

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el 30 de Septiembre 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 **A** Hasta: US\$ 55,000,000.00

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

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

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

Que se venció el periodo establecido para dicha emisión

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

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

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

NUMEROS DE TELEFONO Y

FAX DEL EMISOR: 209-6073 / 209-6798

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

NOMBRE DE LA PERSONA

CONTACTO DEL EMISOR Charles J. Harari Pérez

DIRECCION DE CORREO

ELECTRONICO DEL EMISOR: [chharari@superextra.com](mailto:chharari@superextra.com)

**I PARTE**

**ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

Para el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2021, Lion Hill Capital S.A. muestra un nivel de liquidez razonable con una razón corriente de 0.68 comparado con el trimestre anterior de 0.69, manteniéndose estable. Al 30 de Septiembre la Empresa muestra en depósitos bancarios el monto de \$1,889,473.00 depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio y prestamos por cobrar relacionadas por \$4,268,800.00 cuya realización es parte de la estrategia de liquidez del Grupo. Ambos se encuentran disponibles de forma líquida para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros.

**B. Recursos de Capital**

El patrimonio de la Empresa al 30 de Septiembre 2021, reflejaba un valor de –US\$1,890,647. conformado por acciones con valor nominal de \$20,000. y utilidades no distribuidas por valor de –US\$1,908,637.00 Los pasivos totalizan US\$107,244,338.00 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en 3 o más series por valor de US\$101,635,528. y cuentas por pagar relacionadas al cierre del III Trimestre por valor de US\$894,405. principalmente.

**C. Resultados de las Operaciones**

Al 30 de Septiembre 2021 los ingresos totalizan el monto de US\$ 6,068,457.00 de los cuales US\$ 6,171,223.00 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado en el presente año. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de US\$140,376. para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$-243,142.00

**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.

**II PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros no auditados al 30 de Septiembre 2021.

**III PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No Aplica

**IV PARTE**

**CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 30 de Septiembre 2021.

**V PARTE  
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado el 30 de Septiembre 2021.

  
Charlie Harari Pérez  
**Director - Secretario**



**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 30 Septiembre 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\$71,889,472.69, 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	\$136,894.72
1	Ahorros	Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,752,577.97
Total			\$1,889,472.69

- 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	Emissor	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-21

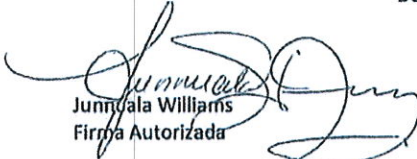
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán cubrir al menos el 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 296.69%.

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

dic-20	mar-21	jun-21
279.59%	285.06%	290.76%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de noviembre de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Jannala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



**ANEXO A**  
**BG TRUST INC. FID, (0089-GTIA-13)**  
**LION HILL CAPITAL, S.A.**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

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

**\$ 155,316,340.01**

*ca*

**Anexo B**  
**Lion Hill Capital, S.A.**  
**BG Trust, Inc. FID (0089-GTIA-13)**  
**Cánones de Arrendamiento**  
**Al 30 de Septiembre de 2021**

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

*et*

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

Estados financieros por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2021 e Informe de compilación

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





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

**Informe de compilación y  
Estados financieros**

**30 de septiembre de 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de compilación	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 24

*cl*

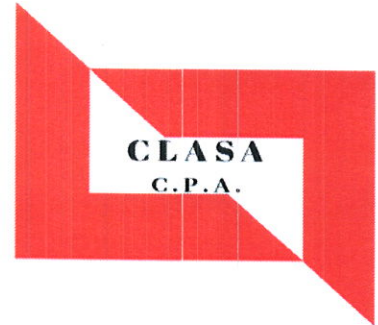
---

**CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.**

---

**CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**

---



## **Informe de Compilación de Información Financiera Intermedia**

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410, he compilado el estado de situación financiera de Lion Hill Capital, S. A., al 30 de septiembre de 2021 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de seis meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

La administración de Lion Hill Capital, S. A., es responsable por la presentación de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

No hemos auditado ni revisado estos estados financieros y consecuentemente, no expreso ninguna opinión o conclusión sobre los mismos.

Banezca I. López P.  
14 de noviembre de 2021  
CPA N° 0529-2010  
Panamá, República de Panamá

RUC 155673026-2-2018 DV 99 Teléfono: 277-8720/277-8729 correo: [admincorp@clasacpa.com](mailto:admincorp@clasacpa.com), [clasaconfirmaciones@clasacpa.com](mailto:clasaconfirmaciones@clasacpa.com)

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

	Notas	30 de Septiembre de 2021 No auditado	31 de Diciembre de 2020 Auditado
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Depósito en banco	7	823	750
Fondos en fideicomiso	8	1,889,473	1,922,192
Préstamos por cobrar relacionadas	6	4,268,800	-
Impuesto sobre renta estimada		-	74,404
<b>Total activos corrientes</b>		<b>6,159,096</b>	<b>1,997,346</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		3,344,447	3,281,819
Préstamos por cobrar relacionadas	6	95,850,148	103,320,548
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>99,194,595</b>	<b>106,602,367</b>
<b>Total de activos</b>		<b>105,353,691</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		4,549,237	4,215,633
Cuentas por pagar		165,168	128,332
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>8,983,205</b>	<b>8,505,693</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	97,366,728	100,595,096
Cuentas por pagar relacionadas	6	894,405	1,075,653
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>98,261,133</b>	<b>101,670,749</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>107,244,338</b>	<b>110,176,442</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(1,908,637)	(1,594,719)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(1,890,647)</b>	<b>(1,576,729)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>105,353,691</b>	<b>108,599,713</b>

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

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2021 No auditado	2020 No auditado
Ingresos			
Intereses sobre préstamos	6	6,061,767	6,355,289
Intereses sobre depósitos		6,291	6,206
Otros ingresos		399	82,315
Total de ingresos		6,068,457	6,443,810
Gastos de intereses		6,171,223	6,518,468
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		21,696	75,586
Amortización de gastos de emisión	9	80,304	80,304
Impuestos		100	-
Otros gastos		1,006	843
Cargos bancarios		112	541
Comisión agente de pago		37,158	57,673
Total de gastos generales y administrativos		140,376	214,947
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(243,142)	(289,605)
Impuesto sobre la renta	11	(70,776)	(75,087)
Pérdida neta del año		(313,918)	(364,692)

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

*Dr*

*ell*

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de cambios en el patrimonio por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 (Auditado)	20,000	(1,337,371)	(2,010)	(1,319,381)
Pérdida neta	-	(257,348)	-	(257,348)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	20,000	(1,594,719)	(2,010)	(1,576,729)
Pérdida neta	-	(313,918)	-	(313,918)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	20,000	(1,908,637)	(2,010)	(1,890,647)

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

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2021 No auditado	30 de septiembre de 2020 No auditado
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta del período		(313,918)	(364,693)
Amortización de gastos de emisión	9	80,304	80,304
Ingreso de intereses		(6,061,767)	(6,355,289)
Gastos de intereses		6,171,223	6,518,468
Impuesto sobre la renta empresa		70,776	75,159
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		32,719	196,355
Cuentas por pagar		36,836	101,400
Impuesto sobre renta estimada		-	(73,075)
Impuesto sobre la renta por pagar		(70,776)	(75,159)
Intereses pagados		(5,837,619)	(5,405,909)
Intereses recibidos		6,061,767	6,355,289
Efectivo utilizado en las operaciones		169,545	1,052,850
Impuesto sobre la renta pagado	11	74,404	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		243,949	1,052,850
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		(62,628)	(780,357)
Préstamos por cobrar relacionadas		3,201,600	3,201,600
Cuentas por pagar relacionadas		(181,248)	(273,580)
Bonos pagados		(3,201,600)	(3,201,600)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(243,876)	(1,053,937)
Disminución neta del efectivo		73	(1,087)
Efectivo al inicio del período		750	1,337
Efectivo al final del período	7	823	250
Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.		DL	

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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 Piso39, 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. Normas NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

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

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

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

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

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

## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2021  
(En balboas)

### Enmiendas a las referencias a la Marco Conceptual en NIIF

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

### Enmiendas a la NIIF 3 - Definición de un negocio

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

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

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

### Modificaciones NIC 9 y NIC 8- Definición de materialidad

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

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

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

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

BL

et



## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2021  
(En balboas)

### NIIF 17 - Seguros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2021  
(En balboas)

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

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

### Enmiendas a la NIIF 3— Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

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

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

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

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

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

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

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

#### Enmiendas a la N/C 37 — Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato

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

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

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

#### Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

#### NIIF 9 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

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

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

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

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

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

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

#### NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

#### NIC 41 - Agricultura

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

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

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

### 3. Políticas de contabilidad significativas

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

#### **3.1 Estado de cumplimiento**

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

#### **3.2 Base de presentación**

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

#### **3.3 Negocio en marcha**

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

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

#### 3.4 Moneda funcional y de presentación

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

#### 3.5 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. 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.

##### 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

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

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.

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

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

### **3.12 Medición de valor razonable y proceso de valuación**

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

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

## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2021  
(En balboas)

---

información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos. (Véase Nota 5).

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

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

##### 4.1 Riesgo de crédito

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

##### 4.2 Riesgo de mercado

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

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2021 (En balboas)

<b>30 de septiembre de 2021 (No auditado)</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>1-3 meses</b>	<b>3-12 meses</b>	<b>1-5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Sin devengo de interés</b>	<b>Total</b>
<b>Activos financieros:</b>							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	823	823
Fondo en fideicomiso	1,889,473	-	-	-	-	-	1,889,473
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,344,447	3,344,447
Préstamo por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	78,774,948	-	100,118,948
<b>Total de activos financieros</b>	<b>1,889,473</b>	<b>1,067,200</b>	<b>3,201,600</b>	<b>17,075,200</b>	<b>78,774,948</b>	<b>3,345,270</b>	<b>105,353,691</b>
<b>Pasivos financieros:</b>							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	80,506,350	-	101,850,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	894,405	894,405
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>1,067,200</b>	<b>3,201,600</b>	<b>17,075,200</b>	<b>80,506,350</b>	<b>894,405</b>	<b>102,744,755</b>
<b>Total de sensibilidad a tasa de interés</b>	<b>1,889,473</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,731,402)</b>	<b>2,450,865</b>	<b>2,608,936</b>
<b>31 de diciembre de 2020 (Auditado)</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
<b>Total de activos financieros</b>	<b>1,922,192</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53,820,548</b>	<b>49,500,000</b>	<b>3,282,569</b>	<b>108,525,309</b>
<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
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55,551,950</b>	<b>49,500,000</b>	<b>1,075,653</b>	<b>106,127,603</b>
<b>Total de sensibilidad a tasa de interés</b>	<b>1,922,192</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,731,402)</b>	<b>-</b>	<b>2,206,916</b>	<b>2,397,706</b>

### 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.

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:

*ed*



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
<b>30 de septiembre de 2021</b>						
<b>(No auditado)</b>						
<b>Activos financieros</b>						
Depósito en banco	-	-	-	-	823	823
Fondo en fideicomiso	-	-	-	-	1,889,473	1,889,473
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	3,344,447	-	3,344,447
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	78,774,948	-	100,118,948
Total de activos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	82,119,395	1,890,296	105,353,691
<b>Pasivos financieros</b>						
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	80,506,350	-	101,850,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	894,405	-	894,405
Total de pasivos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	81,400,755	-	102,744,755
Posición neta	-	-	-	718,640	1,890,296	2,608,936

	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 2020 (Auditado)</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	50,575,653	-	106,127,603
Posición neta	-	(1,761,477)	30,075	2,206,166	1,922,942	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.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observables o no observables. La información observable refleja datos del

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

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

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

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

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)		31 de diciembre de 2020 (Auditado)		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	823	823	750	750	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,889,473	1,889,473	1,922,192	1,922,192	Nivel 3
Cuentas por cobrar relacionadas	3,344,447	3,344,447	3,281,819	3,281,819	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	100,118,948	100,118,948	103,320,548	129,892,608	Nivel 3
Total de activos financieros	105,353,691	105,353,691	108,525,309	135,097,369	
<b>Pasivos financieros</b>					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	Nivel 2
Bonos por pagar	101,635,528	101,635,528	104,756,824	132,672,337	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	894,405	894,405	1,075,653	1,075,653	Nivel 3
Total de pasivos financieros	102,529,933	102,529,933	105,832,477	133,747,990	

El valor razonable del sobregiro en banco es el monto a pagar a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y las cuentas por pagar con partes relacionadas es el monto pagado a la fecha del estado de situación financiera, debido a que no tiene causación de intereses y a su naturaleza con compañías relacionadas.

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

## 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

# Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
30 de septiembre de 2021  
(En balboas)

	30 de septiembre de 2021 No auditado	31 de diciembre de 2021 Auditado
<b>Activo circulantes:</b>		
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	-
<b>Activo no circulantes:</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	3,344,447	3,281,819
Préstamos por cobrar relacionadas	95,850,148	103,320,548
<b>Total</b>	<u>103,463,395</u>	<u>106,602,367</u>
<b>Pasivo no circulantes:</b>		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>894,405</u>	<u>1,075,653</u>
	<b>30 de septiembre de 2021 No auditado</b>	<b>30 de septiembre de 2020 No Auditado</b>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses sobre préstamos	<u>6,061,767</u>	<u>6,355,289</u>

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

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:

<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>30 de septiembre 2021 No auditado</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>31 de diciembre 2020 Auditado</b>	<b>Tasa de interés</b>
Octubre 2023	23,961,524	4.875%	26,712,899	4.875%
Marzo 2026	5,728,425	4.88%	6,178,650	4.88%
Octubre 2027	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	16,500,000	11%	16,500,000	11%
	<u>100,118,948</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.

#### 7. Depósito en banco

	<b>30 de septiembre de 2021 2021 (No auditado)</b>	<b>31 de diciembre de 2021 2020 (Auditado)</b>
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>823</u>	<u>750</u>

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

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

#### 8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de Diciembre de 2020 (Auditado)
<b>Fideicomiso BG Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	136,895	138,097
Reserva de servicio para deuda futura	1,752,578	1,784,095
Total de fondo en fideicomiso	1,889,473	1,922,192

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.58% (2020: 0.58%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.25% (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.

Al 30 de septiembre de 2021, BG Trust, Inc. en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021 (No auditado)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)</u>
A	14 octubre 2013	5.785 %	14 octubre 2023	55,000,000	25,652,000	28,403,375
B	25 marzo 2016	5.625 %	25 marzo 2026	9,000,000	5,698,350	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	101,850,350	105,051,950
			Menos:			
			Costo de emisión de bonos, neto		(214,822)	(295,126)
			Total bonos por pagar neto		101,635,528	104,756,824
			Porción corriente		4,268,800	4,161,728
			Saldo con vencimiento mayor de un año		97,366,728	100,595,096

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

	<b>30 de septiembre de 2021 (No auditado)</b>	<b>31 de Diciembre de 2020 (Auditado)</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	80,506,350	83,707,950
Total	101,850,350	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 bajo el método de interés efectivo. Los gastos se registran a su valor nominal y consisten principalmente de servicios legales y de consultoría pagados, así como también comisiones y gastos pagados a las agencias calificadoras de riesgo.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

El saldo al 30 de septiembre de 2021, el saldo de los gastos de emisión se presentan a continuación:

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Costo de emisión de bonos	887,047	887,047
Amortización acumulada	<u>(672,225)</u>	<u>(591,921)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>214,822</u>	<u>295,126</u>

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

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	31 de diciembre de 2020 (Auditado)
Saldo al inicio	(591,921)	(484,849)
Aumentos	<u>(80,304)</u>	<u>(107,072)</u>
Saldo al final	<u>(672,225)</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 2020, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, 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

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

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

	30 de septiembre 2021 (No auditado)	30 de septiembre de 2020 (No auditado)
<b>MÉTODO TRADICIONAL</b>		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	243,142	289,533
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	(6,291)	(6,206)
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	<u>249,433</u>	<u>295,739</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

	30 de septiembre de 2021 (No auditado)	30 de septiembre de 2020 (No auditado)
Total ingresos brutos	6,068,457	6,437,604
Menos: Total ingresos exentos	6,291	6,206
Total de ingresos gravables (100%)	<u>6,062,166</u>	<u>6,431,398</u>
Menos 95.33%	<u>5,779,063</u>	<u>6,131,052</u>
Renta neta gravable	<u>283,103</u>	<u>300,346</u>
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	<u>70,776</u>	<u>75,087</u>



## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2021

(En balboas)

#### 12. Negocio en marcha

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

Producto de las restricciones de funcionamiento de comercios impartidas por el Gobierno Nacional generado por el COVID-19, la Compañía no ha tenido afectaciones debido a las restricciones y ha continuado devengando sus ingresos por alquileres que les ha permitido el repago de la deuda e intereses.

En ese sentido, la Compañía no ha experimentado ni visualiza un impacto atípico de la coyuntura de sus operaciones y los efectos conocidos se plasman en estos estados financieros, sin embargo, en la medida que pudiese afectarse negativamente dependerá de los eventos futuros y el desarrollo de la Pandemia.

Véase Notas 3.3 Negocio en marcha, Nota 5 Estimaciones contables y juicios críticos y Nota 13 Eventos subsecuentes.

#### 13. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 14 de noviembre de 2021, 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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 19 de noviembre de 2021.