381)
Pérdida neta	-	(257,348)	-	(257,348)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	20,000	(1,594,719)	(2,010)	(1,576,729)
Pérdida neta	-	(276,260)	-	(276,260)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>20,000</u>	<u>(1,870,979)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(1,852,989)</u>

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

*CH*

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta del año		(276,260)	(257,348)
Amortización de gastos de emisión	9	107,072	107,072
Ingreso de intereses		(8,220,019)	(8,460,130)
Gastos de intereses		8,223,299	8,437,971
Gasto de impuesto sobre la renta		95,974	99,734
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		166,766	90,902
Cuentas por pagar		(4,761)	89,328
Impuesto sobre renta estimada		-	-
Impuesto sobre la renta por pagar		(95,974)	(99,734)
Intereses por pagar			
Intereses pagados		(8,023,681)	(6,996,356)
Intereses recibidos		8,220,019	8,460,130
Efectivo utilizado en las operaciones		192,435	1,471,569
Impuesto complementario		-	-
Impuesto sobre la renta pagado	11	(25,329)	(73,075)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		167,106	1,398,494
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		(7,926)	(1,045,007)
Préstamos por cobrar relacionadas		4,268,800	4,268,800
Cuentas por pagar relacionadas		(158,064)	(354,074)
Bonos pagados		(4,268,800)	(4,268,800)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(165,990)	(1,399,081)
Aumento (disminución) neta del efectivo		1,117	(587)
Efectivo al inicio del año		750	1,337
Efectivo al final del año	7	1,867	750

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

04

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (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. (Véase Nota 6).

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

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

#### Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (enmienda a la NIIF16)

En marzo de 2021, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad emitió una extensión en el plazo de aplicación de la enmienda emitida en mayo del 2020 (el año anterior les habíamos remitido una presentación de esta) para el tratamiento de concesiones (regalías o descuento en rentas) en los arrendamientos como consecuencia de la pandemia por el COVID-19. Inicialmente el plazo de aplicación de la enmienda era sobre concesiones recibidas hasta el 31 de diciembre de 2021 y con esta nueva modificación se extendió al 30 de junio de 2022.

Esta modificación es efectiva para periodos que inicien el 1 de abril de 2021. La Compañía aplicó de manera anticipada esta enmienda en los estados financieros intermedios desde su emisión.

#### Reforma de la tasa de interés de referencia (enmiendas a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad publicó enmiendas para abordar los problemas que surgen del reemplazo de los tipos de interés de oferta en el mercado interbancario (interbank offered rates - IBOR) existentes con tasas de interés alternativas libres de riesgo (Riskfree rate - RFR). Esto se hizo en dos fases, las cuales se detallan a continuación:

- Fase 1: Se publicó en septiembre de 2019 e incluye modificaciones en la NIIF 9 que proporciona excepciones temporales a la aplicación de requisitos específicos de contabilidad de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma a la IBOR y otras tasas de oferta interbancarias. Esta enmienda es efectiva para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, sin embargo, la Compañía no mantiene contabilidad de coberturas, por lo que esta fase no es aplicable.
- Fase 2: Se publicó en agosto de 2020, la cual contiene excepciones y aclaraciones sobre el tratamiento aplicable a los activos y pasivos financieros afectados por la reforma a la IBOR y otras tasas de oferta interbancarias. El Consejo modificó la NIIF 9 para agregar un expediente práctico que permite contabilizar los cambios en los flujos de efectivo contractuales que son requeridos por la reforma mediante la actualización de la tasa de interés efectiva, sin necesidad de reconocer en resultados las diferencias generadas. Este expediente práctico se puede utilizar solo si: el cambio es consecuencia directa de la reforma y si la nueva base (tasa) es equivalente a la anterior. Esta enmienda es efectiva para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

A nivel mundial se están llevando a cabo cambios en las tasas de interés de referencia, incluyendo el reemplazo de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR) por tasas de interés alternativas libres de riesgo. La Reserva Federal y el Banco de la Reserva Federal de New York convocaron a un grupo de participantes en la creación del ARRC (Alternate Reference Rates Committee), comité creado con el fin de asegurar al mercado la transición de la referencia actual de tasa USD LIBOR (London Interbank Offered Rate) a una tasa de referencia más robusta, dicho comité seleccionó la tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) como la alternativa de sustitución, y están trabajando en la metodología y acuerdos de mercado necesarios para su adopción amplia en la mayoría de los mercados financieros.

#### 2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

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

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

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

#### 3. Políticas de contabilidad significativas

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

##### 3.1 Base de preparación

##### 3.2 Declaración de cumplimiento

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

##### 3.3 Base de preparación

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.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

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

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

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

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía continuará operando como un negocio en marcha. El impacto COVID-19 sobre las operaciones de la Compañía se describen en la Nota 12 de los estados financieros.

#### 3.4 Moneda funcional y su 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. Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la amortización del gasto de emisión de bonos.

#### 3.6 Instrumentos financieros

##### Efectivo y depósitos en bancos

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

##### Deterioro de activos financieros

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

*et*

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

#### 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.

### **3.9 Ingresos y gastos por intereses**

El ingreso y gasto por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas 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.

*eh*

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

---

### **3.11 Impuesto sobre la renta**

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

## **4. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

### **4.1 Riesgo de crédito**

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

### **4.2 Riesgo de mercado**

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

~~24~~

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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:

<u>31 de diciembre de 2021</u>	Hasta 1 <u>mes</u>	<u>1-3 meses</u>	<u>3-12 meses</u>	<u>1-5 años</u>	Más de 5 <u>años</u>	Sin devengo <u>de interés</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros:</b>							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	1,867	1,867
Fondo en fideicomiso	1,755,426	-	-	-	-	-	1,755,426
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,289,745	3,289,745
Préstamo por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	77,707,748	-	99,051,748
Total de activos financieros	<u>1,755,426</u>	<u>1,067,200</u>	<u>3,201,600</u>	<u>17,075,200</u>	<u>77,707,748</u>	<u>3,291,612</u>	<u>104,098,786</u>
<b>Pasivos financieros:</b>							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	79,439,150	-	100,783,150
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	917,589	917,589
Total de pasivos financieros	<u>-</u>	<u>1,067,200</u>	<u>3,201,600</u>	<u>17,075,200</u>	<u>79,439,150</u>	<u>917,589</u>	<u>101,700,739</u>
Total de sensibilidad a tasa de interés	<u>1,755,426</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,731,402)</u>	<u>2,374,023</u>	<u>2,398,047</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>							
<b>Activos financieros:</b>							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	750	750
Fondo en fideicomiso	1,922,192	-	-	-	-	-	1,922,192
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,281,819	3,281,819
Préstamo por cobrar relacionadas	-	-	-	53,820,548	49,500,000	-	103,320,548
Total de activos financieros	<u>1,922,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,820,548</u>	<u>49,500,000</u>	<u>3,282,569</u>	<u>108,525,309</u>
<b>Pasivos financieros:</b>							
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,551,950</u>	<u>49,500,000</u>	<u>1,075,653</u>	<u>106,127,603</u>
Total de sensibilidad a tasa de interés	<u>1,922,192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,731,402)</u>	<u>-</u>	<u>2,206,916</u>	<u>2,397,706</u>

#### 4.3 Riesgo de liquidez

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

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activo líquido tal como efectivo. En adición, con base en la naturaleza de las operaciones de la Compañía, se dispone de préstamos con partes relacionadas cuya realización es parte de la estrategia de liquidez consolidada del Grupo. Estos activos pueden ser fácilmente vendidos para cumplir con requerimientos de liquidez.

*et*

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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
<b>31 de diciembre de 2021</b>						
<b>Activos financieros</b>						
Depósito en banco	-	-	-	-	1,867	1,867
Fondo en fideicomiso	-	-	-	-	1,755,426	1,755,426
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	3,289,745	-	3,289,745
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	77,707,748	-	99,051,748
Total de activos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	80,997,493	1,757,293	104,098,786
<b>Pasivos financieros</b>						
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	79,439,150	-	100,783,150
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	917,589	-	917,589
Total de pasivos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	80,356,739	-	101,700,739
Posición neta	-	-	-	640,754	1,757,293	2,398,047
<b>31 de diciembre de 2020</b>						
<b>Activos financieros</b>						
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
<b>Pasivos financieros</b>						
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

## 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 2021 (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 es observable o no observable. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

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

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

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

	2021		2020		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	1,867	1,867	750	750	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,755,426	1,755,426	1,922,192	1,922,192	Nivel 3
Cuentas por cobrar relacionadas	3,289,745	3,289,745	3,281,819	3,281,819	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	99,051,748	104,111,349	103,320,548	129,892,608	Nivel 3
Total de activos financieros	104,098,786	109,158,387	108,525,309	135,097,369	
<b>Pasivos financieros</b>					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	Nivel 2
Bonos por pagar	100,595,096	105,814,087	105,051,950	132,672,337	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	917,589	917,589	1,075,653	1,075,653	Nivel 3
Total de pasivos financieros	101,512,685	106,731,676	106,127,603	133,747,990	

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

## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

### 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2021	2020
<b>Activo circulantes:</b>		
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	-
<b>Activo no circulantes:</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	3,289,745	3,281,819
Préstamos por cobrar relacionadas	94,782,948	103,320,548
Total	<u>102,341,493</u>	<u>106,602,367</u>
<b>Pasivo no circulantes:</b>		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>917,589</u>	<u>1,075,653</u>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses sobre préstamos	<u>8,220,019</u>	<u>8,460,130</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 así:

<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2021</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2020</u>	<u>Tasa de interés</u>
Octubre 2023	23,044,399	4.875%	26,712,899	4.50%
Marzo 2026	5,578,350	4.88%	6,178,650	4.75%
Abril 2023	20,928,999	5.625%	20,928,999	5.625%
Noviembre 2028	25,000,000	10.50%	25,000,000	10.50%
Septiembre 2036	8,000,000	11%	8,000,000	11%
Septiembre 2032	<u>16,500,000</u>	<u>11%</u>	<u>16,500,000</u>	<u>11%</u>
	<u>99,051,748</u>		<u>103,320,548</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.

*eh*

## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

### 7. Depósito en banco

	2021	2020
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>1,867</u>	<u>750</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:

	2021	2020
<b>Fideicomiso BG Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	23,375	138,097
Reserva de servicio para deuda futura	<u>1,732,051</u>	<u>1,784,095</u>
Total de fondo en fideicomiso	<u>1,755,426</u>	<u>1,922,192</u>

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.55% (2020: 0.55%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.26% (2020: 0.26%).

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

### 9. Bonos por pagar

Lion Hill Capital, S. A. fue autorizado, según Resolución SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a ofrecer mediante oferta, bonos corporativos por un valor nominal de hasta B/.145,000,000 y con vencimientos varios hasta de 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.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto autorizado</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2020</u>
A	14 octubre 2013	5.785 %	14 octubre 2023	55,000,000	24,734,875	28,403,375
B	25 marzo 2016	5.625 %	25 marzo 2026	9,000,000	5,548,275	6,148,575
C	12 octubre 2017	5.785 %	12 abril 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	-	-
F - subordinada	7 noviembre 2013	10.50 %	7 noviembre 2028	25,000,000	25,000,000	25,000,000
G - subordinada	25 septiembre 2016	11.00 %	25 septiembre 2036	8,000,000	8,000,000	8,000,000
H - subordinada	19 septiembre 2017	11.00 %	19 septiembre 2032	17,000,000	16,500,000	16,500,000
			Sub total bruto	145,000,000	100,783,150	105,051,950
			Menos:			
			Costo de emisión de bonos, neto		(188,054)	(295,126)
			Total bonos por pagar neto		100,595,096	104,756,824
			Porción corriente		4,268,800	4,161,728
			Saldo con vencimiento mayor de un año		96,326,296	100,595,096

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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	79,439,150	83,707,950
Total	100,783,150	105,051,950

En el proceso de estructurar, documentar y colocar las notas, la Compañía incurrió en gastos de emisión. Estos gastos fueron capitalizados para ser amortizados durante la vida de los bonos. 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 2021 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los gastos de emisión se presentan a continuación:

	2021	2020
Costo de emisión de bonos	887,047	887,047
Amortización acumulada	<u>(698,993)</u>	<u>(591,921)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>188,054</u>	<u>295,126</u>

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

	2021	2020
Saldo al inicio	(591,921)	(484,849)
Aumentos	<u>(107,072)</u>	<u>(107,072)</u>
Saldo al final	<u>(698,993)</u>	<u>(591,921)</u>

#### 10. Capital pagado

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

#### 11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las Compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superan un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000.00) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre lo que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título 1 del Libro Cuarto del Código Fiscal; o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del 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.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Tomando como base los ingresos gravables, la Compañía reflejaría un impuesto sobre la renta tradicional, tal como se observa a continuación:

	2021	2020
<b>Método tradicional</b>		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	180,286	157,614
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	(9,028)	(8,842)
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	<u>189,314</u>	<u>166,456</u>
Impuesto causado calculado a la tasa del 25%	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

	2021	2020
Total ingresos brutos	8,229,047	8,551,287
Menos: total ingresos exentos	<u>9,028</u>	<u>8,842</u>
Total de ingresos gravables (100%)	8,220,019	8,542,445
Menos 95.33%	<u>7,836,144</u>	<u>8,143,513</u>
Renta neta gravable	<u>383,875</u>	<u>398,932</u>
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	<u>95,969</u>	<u>99,733</u>

## 12. COVID 19

El brote del virus conocido como COVID-19 se ha propagado como una pandemia entre la población mundial durante el año 2020, afectando significativamente las variables macroeconómicas en Panamá, impactando nuestra posición financiera y los resultados de las operaciones que dependen particularmente de la capacidad de nuestras partes relacionadas de cumplir con sus obligaciones crediticias.

Si bien sus efectos continúan materializándose, el COVID-19 ha ocasionado una disminución significativa de la actividad comercial en todo Panamá. Esta disminución en la actividad comercial puede causar que las partes relacionadas no pudieran cumplir con sus pagos u otras obligaciones que mantienen con nosotros.

Los efectos conocidos por la Administración de la Compañía y que pueden estimarse razonablemente, de ser necesario se han reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre 2021. La Administración de la entidad tiene la expectativa que la reapertura de la actividad económica resulte en un incremento paulatino que impulse al retorno de una condición normal de los negocios.

La Administración de la Compañía continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su negocio a corto, mediano y largo plazo.

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

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

---

### **13. Eventos subsecuentes**

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 29 de abril de 2022, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

### **14. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 29 de abril de 2022.

\* \* \* \* \*

**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 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"

~~04~~

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

## **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 2021, los estados 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.

21

## **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.

*Uchima, Navarro & Asociados*

18 de marzo de 2022  
Panamá, República de Panamá

*et*

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

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activos</b>			
Depósitos en banco	4	<u>1,755,426</u>	<u>1,922,192</u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>1,755,426</b></u>	<u><b>1,922,192</b></u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del Fideicomitente		2,346,733	2,481,899
Déficit acumulado		<u>(591,307)</u>	<u>(559,707)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>1,755,426</b></u>	<u><b>1,922,192</b></u>

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 Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	9,028	8,842
<b>Total de ingresos</b>	<b>9,028</b>	<b>8,842</b>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	(38,970)	(38,970)
Honorarios profesionales	(1,605)	(1,605)
Cargos bancarios	(53)	(53)
<b>Total de gastos</b>	<b>(40,628)</b>	<b>(40,628)</b>
<b>Pérdida neta</b>	<b>(31,600)</b>	<b>(31,786)</b>

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 2021  
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2,541,016</b>	<b>(527,921)</b>	<b>2,013,095</b>
Aportes al patrimonio	11,775,860	-	11,775,860
Retiros al patrimonio	(11,834,977)	-	(11,834,977)
Pérdida neta	-	(31,786)	(31,786)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2,481,899</b>	<b>(559,707)</b>	<b>1,922,192</b>
Aportes al patrimonio	12,660,094	-	12,660,094
Retiros al patrimonio	(12,795,260)	-	(12,795,260)
Pérdida neta	-	(31,600)	(31,600)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2,346,733</b>	<b>(591,307)</b>	<b>1,755,426</b>

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 Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
 (Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(31,600)	(31,786)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(9,028)	(8,842)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>9,028</u>	<u>8,842</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>(31,600)</u>	<u>(31,786)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Retiros al patrimonio fideicomitado, neto	<u>(135,166)</u>	<u>(59,117)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(135,166)</u>	<u>(59,117)</u>
Disminución neta de efectivo	(166,766)	(90,903)
Efectivo al inicio del año	<u>1,922,192</u>	<u>2,013,095</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>1,755,426</u></u>	<u><u>1,922,192</u></u>

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.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(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 y sus posteriores enmiendas (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 2021  
(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/.71,755,426 (2020: B/.71,922,192), de los cuales la suma de B/.1,755,426 (2020: B/.1,922,192) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.70,000,000 (2020: 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 2021, la Cobertura de Garantía representa el 356.95% (2020: 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 2021, 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 2021  
(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 2021, 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 2021  
(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 y 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 2021  
(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 2021, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuenta de Concentración	23,375	138,097
Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda	<u>1,732,051</u>	<u>1,784,095</u>
	<u>1,755,426</u>	<u>1,922,192</u>

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

**Cuenta de Concentración:** En esta cuenta se depositan 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 de 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.

**Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda:** En esta cuenta se deben 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 depositan 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.

**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 2021  
(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 Pública 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/.183,054,068 (2020: B/.155,316,340) según informes del Avaluador Tinsa Panamá de fecha octubre 2021 (2020: 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 2021, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</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 2021, 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 2021  
(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 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, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

**9. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 18 de marzo de 2022.