

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2022

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

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

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| Serie Senior A Hasta: | US\$ 55,000,000.00 |
| Serie Senior B Hasta: | US\$ 9,000,000.00 |
| Serie Senior C Hasta: | US\$ 21,000,000.00 |
| Serie D y E : | No se emitieron dado Que se venció el periodo establecido para dicha emisión. |
| Serie Subordinada F Hasta: | US\$ 25,000,000.00 |
| Serie Subordinada G Hasta: | US\$ 8,000,000.00 |
| Serie Subordinada H Hasta: | US\$ 17,000,000.00 |

NUMEROS DE TELEFONO Y

FAX DEL EMISOR: 209-6073 / 209-6798

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

DIRECCION DE CORREO

ELECTRONICO DEL EMISOR: chharari@superextra.com



I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

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

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

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

El objetivo principal de la sociedad es el dedicarse en la República de Panamá o cualquier otro país, a comprar vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, dar o tomar dinero en préstamo, uso usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar contratos, operaciones, negocios y transacciones de 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.

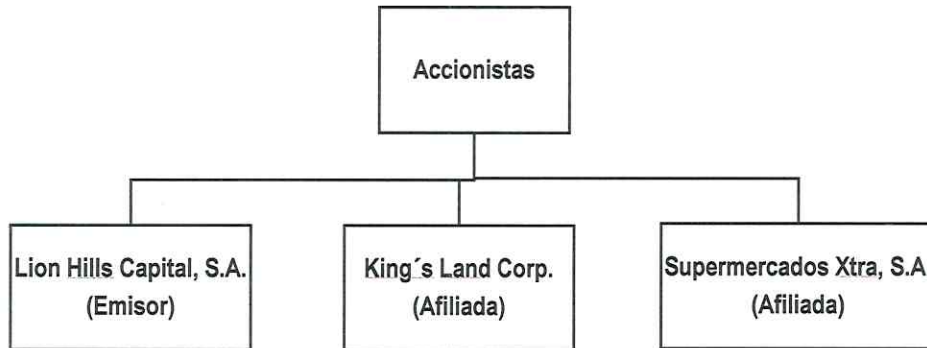


C. Descripción del Negocio

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 2022 preparado por CBRE:

El mercado de oficinas no registro crecimiento alguno en su inventario al mantenerse en 1,894,359 m2, durante el IS2022. Por su parte, la disponibilidad de los espacios de oficinas construidos disminuyo, al pasar de 494,160 m2 a 467,360. Al culminar el IS de 2022 los precios de alquiler y venta en Clase B y C, por lo cual se mantiene la capacidad de conseguir buenos términos para el arrendamiento de espacios en las negociaciones y se mantiene el interés de los inquilinos por espacios de categorías mas altas, ante el atractivo de sus rentas.

Formulario IN-A

De acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el primer trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto de Panamá (PIB) presentó un incremento de 13.6% con respecto al mismo periodo del año 2021, a precios constantes del año 2007, el PIB Valorado registro un monto estimado de US\$ 11,097.2 millones, lo que corresponde a un incremento de US\$1,327.8 millones para el periodo señalado.

El crecimiento de la actividad económica durante el año 2021, continúa su proceso de recuperación, gracias a un mayor control de la pandemia por COVID-19. La evolución de la pandemia y la puesta en práctica de medidas de contingencia mediante el proceso de vacunación a nivel internacional, ha permitido la apertura total de la economía pese a atravesar una cuarta y quinta ola en el país durante el último semestre.

Entre las actividades relacionadas con la economía interna tuvieron un desempeño positivo durante el primer trimestre de 2022 el comercio, la construcción, el transporte y las comunicaciones. De igual manera se registro un desempeño positivo en las actividades agropecuarias.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas, con el resto del mundo que presentaron incremento, resaltaron la actividad del Canal de Panamá, el transporte aéreo y la Zona Libre de Colon. Mientras que la actividad minera registro cierta disminución en el volumen de la producción de concentrado de cobre y sus derivados, pero aumento en su valor agregado bruto de 9.2% respaldado por el aporte de la extracción de material básico de piedra, arena y arcilla, como insumos en el sector construcción.

Al cierre del año 2021 la Inversión Extranjera Directa (IED) para Panamá, alcanzo un saldo neto de US\$ 1,843.8 millones, con un aumento absoluto de US\$ 1,237.1 millones, lo que representa un 203.9% más con respecto al año 2020 (en donde la pandemia por COVID-19 tuvo gran impacto), influenciado por la actividad económica del Comercio al por Mayor y Menor, tanto en las otras empresas como en la Zona Libre de Colon.

Durante el primer trimestre del 2022, se observo un incremento del 29.3% en la actividad comercial de la Zona Libre de Colon, en comparación al primer trimestre de 2021.



Formulario IN-A

Durante los tres primeros meses del año el movimiento comercial totalizo US\$5,257,004. millones, mientras que, en el mismo periodo de 2021, el movimiento se estimó en US\$4,065,747 millones.

De acuerdo a la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), para el año 2022 el grupo conformado por Centroamérica y México crecerá en menor escala con respecto al crecimiento registrado para el año 2021. Según la comisión, la región crecerá en 2.5% en comparación con un 5.7% de crecimiento registrado el año anterior. Específicamente para Panamá se prevé un crecimiento del 7.0% en el PIB para 2022. En el país, la economía sigue su senda de recuperación, luego del impacto de la emergencia sanitaria por el covid-19 y los conflictos en el ámbito internacional.

Para el mes de abril de 2022, la tasa de desempleo total en Panamá registro una reducción de 1.4 puntos porcentuales con respecto al mes de octubre de 2021, al pasar de 11.3% a 9.9%, lo que sigue confirmando un estado de recuperación económica con respecto a los periodos previos. No obstante, se registró un aumento en la tasa de la informalidad al pasar de 47.6% a 48.2%

Para el IS 2022, se pudo constatar que se comienza a recuperar cierta estabilidad en el mercado inmobiliario panameño, con respecto a los semestres anteriores. Particularmente en el mercado inmobiliario de oficinas se pudo observar un aumento en el interés por el alquiler y compra de nuevos espacios, reflejado en un incremento de la ocupación de metros cuadrados.

Se espera que para los próximos semestres la continua recuperación de la actividad económica, siga impulsando la expansión de empresas y negocios, lo cual impactara de manera directa la dinámica de demanda de espacios por los espacios de oficinas, actualmente ofertados.

Disponibilidad: A diferencia del último periodo registrado, para el 1S 2022, el porcentaje de disponibilidad general de espacios de oficinas se dio mayormente en los espacios Clase A y Clase C, en el caso de la Clase A+ la disponibilidad registro un leve descenso al pasar de 33% a 32.4% con 68,254m². Par los espacios Clase A, la disponibilidad disminuyo de 27.1% a 25.2%, con 196,910 m² disponibles en su inventario. Mientras que los espacios Clase B registraron un leve descenso al pasar de 30% a 29.2% disponibles para el 1S 2022, lo que se traduce en 177,859 m²



disponibles. Finalmente, los espacios Clase C registraron un descenso de 10.3% disponibles al cierre del 2021 a 8.3% para este periodo.

Absorción Neta: A diferencia de la situación registrada durante los últimos semestres, para el 1S 2022 la absorción neta tuvo un registro positivo ante la ocupación de metros cuadrados en el inventario y el poco retorno de espacios anteriormente ocupados.

Se ocupó un total de 30,864 m², mientras que solo se desocuparon unos 4,064 m². De los espacios ocupados, la mayor parte se registraron en Clase A, particularmente en los mercados de área Bancaria, Sur y Periferia Este. No obstante, fue esta misma clase la que registró la mayor desocupación de espacios. 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 ha visto 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 2022, se continúa registrando el desarrollo de 1 edificio en fase de construcción en el submercado de área Bancaria y se reincorporó al inventario en construcción un proyecto reactivado en el submercado de la Periferia Este. Ambos proyectos representan 49,048m². Se espera que el mercado de oficinas mantenga su inventario durante los próximos semestres, marchando cada vez más hacia el sano balance entre oferta y demanda.

Rentas Promedios Solicitadas: Al culminar el 1S 2022 las rentas promedio solicitadas se mantuvieron estables en todas las clases del mercado. Los Edificios Clase A+ mantuvieron su renta promedio solicitada en USD 20.10 por m² por mes. Los edificios Clase A registraron un ajuste a la alza del 4.0% al pasar de USD 14.85m² por mes a US\$ 15.45 por m² por mes. La Clase B disminuyó su renta promedio en un 2.5% de USD 13.90m² por mes a USD 13.55 por m² por mes, mientras que los edificios Clase C ajustaron sus rentas en un 1% al pasar de USD 11.90 m² por mes a USD 12.00m² 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 2022, particularmente en los proyectos Clase B y C. Los Edificios Clase A + y A mantuvieron la estabilidad en su precio promedio al registrar USD 3,300 por m2 y USD 2,619 por m2, respectivamente. Los Edificios Clase B registraron un ajuste a la baja del 10% al pasar de USD 2,186 por m2 a USD 1,958 por m2. Mientras que los espacios Clase C registraron un ajuste a la baja del 8% en sus precios de venta al pasar de USD 1,832 por m2 a USD 1,685 por m2.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

El Emisor cuenta al 31 de diciembre de 2022 con activos circulantes por un monto de \$ 6,381,551. de los cuales \$3,791. se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2022 \$9,152,733. de los cuales \$96,433,368.00 corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2022 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 2022 reflejaba un valor de -\$2,296,129. conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -US\$2,314,119. Los pasivos totalizan US\$102,238,509. conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en seis (6) series por un valor de US\$96,433,368. y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2022 por un valor de US\$921,208. principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 los ingresos totalizan US\$ 8,077,031.00 de los que US\$ 8,223,644.00 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2022. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$202,336.00 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$-444,144.00

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

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

Teléfono: 209-6073 / 209-6798

Fax: n/a

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

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



Formulario IN-A

CHARLES HARARI – SECRETARIO

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976

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

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: chharari@superextra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: n/a

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

Teléfono: 290-9000

Fax: n/a

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



2. Empleados de Importancia y Asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

**3. Asesores Legales
Asesor Legal Externo
Fábrega Molino & Mulino**

Dirección Comercial: Calle 50, BMW Plaza, Piso 9

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

Contacto Principal: Tatiana Abadía

Correo Electrónico: tabadia@fmm.com.pa

Teléfono: 301-6600

Fax: 301-6606

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

**4. Auditores
Auditor Externo
DELOITTE**

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

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

Contacto Principal: Licenciado Gilberto Mora

Correo Electrónico: 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

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.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

Formulario IN-A

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, beneficiarios 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 2022, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$921,208.00. y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 3,046,681.00

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.

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.

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

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

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

A continuación, se presenta un Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de diciembre de 2022.

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

| ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA | AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2022 |
|--|--|
| Ventas o Ingresos Totales | 8,077,031 |
| Margen Operativo | -146,613 |
| Gastos Generales y Administrativos | 202,336 |
| Utilidad o Pérdida Neta | -443,140 |
| Acciones Emitidas y en Circulación | 20,000 |
| Utilidad o Perdida en Acción | -22.16 |
| Depreciación y Amortización | n/a |
| Utilidades o Perdidas no recurrentes | 0 |

| BALANCE GENERAL | AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2022 |
|---|--|
| Activo Circulante | 6,381,551 |
| Activos Totales | 99,942,380 |
| Pasivo Circulante | 9,152,733 |
| Deuda a Largo Plazo | 96,433,368 |
| Acciones Preferidas | 0 |
| Capital Pagado | 20,000 |
| Utilidades Retenidas | (2,314,119) |
| Patrimonio Total | (2,296,129) |
| RAZONES FINANCIERAS | |
| Utilidad/ Acción | -22.157 |
| Dividendo / Acción | 0 |
| Deuda Total /Patrimonio | -42 |
| Capital de Trabajo | -2,771,182 |
| Razón Corriente | 0.70 |
| Utilidad Operativa / Gastos Financieros * | 0.89 |

*Utilidad antes de Intereses por Bonos

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2022.

**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 2022.

**VI PARTE
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado el 31 Marzo 2023



Charlie Harari Pérez
Representante Legal



Lion Hill Capital, S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 e Informe de los Auditores Independientes de 31 de marzo de 2023

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

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned in the lower right quadrant of the page.

Lion Hill Capital, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2022

| Contenido | Páginas |
|---|---------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 3 |
| Estado de situación financiera | 4 |
| Estado de ganancia o pérdida | 5 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 6 |
| Estado de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros | 8 - 30 |

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned in the lower right quadrant of the page.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe Sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Lion Hill Capital, S.A.**, (la Empresa) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de ganancia o pérdida, 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 2022, 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 (NIIF).

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 y 5 a los estados financieros adjuntos, la Empresa es parte de un Grupo, con el cual realiza una parte sustancial de sus transacciones. La Empresa es económicamente dependiente de sus partes relacionadas.

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

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

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

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



Deloitte.

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

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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa.

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 Empresa.
- 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 Empresa 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 Empresa 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.

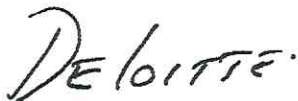
Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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

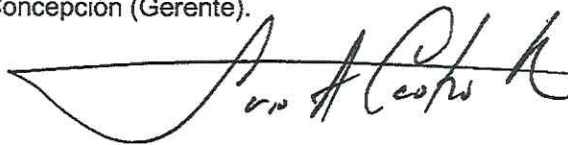
En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- 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 Luis Antonio Castro R. (Socio) y Braulio Concepción (Gerente).



Deloitte, Inc.

31 de marzo de 2023
Panamá, Rep. de Panamá



Luis Antonio Castro R.
CPA No.6670



Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

| | Notas | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Activos | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Depósito en banco | 7 | 3,791 | 1,867 |
| Fondos en fideicomiso | 8 | 2,012,991 | 1,755,426 |
| Préstamos por cobrar relacionadas | 6 | 4,268,800 | 4,268,800 |
| Impuesto sobre renta estimado | | 95,969 | 99,732 |
| Total de activos corrientes | | 6,381,551 | 6,125,825 |
| Activos no corrientes | | | |
| Cuentas por cobrar relacionadas | | 3,046,681 | 3,289,745 |
| Préstamos por cobrar relacionadas | 6 | 90,514,148 | 94,782,948 |
| Total de activos no corrientes | | 93,560,829 | 98,072,693 |
| Total de activos | | 99,942,380 | 104,198,518 |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Bonos por pagar, neto | 9 | 4,268,800 | 4,268,800 |
| Intereses por pagar | | 4,761,466 | 4,415,251 |
| Cuentas por pagar | | 122,467 | 123,571 |
| Total de pasivos corrientes | | 9,152,733 | 8,807,622 |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Bonos por pagar, neto | 9 | 92,164,568 | 96,326,296 |
| Cuentas por pagar relacionadas | 6 | 921,208 | 917,589 |
| Total de pasivos no corrientes | | 93,085,776 | 97,243,885 |
| Total de pasivos | | 102,238,509 | 106,051,507 |
| Patrimonio | | | |
| Capital pagado | 10 | 20,000 | 20,000 |
| Déficit acumulado | | (2,314,119) | (1,870,979) |
| Impuesto complementario | | (2,010) | (2,010) |
| Total de patrimonio | | (2,296,129) | (1,852,989) |
| Total de pasivos y patrimonio | | 99,942,380 | 104,198,518 |

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

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de ganancia o pérdida por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

| | Notas | 2022 | 2021 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Ingresos | | | |
| Intereses sobre préstamos | 6 | 8,068,079 | 8,220,019 |
| Intereses sobre depósitos | | 8,952 | 8,629 |
| Otros ingresos | | - | 399 |
| Total de ingresos | | <u>8,077,031</u> | <u>8,229,047</u> |
| Gastos de intereses | 9 | 8,330,716 | 8,330,371 |
| Gastos generales y administrativos: | | | |
| Honorarios profesionales | | 39,500 | 23,396 |
| Comisión agente de pago | | 52,567 | 53,208 |
| Otros gastos | | <u>3,193</u> | <u>2,358</u> |
| Total de gastos generales y administrativos | | <u>95,260</u> | <u>78,962</u> |
| Pérdida antes de impuesto sobre la renta | | (348,945) | (180,286) |
| Impuesto sobre la renta | 11 | <u>(94,195)</u> | <u>(95,974)</u> |
| Pérdida neta del año | | <u>(443,140)</u> | <u>(276,260)</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 2022
(En balboas)

| | <u>Capital pagado</u> | <u>Déficit acumulado</u> | <u>Impuesto complementario</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 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 | 20,000 | (1,870,979) | (2,010) | (1,852,989) |
| Pérdida neta | - | (443,140) | - | (443,140) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | <u>20,000</u> | <u>(2,314,119)</u> | <u>(2,010)</u> | <u>(2,296,129)</u> |

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



Lion Hill Capital, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

| | Notas | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------------|-------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Pérdida neta del año | | (443,140) | (276,260) |
| Ingreso de intereses | | (8,068,079) | (8,220,019) |
| Gastos de intereses | | 8,223,644 | 8,223,299 |
| Amortización de gastos de emisión | 9 | 107,072 | 107,072 |
| Gasto de impuesto sobre la renta | | 94,195 | 95,974 |
| Cambios netos en los activos y pasivos de operación: | | | |
| Fondos en fideicomiso | | (257,565) | 166,766 |
| Cuentas por pagar | | (1,104) | (4,761) |
| Impuesto sobre renta estimada | | (90,435) | - |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | - | (95,974) |
| Intereses pagados | | (7,877,429) | (8,023,681) |
| Intereses recibidos | | 8,068,079 | 8,220,019 |
| Efectivo (utilizado en) proveniente de las operaciones | | (244,762) | 192,435 |
| Impuesto sobre la renta pagado | 11 | - | (25,329) |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación | | (244,762) | 167,106 |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | | |
| Cuentas por cobrar relacionadas | | 243,066 | (7,926) |
| Préstamos por cobrar relacionadas | | 4,268,800 | 4,268,800 |
| Cuentas por pagar relacionadas | | 3,620 | (158,064) |
| Bonos pagados | | (4,268,800) | (4,268,800) |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento | | 246,686 | (165,990) |
| Aumento neto del efectivo | | 1,924 | 1,117 |
| Efectivo al inicio del año | | 1,867 | 750 |
| Efectivo al final del año | 7 | 3,791 | 1,867 |

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 Supermercados Xtra, S. A.

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

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

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

| | |
|--|--|
| <i>Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado</i> | La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 <i>Propiedad planta y equipo</i> por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Empresa mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 <i>Inventarios</i> . |
|--|--|

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



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

Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2021

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos Financieros

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

NIC 41 Agricultura

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



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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 - Contratos de seguro - 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.

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

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2022, el IASB emitió las enmiendas a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las enmiendas) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para periodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

En diciembre de 2021, el IASB emitió Aplicación Inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 - Información Comparativa (Enmiendas a la NIIF 17) para tratar los retos en la implementación que fueron identificados después de que la IAS 17 fue publicada. Las enmiendas tratan los retos en la presentación de la información comparativa.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable debe ser aplicado.

Para los propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la Empresa aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

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

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

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

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

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

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

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



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

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

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

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 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.

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



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

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

3.4 *Negocio en marcha*

La Administración, tienen, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados.

3.5 **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.

3.6 **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.

3.7 **Instrumentos financieros**

Clasificación

De acuerdo con la NIIF 9, la Compañía clasifica sus activos financieros y pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial en las categorías de activos financieros y pasivos financieros que se analizan a continuación.

Al aplicar esa clasificación, se considera que un activo financiero o pasivo financiero se mantiene para negociar si:

- Se adquiere o se incurre principalmente con el propósito de venderlo o recomprarlo a corto plazo, o
- En el reconocimiento inicial, forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se gestionan conjuntamente y para los cuales existe evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo, o
- Es un derivado (a excepción de un derivado que es un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo).



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

3.7.1 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros como medidos posteriormente a costo amortizado o medidos al valor razonable con cambios en resultados sobre la base de:

- El modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros.
- Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales y sus términos contractuales dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente de pago.

La Compañía incluye en esta categoría los préstamos por cobrar, los ingresos devengados y otras cuentas por cobrar.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en resultados si:

- Sus términos contractuales no dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos de principal e intereses (SPPI) sobre el monto de capital pendiente, o
- No se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea recolectar los flujos de efectivo contractuales, o bien recopilar los flujos de efectivo contractuales y vender, o
- En el reconocimiento inicial, se designa irrevocablemente como medido en VRCR cuando al hacerlo elimina o reduce significativamente una inconsistencia en la medición o el reconocimiento que de otra manera surgiría al medir activos o pasivos o al reconocer las ganancias o pérdidas.

La Compañía incluye en esta categoría:

- Instrumentos de deuda: Estas incluyen inversiones que se mantienen bajo un modelo de negocio para administrarlas sobre una base de valor razonable para los ingresos de inversión y las ganancias de valor razonable.
- Instrumentos mantenidos para negociar: Esta categoría incluye los instrumentos de capital y los instrumentos de deuda que se adquieren principalmente con el fin de generar un beneficio de las fluctuaciones a corto plazo del precio.

3.7.2 Clasificación

La Compañía clasifica los activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: valores para negociar en títulos de deuda y acciones.
- Activos financieros a costo amortizado: préstamos por cobrar.
- Pasivos financieros a costo amortizado: otros pasivos.

La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Los activos financieros asignados al valor razonable al inicio son aquellos que son gestionados y su rendimiento evaluado en base al valor razonable de acuerdo con la estrategia de inversión de la Compañía tal como se documenta en su prospecto, y la información sobre estos activos y pasivos financieros es evaluada por la Administración de la Compañía sobre una base de valor razonable, junto con otra información financiera pertinente.

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, son reconocidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro, con ingresos reconocidos en una base de tasa efectiva.

3.7.3 Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos cuando la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. El reconocimiento se lleva a cabo en la fecha de liquidación, donde la compra o venta de una inversión es bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega de la inversión dentro del plazo establecido por el mercado en cuestión.

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se ingresan conforme se incurre en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en su valor razonable se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral del período en que se generan. Los intereses devengados en activos financieros al valor razonable con cambios en resultados son revelados en una partida separada en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. El valor razonable se determina en la forma descrita en la Nota 5.

Los instrumentos de deuda, distintos de los clasificados como VRCCR, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier provisión por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los instrumentos de deuda se dan de baja o se deterioran, así como a través del proceso de amortización.

Los pasivos financieros, distintos de los clasificados como VRCCR, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización.

Dividendos y los ingresos por intereses en relación con las inversiones de la Compañía en deuda y de capital se reconoce de acuerdo con la Nota 3.5 anterior.

Medición del valor razonable

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable. Ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de los activos financieros o la categoría de pasivos a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el estado de resultados integrales dentro otros cambios netos en el valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados en el período en que surgen.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición. El valor razonable de los activos y pasivos financieros negociados en activos Nivel 1 (como los derivados cotizados en bolsa y los valores negociables) se basan en los precios de mercado cotizados al cierre de negociación en la fecha del informe. La Compañía utiliza el último precio de mercado negociado tanto para los activos financieros como



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

para los pasivos en los que el último precio negociado se encuentra dentro del diferencial de oferta y demanda. En circunstancias en las que el último precio negociado no es dentro del margen de oferta y demanda, la Administración determinará el punto dentro del margen de oferta y demanda que sea más representativo de valor razonable.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valoración. La Compañía utiliza una variedad de métodos y hace suposiciones que se basan en las condiciones de mercado existentes en cada fecha de presentación. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones ordinarias recientes comparables entre participantes del mercado, referencia a otros instrumentos que son sustancialmente lo mismo, análisis de flujo de efectivo descontado, modelos de valoración de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizado por los participantes del mercado haciendo el máximo uso de los insumos del mercado y confiando lo menos posible en entradas específicas de la entidad.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

3.7.4 Baja de activo financiero

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo de las inversiones han expirado o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Compañía 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, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

3.7.5 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce provisión por pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no sean medidos a VRGR:

- Préstamos por cobrar;
- Otras cuentas por cobrar.

No se reconoce pérdida por deterioro en las inversiones de patrimonio.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Las pérdidas crediticias esperadas se requieren sean medidas mediante una provisión por pérdida a una cantidad igual a:

- PCE a 12 meses: son las pérdidas de crédito esperadas que resulten de posibles eventos de incumplimiento dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, (referidas como Bucket 1); o
- PCE durante el tiempo de vida: son las pérdidas de crédito esperadas que resulten de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada del activo financiero (referidas como Bucket 2 y Bucket 3).

La provisión por pérdida por todas las PCE durante el tiempo de vida es requerida para un instrumento financiero si el riesgo de crédito en ese instrumento financiero se ha incrementado de manera importante desde el reconocimiento inicial. Para todos los otros instrumentos financieros, las PCE son medidas a una cantidad igual a las PCE de 12 meses.

Las PCE son un estimado ponderado de la probabilidad del valor presente de las pérdidas de crédito. Éstas son medidas como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo debidos a la Compañía según el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espere recibir que surjan de la ponderación de múltiples escenarios económicos futuros, descontado a la Tasa de Interés Efectiva (TIE) del activo.

Activos financieros deteriorados

Un activo financiero se considera como deteriorado cuando haya ocurrido uno o más eventos que tenga un efecto perjudicial en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero. Los activos financieros deteriorados son referidos como activos de nivel Bucket 3. La evidencia de deterioro del crédito incluye datos observables acerca de los siguientes eventos:

- Dificultad financiera importante del prestatario o emisor;
- Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tal como un impago o un suceso de mora,
- Concesiones o ventajas que la Compañía, por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le ha otorgado a éste, que no le habría otorgado en otras circunstancias;
- Probabilidad cada vez mayor de que el prestatario entre en quiebra o en otra situación de reestructuración financiera;
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras; o
- La compra de un activo financiero con un gran descuento que refleje las pérdidas de crédito incurridas.

Puede que no sea posible identificar un único suceso concreto, sino que, por el contrario, el efecto combinado de varios sucesos pueda haber causado que el activo financiero pase a presentar un deterioro crediticio.

Un préstamo es considerado deteriorado cuando una concesión es otorgada al prestatario debido a un deterioro en la condición financiera del prestatario, a menos que haya evidencia de que como resultado del otorgamiento de la concesión el riesgo de no recibir los flujos de efectivo contractuales ha sido reducido de manera importante y no hay otros indicadores. Para los activos financieros donde están contempladas concesiones, pero no han sido otorgadas el activo se considera como deteriorado cuando haya evidencia observable de deterioro del crédito, incluyendo el cumplimiento de la definición de incumplimiento. La definición de incumplimiento incluye la improbabilidad de indicadores de pago e interrupción del respaldo si las cantidades tienen 90 días o más de vencidas.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

Definición de incumplimiento

La definición de incumplimiento es usada en la medición de la cantidad de las PCE y en la determinación de si la provisión por pérdida se basa en 12 meses o en las PCE durante el tiempo de vida, dado que el incumplimiento es un componente de la probabilidad incumplimiento (PI = probabilidad de incumplimiento) que afecta tanto la medición de las PCE y la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si un prestatario se encuentra en incumplimiento la Compañía considera los siguientes indicadores:

- El prestatario tiene mora de más de 90 días en cualquier obligación de crédito.
- Incumplimiento de cláusulas contractuales o situación legal.

La definición de incumplimiento es ajustada para reflejar las diferentes características de los diferentes tipos de activos. Los sobregiros se considera que son deuda vencida una vez que el cliente ha incumplido el límite otorgado y no corrige su situación en un período de 30 días.

Cuando valora si el prestatario es improbable que pague todas sus obligaciones de crédito, la Compañía toma en consideración indicadores tanto cualitativos como cuantitativos. La información valorada depende del tipo de activo, por ejemplo, en los préstamos corporativos un indicador cualitativo usado es el incumplimiento de acuerdos de pago. Factores cuantitativos, tales como morosidad y no-pago de otra obligación de la misma contraparte son factores clave en este análisis.

Incremento significativo en el riesgo de crédito

La Compañía monitorea todos los activos financieros, que estén sujetos a requerimientos de deterioro para valorar si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito la Compañía medirá la provisión por pérdida con base a PCE durante el tiempo de vida.

Los factores cualitativos que señalan incremento significativo en el riesgo de crédito son reflejados en los modelos de probabilidad de incumplimiento sobre una base oportuna. Sin embargo, la Compañía considera por separado algunos factores cualitativos para valorar si el riesgo de crédito se ha incrementado de manera significativa.

Dado que un incremento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial es una medida relativa, un cambio dado, en términos absolutos, en la probabilidad de incumplimiento será más importante para un instrumento financiero con una probabilidad de incumplimiento inicial más bajo que comparado con un instrumento financiero con una probabilidad de incumplimiento más alto.

Medición de las PCE

Los insumos clave usados para la medición de las PCE son:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI); y
- Exposición ante el incumplimiento (EI).

Las mediciones de las PCE son derivadas de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos, y son ajustados para reflejar la información prospectiva de probabilidad ponderada.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

La probabilidad de incumplimiento (PI) es un estimado de la probabilidad de incumplimiento durante un horizonte de tiempo dado. Es estimado en un punto del tiempo. El cálculo se basa en modelos estadísticos de clasificación, y valorado usando herramientas de clasificación personalizadas para las diversas categorías de contrapartes y exposiciones.

Esos modelos estadísticos están basados en datos del mercado (cuando estén disponibles), así como también en datos internos que comprenden factores tanto cuantitativo como cualitativos. Las PI son estimadas considerando las maduraciones contractuales de las exposiciones y de las tasas estimadas de pago anticipado. La estimación se basa en condiciones corrientes, ajustada para tener en cuenta las condiciones futuras que impactarán la PI.

La pérdida dado incumplimiento (PDI) es un estimado de la pérdida que surge en el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y los que la Compañía esperaría recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de cualquier colateral. Los modelos de PDI para activos garantizados consideran los pronósticos de la valuación futura teniendo en cuenta descuentos en la venta, tiempo para la realización del colateral y costo de la realización del colateral. Los modelos de PDI para los activos no garantizados consideran el tiempo de recuperación y tasas de recuperación. El cálculo se basa en los flujos de efectivo descontados, donde los flujos de efectivo son descontados a la tasa de interés efectiva (TIE) del activo.

La exposición al incumplimiento (EI) es un estimado de la exposición a una fecha futura de incumplimiento, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de presentación de reporte, incluyendo reembolsos de principal e intereses, y reducciones esperadas en las facilidades comprometidas. El enfoque de modelación de la Compañía refleja los cambios esperados en el saldo pendiente durante el tiempo de vida de la exposición del préstamo que sea permitida por los términos contractuales corrientes, tales como perfiles de amortización, reembolso o sobre-reembolso temprano, cambios en la utilización de compromisos suscritos y acciones de mitigación del crédito tomadas antes del incumplimiento. La Compañía usa modelos de EI que reflejan las características de los portafolios.

La Compañía mide las PCE considerando el riesgo de incumplimiento durante el período contractual máximo (incluyendo las opciones de extensión) durante el cual la entidad está expuesta al riesgo de crédito y no a un período más largo, incluso si la extensión o renovación del contrato es práctica común de negocios.

La medición de las PCE se basa en la probabilidad ponderada de la pérdida de crédito. Como resultado, la medición de la provisión por pérdida debe ser la misma independiente de si es medida sobre una base individual o una base colectiva.

En el análisis de riesgo de los deudores se consideran aspectos de orden financiero, operativo, sector industria, de mercado y gerencial, considerándose además las calificaciones de agencias calificadoras internacionales, calidad de la información y otros elementos de carácter objetivo, incluyendo proyecciones sobre estos indicadores.

Para la asignación de calificaciones crediticias de deudores, se aplican criterios de orden cuantitativo y cualitativo, dependiendo de si la contraparte es una entidad financiera o una corporación y del desglose y ponderación de diversos factores, que inciden en la calificación del deudor.

En el análisis de riesgo país, para la asignación de la calificación, se considera la evaluación de variables cuantitativas y cualitativas específicas al país en análisis, así como del impacto que conlleva el entorno macroeconómico regional y mundial, considerando proyecciones sobre el desempeño futuro del entorno del país.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

En términos generales, existen tres grupos de factores cuantitativos determinantes en el análisis que dan como resultado una calificación cuantitativa del país (cambios en los principales indicadores económico; capacidad de pago a externos y acceso a capitales; desempeño del crédito doméstico y del sistema financiero), que posteriormente se analizan dentro del marco sociopolítico del país (factores cualitativos), pudiendo sufrir alguna desmejora para la determinación de la calificación final del país.

El cálculo de la reserva para pérdidas en los instrumentos financieros vigentes se hace en función de la calificación de riesgo resultante del modelo interno de la Compañía y considerando, como regla general (ciertas excepciones aplican), la peor calificación entre la del riesgo país de la transacción y la del deudor.

La Compañía mide las pérdidas crediticias esperadas de manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; y c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de reporte, sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

Presentación de la provisión por PCE en el estado consolidado de situación financiera:

La provisión por pérdidas por PCE es presentada en el estado consolidado de situación financiera tal y como sigue:

- Para los activos financieros medidos a costo amortizado: como una deducción del valor en libros bruto de los activos.

3.7.6 Castigo

Los préstamos y los valores de deuda son castigados cuando la Compañía no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero (ya sea en su totalidad o una porción de él). Este es el caso cuando la Compañía determina que el prestatario no tiene activos o fuentes de ingresos que pudieran generar suficientes flujos de efectivo para reembolsar las cantidades sujetas al castigo. Un castigo constituye un evento de des-reconocimiento. La Compañía puede aplicar actividades que hacen forzoso el cumplimiento a los activos financieros castigados. Las recuperaciones resultantes de las actividades de la Compañía que hacen forzoso el cumplimiento resultarán en ganancias por deterioro.

3.8 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Empresa

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.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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.

3.9 Efectivo en banco

El efectivo en banco incluye los depósitos a la vista en bancos.

3.10 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.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por riesgo de créditos.

3.11 Provisiones

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

3.12 Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del período. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de 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.

3.13 Información por segmentos

La Compañía reporta los segmentos conforme a NIIF 8 – Segmento de operación. Los segmentos operativos son componentes de una entidad que: (a) desarrolla actividades de negocios de las que se pueden obtener ingresos de actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de la toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera está disponible.

La Compañía mantiene un segmento de información – Otorgamiento de préstamos.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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:

| | Hasta 1 mes | 1-3 meses | 3-12 meses | 1-5 años | Más de 5 años | Sin devengo de interés | Total |
|---|------------------|--------------------|------------|----------|------------------|---------------------------|--------------------|
| 2022 | | | | | | | |
| Activos financieros: | | | | | | | |
| Depósito en banco | - | - | - | - | - | 3,791 | 3,791 |
| Fondo en fideicomiso | 2,012,991 | - | - | - | - | - | 2,012,991 |
| Cuentas por cobrar relacionadas | - | - | - | - | - | 3,046,681 | 3,046,681 |
| Préstamo por cobrar relacionadas | - | 94,782,948 | - | - | - | - | 94,782,948 |
| Total de activos financieros | <u>2,012,991</u> | <u>94,782,948</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,050,472</u> | <u>99,846,411</u> |
| Pasivos financieros: | | | | | | | |
| Sobregiro en banco | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos por pagar | - | 96,514,350 | - | - | - | - | 96,514,350 |
| Cuentas por pagar relacionadas | - | - | - | - | - | 921,208 | 921,208 |
| Total de pasivos financieros | <u>-</u> | <u>96,514,350</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>921,208</u> | <u>97,435,558</u> |
| Total de sensibilidad a tasa de interés | <u>2,012,991</u> | <u>(1,731,402)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,129,264</u> | <u>2,410,853</u> |
| 2021 | | | | | | | |
| Activos financieros: | | | | | | | |
| 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 | - | 99,051,748 | - | - | - | - | 99,051,748 |
| Total de activos financieros | <u>1,755,426</u> | <u>99,051,748</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,291,612</u> | <u>104,098,786</u> |
| Pasivos financieros: | | | | | | | |
| Bonos por pagar | - | 100,783,150 | - | - | - | - | 100,783,150 |
| Cuentas por pagar relacionadas | - | - | - | - | - | 917,589 | 917,589 |
| Total de pasivos financieros | <u>-</u> | <u>100,783,150</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>917,589</u> | <u>101,700,739</u> |
| Total de sensibilidad a tasa de interés | <u>1,755,426</u> | <u>(1,731,402)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,374,023</u> | <u>2,398,047</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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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 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 <u>1 año</u> | De 1 a <u>3 años</u> | De 3 a <u>5 años</u> | Más de <u>5 años</u> | Sin <u>vencimiento</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| 2022 | | | | | | |
| Pasivos financieros | | | | | | |
| Sobregiro en banco | - | - | - | - | - | - |
| Bonos por pagar | 42,066,375 | - | 4,947,975 | 49,500,000 | - | 96,514,350 |
| Cuentas por pagar relacionadas | - | - | - | 921,208 | - | 921,208 |
| Total de pasivos financieros | <u>42,066,375</u> | <u>-</u> | <u>4,947,975</u> | <u>50,421,208</u> | <u>-</u> | <u>97,435,558</u> |
| Posición neta | <u>(37,797,575)</u> | <u>8,537,600</u> | <u>3,589,625</u> | <u>26,064,421</u> | <u>2,016,782</u> | <u>2,410,853</u> |

| | Hasta <u>1 año</u> | De 1 a <u>3 años</u> | De 3 a <u>5 años</u> | Más de <u>5 años</u> | Sin <u>vencimiento</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| 2021 | | | | | | |
| Pasivos financieros | | | | | | |
| Sobregiro en banco | - | - | - | - | - | - |
| Bonos por pagar | 4,268,800 | 42,066,375 | 4,759,921 | 49,500,000 | - | 100,595,096 |
| Cuentas por pagar relacionadas | - | - | - | 917,589 | - | 917,589 |
| Total de pasivos financieros | <u>4,268,800</u> | <u>42,066,375</u> | <u>4,759,921</u> | <u>50,417,589</u> | <u>-</u> | <u>101,512,685</u> |
| Posición neta | <u>-</u> | <u>(33,528,775)</u> | <u>3,777,679</u> | <u>30,579,904</u> | <u>1,757,293</u> | <u>2,586,101</u> |

La Compañía inició un proceso para enmendar las series A y C las cuales vencen en el 2023 y extenderlas para octubre del 2024. Esta solicitud de extensión se aprobó por todos los tenedores que mantienen dichas Series y a la fecha se encuentra en espera de la resolución por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores

4.4 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa 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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

- 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:

| | 2022 | | 2021 | | Jerarquía del valor razonable |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable | |
| Activos financieros | | | | | |
| Depósito en banco | 3,791 | 3,791 | 1,867 | 1,867 | Nivel 2 |
| Fondo en fideicomiso | 2,012,991 | 2,012,991 | 1,755,426 | 1,755,426 | Nivel 3 |
| Cuentas por cobrar relacionadas | 3,046,681 | 3,046,681 | 3,289,745 | 3,289,745 | Nivel 3 |
| Préstamos por cobrar relacionadas | 94,782,948 | 94,782,948 | 99,051,748 | 104,111,349 | Nivel 3 |
| Total de activos financieros | <u>99,846,411</u> | <u>99,846,411</u> | <u>104,098,786</u> | <u>109,158,387</u> | |
| Pasivos financieros | | | | | |
| Bonos por pagar | 96,433,368 | 96,433,368 | 100,595,096 | 105,814,087 | Nivel 3 |
| Cuentas por pagar relacionadas | 921,208 | 921,208 | 917,589 | 917,589 | Nivel 3 |
| Total de pasivos financieros | <u>97,354,576</u> | <u>97,354,576</u> | <u>101,512,685</u> | <u>106,731,676</u> | |

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 2022
(En balboas)

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Activo corrientes: | | |
| Préstamos por cobrar relacionadas | 4,268,800 | 4,268,800 |
| Activo no corrientes: | | |
| Cuentas por cobrar relacionadas | 3,046,681 | 3,289,745 |
| Préstamos por cobrar relacionadas | 90,514,148 | 94,782,948 |
| Total | <u>97,829,629</u> | <u>102,341,493</u> |
| Pasivo no corrientes: | | |
| Cuentas por pagar relacionadas | <u>921,208</u> | <u>917,589</u> |
| | 2022 | 2021 |
| Ingresos: | | |
| Intereses sobre préstamos | <u>8,068,079</u> | <u>8,220,019</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>2022</u> | <u>Tasa de interés</u> | <u>2021</u> | <u>Tasa de interés</u> |
|-----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Octubre 2023 | 19,375,899 | 4.875% | 23,044,399 | 4.875% |
| Marzo 2026 | 4,978,050 | 4.88% | 5,578,350 | 4.88% |
| 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 | 16,500,000 | 11% | 16,500,000 | 11% |
| | <u>94,782,948</u> | | <u>99,051,748</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.



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

6. Depósito en banco

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Banco General, S.A. - cuenta corriente | <u>3,791</u> | <u>1,867</u> |

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

7. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Fideicomiso BG Trust, Inc. | | |
| Cuenta de concentración | 115,215 | 23,375 |
| Reserva de servicio para deuda futura | <u>1,897,776</u> | <u>1,732,051</u> |
| Total de fondo en fideicomiso | <u>2,012,991</u> | <u>1,755,426</u> |

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.55% (2021: 0.55%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.26% (2021: 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).

8. 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 2022 (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>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------|--|------------------------|--|-------------------------|-------------|-------------|
| A | 14 octubre 2013 | 5.785 % | 14 octubre 2023 | 55,000,000 | 21,066,375 | 24,734,875 |
| B | 25 marzo 2016 | 5.625 % | 25 marzo 2026 | 9,000,000 | 4,947,975 | 5,548,275 |
| 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 | 96,514,350 | 100,783,150 |
| | | | Menos: | | | |
| | | | Costo de emisión de bonos, neto | | (80,982) | (188,054) |
| | | | Total bonos por pagar neto | | 96,433,368 | 100,595,096 |
| | | | Porción corriente | | 4,268,800 | 4,268,800 |
| | | | Saldo con vencimiento mayor de un año | | 92,164,568 | 96,326,296 |

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

| | 2022 |
|----------------|-------------|
| Menos de 1 año | 42,066,375 |
| 1 - 2 años | - |
| 2 - 3 años | - |
| 3 - 4 años | 4,947,975 |
| 4 - 5 años | - |
| Más de 5 años | 49,500,000 |
| Total | 96,514,350 |

La Compañía inició un proceso para enmendar las series A y C las cuales vencen en el 2023 y extenderlas para octubre del 2024. Esta solicitud de extensión se aprobó por todos los tenedores que mantienen dichas Series y a la fecha se encuentra en espera de la resolución por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores

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 2022 (En balboas)

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los gastos de emisión se presentan a continuación:

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Costo de emisión de bonos | 887,047 | 887,047 |
| Amortización acumulada | <u>(806,065)</u> | <u>(698,993)</u> |
| Costo de emisión de bonos, neto | <u>80,982</u> | <u>188,054</u> |

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

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio | (698,993) | (591,921) |
| Aumentos | <u>(107,072)</u> | <u>(107,072)</u> |
| Saldo al final | <u>(806,065)</u> | <u>(698,993)</u> |

9. 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.

10. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las Compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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



Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Método tradicional | | |
| Pérdida antes del impuesto sobre la renta | 348,949 | 180,286 |
| Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios. | (8,951) | (9,028) |
| Pérdida | <u>357,900</u> | <u>189,314</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

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Total ingresos brutos | 8,077,030 | 8,229,047 |
| Menos: total ingresos exentos | <u>8,951</u> | <u>9,023</u> |
| Total de ingresos gravables (100%) | 8,068,079 | 8,220,024 |
| Menos 95.33% | <u>7,691,300</u> | <u>7,836,149</u> |
| Renta neta gravable | <u>376,779</u> | <u>383,875</u> |
| Impuesto causado alternativo - CAIR 25% | <u>94,195</u> | <u>95,969</u> |

11. Eventos subsecuentes

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 31 de marzo de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 31 de marzo de 2023.



**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 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, consisting of stylized, overlapping loops and lines, located in the lower right quadrant of the page.

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 |

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned in the lower right quadrant of the page.

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 2022, 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.



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 y restricción de uso

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). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser utilizados para otro propósito.

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 (NIA) 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 (NIA), 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.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

28 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

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

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | <u>Notas</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|----------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| Activos | | | |
| Depósitos en banco | 4 | <u>2,012,991</u> | <u>1,755,426</u> |
| Total de activos | | <u><u>2,012,991</u></u> | <u><u>1,755,426</u></u> |
| Patrimonio | | | |
| Aportes del fideicomitente | | 2,636,319 | 2,346,733 |
| Déficit acumulado | | <u>(623,328)</u> | <u>(591,307)</u> |
| Total de patrimonio | | <u><u>2,012,991</u></u> | <u><u>1,755,426</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.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Ingresos: | | |
| Intereses ganados | <u>8,951</u> | <u>9,028</u> |
| Total de ingresos | 8,951 | 9,028 |
| Gastos: | | |
| Administración o manejo | (39,313) | (38,970) |
| Honorarios profesionales | (1,605) | (1,605) |
| Cargos bancarios | <u>(54)</u> | <u>(53)</u> |
| Total de gastos | <u>(40,972)</u> | <u>(40,628)</u> |
| Pérdida neta | <u>(32,021)</u> | <u>(31,600)</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 Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

| | Aportes del Fideicomitente | Déficit acumulado | Total de patrimonio |
|---|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 2,481,899 | (559,707) | 1,922,192 |
| Aportes al patrimonio | 12,660,094 | - | 12,660,094 |
| Retiros al patrimonio | (12,795,260) | - | (12,795,260) |
| Pérdida neta | - | (31,600) | (31,600) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 2,346,733 | (591,307) | 1,755,426 |
| Aportes al patrimonio | 12,848,164 | - | 12,848,164 |
| Retiros al patrimonio | (12,558,578) | - | (12,558,578) |
| Pérdida neta | - | (32,021) | (32,021) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | 2,636,319 | (623,328) | 2,012,991 |

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 2022
 (Cifras en balboas)

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | |
| Pérdida neta | (32,021) | (31,600) |
| Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación: | | |
| Intereses ganados | (8,951) | (9,028) |
| Efectivo generado de operaciones: | | |
| Intereses cobrados | <u>8,951</u> | <u>9,028</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | <u>(32,021)</u> | <u>(31,600)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Aporte (retiros) al patrimonio fideicomitado, neto | <u>289,586</u> | <u>(135,166)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | <u>289,586</u> | <u>(135,166)</u> |
| Aumento (disminución) neta de efectivo | 257,565 | (166,766) |
| Efectivo al inicio del año | <u>1,755,426</u> | <u>1,922,192</u> |
| Efectivo al final del año | <u><u>2,012,991</u></u> | <u><u>1,755,426</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 2022
(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 las Resoluciones SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2013 y 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).
- 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).



**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 2022
(Cifras en balboas)

- 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/.72,012,991 (2021: B/.71,755,426), de los cuales la suma de B/.2,012,991 (2021: B/.1,755,426) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.70,000,000 (2021: 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 2022, la Cobertura de Garantía representa el 392.47% (2021: 356.95%), 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 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

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.



**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 2022
(Cifras en balboas)

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 experiencias 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 2022, 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.

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.



**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 2022
(Cifras en balboas)

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.

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.



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 2022
(Cifras en balboas)

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|------------------|------------------|
| Cuenta de Concentración | 115,215 | 23,375 |
| Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda | <u>1,897,776</u> | <u>1,732,051</u> |
| | <u>2,012,991</u> | <u>1,755,426</u> |

Los depósitos en banco se componen de 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.

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.



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 2022
(Cifras en balboas)

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.184,515,899 (2021: B/.183,054,068) según informes del Avaluador Tinsa Panamá de fecha octubre 2021.

Al 31 de diciembre de 2022, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

| | <u>2022</u> | <u>2021</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 2022 y 2021, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

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

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



**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 2022
(Cifras en balboas)

8. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 28 de marzo de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'LH'.

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 12,879 de 27 de junio de 2013 inscrita en el Registro Público bajo Documento 2561884, y modificada mediante Escritura Pública 16,271 de 2 de octubre de 2017 (el "Fideicomiso"), por LION HILL CAPITAL, S.A, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2022, 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\$72,012,990.65, 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 | \$115,214.33 |
| 1 | Ahorros | Cuenta de Reserva Servicio de Deuda | \$1,897,776.32 |
| Total | | | \$2,012,990.65 |

- 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 / 2-8-650-1 / 2-8-309-1 / 2-8-308-1 / 2-8-646-1 / 2-8-648-1 / 2-8-649-1 / 2-8-647-1 / 2-8-304-1 | nov-23 |

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 2022 dicha Cobertura de Garantía es de 392.47%.
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

| mar:22 | jun:22 | sep:22 |
|---------|---------|---------|
| 367.44% | 375.42% | 383.76% |

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de enero de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Jannuala Williams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada





ANEXO A
BG TRUST INC. FID, (0089-GTIA-13)
LION HILL CAPITAL, S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

| No. de Finca | Cantidad | Valor del Avalúo | Avaluadora | Fecha de Avalúo |
|--|----------|------------------|--------------|-----------------|
| 150,469 | 1 | \$ 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 | \$ 27,295,089.62 | TINSA Panamá | 14-oct-21 |
| 37626, 6922, 7087, 36435 | 4 | \$ 26,533,709.46 | TINSA Panamá | 13-oct-21 |
| 28828, 33759, 264687 | 3 | \$ 26,130,582.69 | 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 |

\$ 184,515,899.14




ANEXO B
LION HILL CAPITAL, S.A.
BG TRUST, INC. FID (0089-GTIA-13)
CANONES DE ARRENDAMIENTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

| 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 | 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-25 |
| | | 24-jun-26 |
| | | 29-ago-25 |
| | | 31-jul-24 |
| | | 01-jun-24 |
| | | 26-ene-26 |
| | | 01-mar-25 |
| | | 01-nov-26 |
| | | 01-jul-25 |
| | | 01-dic-24 |
| 01-nov-26 | | |
| 01-ene-26 | | |
| 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 | | |



COMISIÓN NACIONAL DE VALORES



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **RAÚL IVAN CASTILLO SANJUR, NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**, con cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron personalmente **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, Secretario y Tesorero, 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, y en forma atestación notarial, con conocimiento del contenido del artículo 385, del texto único, del Código Penal, Gaceta Oficial No.26519, del 26 de abril de 2010, que tífica el Delito de Falsedad Testimonial Declarando lo siguiente: -----

PRIMERO: Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintidós (2022); -----

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

TERCERO: Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información

1 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la
2 condición financiera y los resultados de las operaciones de LION HILL CAPITAL, S. A., para el
3 período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno
4 (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022) -----

5 CUARTO: Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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



lmy



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

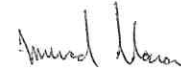
voluntad, de forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo referencia al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio. -----

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

Los declarantes


MURAD HARARI DABAH







MURAD HARARI SASSON


CHARLIE HARARI PEREZ



TESTIGOS POR LA NOTARIA


CLIFFORD BERNARD


CARLOS CALERO

LIC. RAÚL IV. CASTILLO SANJUR
Notario Público Sexto

