

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 30 de Septiembre 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

NOMBRE DE LA PERSONA

CONTACTO DEL EMISOR Charles J. Harari Pérez

DIRECCION DE CORREO

ELECTRONICO DEL EMISOR: chharari@superextra.com

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2022, Lion Hill Capital S.A. muestra un nivel de liquidez razonable con una razón corriente de 0.69 comparado con el trimestre anterior de 0.64, manteniéndose estable. Al 30 de Septiembre 2022 la Empresa muestra en depósitos bancarios el monto de \$1,857,836.00 depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio y prestamos por cobrar relacionadas por \$4,268,800.00 cuya realización es parte de la estrategia de liquidez del Grupo. Ambos se encuentran disponibles de forma líquida para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 30 de Septiembre 2022, reflejaba un valor de –US\$2,069,388. conformado por acciones con valor nominal de \$20,000. y utilidades no distribuidas por valor de –US\$2,087,378. Los pasivos totalizan US\$103,035,292.00 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en 3 o más series por valor de US\$97,473,800.00 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del III Trimestre por valor de US\$820,903.00 principalmente.

C. Resultados de las Operaciones

Al 30 de Septiembre 2022 los ingresos totalizan el monto de US\$6,075,842.00 de los cuales US\$6,067,966.00 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado en el presente año. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de US\$153,421.00 para un resultado del periodo antes de impuestos de -US\$145,545.00

D. Análisis de Perspectivas

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

II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto estados financieros no auditados al 30 de Septiembre 2022.

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 30 de Septiembre 2022.

eu

**V PARTE
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado el 11 de Noviembre 2022


Charlie Harari Pérez
Director - Secretario

Lion Hill Capital, S.A.

Estados financieros por seis meses terminados el 30 de septiembre de 2022, e Informe de compilación de los auditores Independientes de 11 de noviembre 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.

Lion Hill Capital, S.A.

**Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2022**

Contenido	Páginas
Informe de compilación de información financiera intermedia	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 18

CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS



CLASA
C.P.A.

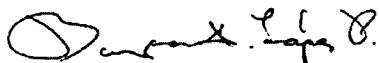
Informe de Compilación de Información Financiera Intermedia

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410, he compilado el estado de situación financiera de Lion Hill Capital, S. A., al 30 de septiembre de 2022 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

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

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



Banezca I. López P.
11 de noviembre de 2022
CPA N° 0529-2010
Panamá, República de Panamá

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2022 No auditado	31 de Diciembre de 2021 Auditado
Activos			
Activos corrientes			
Depósito en banco	7	965	1,867
Fondos en fideicomiso	8	1,857,836	1,755,425
Préstamos por cobrar relacionadas	6	4,268,800	4,268,800
Impuesto sobre renta estimada		99,733	99,733
Total activos corrientes		<u>6,227,334</u>	<u>6,125,825</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar relacionadas		3,157,222	3,289,745
Préstamos por cobrar relacionadas	6	91,581,348	94,782,948
Total activos no corrientes		<u>94,738,570</u>	<u>98,072,693</u>
Total de activos		<u>100,965,904</u>	<u>104,198,518</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	4,268,800	4,268,800
Intereses por pagar		4,606,950	4,415,251
Cuentas por pagar		133,639	123,571
Total pasivo corriente		<u>9,009,389</u>	<u>8,807,622</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	9	93,205,000	96,326,296
Cuentas por pagar relacionadas	6	820,903	917,589
Total pasivos no corrientes		<u>94,025,903</u>	<u>97,243,885</u>
Total de pasivos		<u>103,035,292</u>	<u>106,051,507</u>
Patrimonio			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(2,087,378)	(1,870,979)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
Total de patrimonio		<u>(2,069,388)</u>	<u>(1,852,989)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>100,965,904</u>	<u>104,198,518</u>

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

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral para los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2022 No auditado	2021 Auditado
Ingresos			
Intereses sobre préstamos	6	6,069,192	6,061,767
Intereses sobre depósitos		6,650	6,291
Otros ingresos		-	399
Total de ingresos		<u>6,075,842</u>	<u>6,068,457</u>
Gastos de intereses		6,067,966	6,171,223
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		35,630	21,696
Gastos legales		50	-
Amortización de gastos de emisión	9	80,304	80,304
Impuestos		712	100
Otros gastos		73	1,006
Cargos bancarios		134	112
Comisión agente de pago		<u>36,518</u>	<u>37,158</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>153,421</u>	<u>140,376</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(145,545)	(243,142)
Impuesto sobre la renta, neto	11	<u>(70,858)</u>	<u>(70,776)</u>
Pérdida neta del año		<u>(216,403)</u>	<u>(313,918)</u>

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

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio para los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

	Capital pagado	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	20,000	(1,594,715)	(2,010)	(1,576,725)
Pérdida neta	-	(313,918)	-	(313,918)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	<u>20,000</u>	<u>(1,908,633)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(1,890,643)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	20,000	(1,870,975)	(2,010)	(1,852,985)
Pérdida neta	-	(216,403)	-	(216,403)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)	<u>20,000</u>	<u>(2,087,378)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(2,069,388)</u>

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

DL
EH

Lion Hill Capital, S.A.

Estado de flujos de efectivo para los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de	
		2022 No auditado	2021 Auditado
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del período		(216,403)	(125,589)
Amortización de gastos de emisión	9	80,304	53,536
Ingreso de intereses		(6,069,192)	(4,116,646)
Gastos de intereses		6,067,966	4,110,891
Impuesto sobre la renta empresa		70,858	48,062
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		(102,410)	130,068
Cuentas por pagar		10,070	39,421
Impuesto sobre la renta por pagar		(70,858)	(48,062)
Intereses pagados		(5,876,267)	(3,943,662)
Intereses recibidos		6,069,192	4,116,646
Efectivo utilizado en las operaciones		(36,740)	264,665
Impuesto sobre la renta pagado	11	-	49,076
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(36,740)	313,741
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Cuentas por cobrar relacionadas		132,523	(172,102)
Préstamos por cobrar relacionadas		3,201,600	2,134,400
Cuentas por pagar relacionadas		(96,685)	(142,067)
Bonos pagados		(3,201,600)	(2,134,400)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		35,838	(314,168)
Disminución neta del efectivo		(902)	(427)
Efectivo al inicio del período		1,867	750
Efectivo al final del período	7	965	323

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

DL
elt

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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 Distribuidora Xtra.

Las oficinas están ubicadas en Calle 50, PH Evolution Piso 39, oficina 3911.

La Compañía es parte de un Grupo, con el cual realiza una parte sustancial de sus transacciones. La Compañía es económicamente dependiente de sus partes relacionadas. (Véase Nota 6).

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

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

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

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

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

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

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

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas

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

Nueva norma o enmienda	Fecha de aplicación	Tipo de cambio
Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato (NIC 37 - Provisiones, Pasivos y Activos Contingentes)	01 de enero de 2022	Modificación
Registro de activos antes de que esté disponible para su uso previsto (NIC 16 - Propiedad, planta y equipo)	01 de enero de 2022	Modificación
NIIF 3 Combinación de negocios (referencia al marco conceptual)	01 de enero de 2022	Modificación
Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020	01 de enero de 2022	Modificación
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Revelación de políticas contables (NIC 1 - Presentación de estados financieros)	01 de enero de 2023	Modificación
Definición de estimado contable (NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)	01 de enero de 2023	Modificación
Activos y pasivos por impuesto de renta diferido generados de una sola transacción (NIC 12 Impuestos a las ganancias)	01 de enero de 2023	Modificación
NIIF 17 - Contratos de Seguro	01 de enero de 2023	Nueva norma
NIIF 17 - Contrato de Seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	01 de enero de 2023	Modificación

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

3.2 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.

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

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

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Instrumentos financieros

Efectivo y depósitos en bancos

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

Deterioro de activos financieros

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

Baja en activos financieros

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

3.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Obligaciones financieras

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

Instrumento de patrimonio

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

Baja de pasivos financieros

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

Capital accionario

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

3.7 Costo de deuda

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

3.8 Ingresos y gastos por intereses

El ingreso y gasto por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

3.9 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.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

3.10 Impuesto sobre la renta

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

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

4.2 Riesgo de mercado

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

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:

30 de septiembre de 2022 (No auditado)	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	965	965
Fondo en fideicomiso	1,857,836	-	-	-	-	-	1,857,836
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,157,222	3,157,222
Préstamo por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	74,506,148	-	95,850,148
Total de activos financieros	1,857,836	1,067,200	3,201,600	17,075,200	74,506,148	3,158,187	100,866,171
Pasivos financieros:							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	76,237,550	-	97,581,550
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	820,903	820,903
Total de pasivos financieros	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	76,237,550	820,903	98,402,453
Total de sensibilidad a tasa de interés	1,857,836	-	-	-	(1,731,402)	2,337,284	2,463,718
31 de diciembre de 2021 (Auditado)	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total
Activos financieros:							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	1,867	1,867
Fondo en fideicomiso	1,755,426	-	-	-	-	-	1,755,426
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,289,745	3,289,745
Préstamo por cobrar relacionadas	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	77,707,748	-	99,051,748
Total de activos financieros	1,755,426	1,067,200	3,201,600	17,075,200	77,707,748	3,291,612	104,098,786
Pasivos financieros:							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	79,439,150	-	100,783,150
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	917,589	917,589
Total de pasivos financieros	-	1,067,200	3,201,600	17,075,200	79,439,150	917,589	101,700,739
Total de sensibilidad a tasa de interés	1,755,426	-	-	-	(1,731,402)	2,374,023	2,398,047

DL *OH*

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

4.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

	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 Vencimiento	<u>Total</u>
30 de septiembre de 2022						
(No auditado)						
Activos financieros						
Depósito en banco	-	-	-	-	965	965
Fondo en fideicomiso	-	-	-	-	1,857,836	1,857,836
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	3,157,222	-	3,157,222
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	74,506,148	-	95,850,148
Total de activos financieros	<u>4,268,800</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>77,663,370</u>	<u>1,858,801</u>	<u>100,866,171</u>
Pasivos financieros						
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	76,237,550	-	97,581,550
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	820,903	-	820,903
Total de pasivos financieros	<u>4,268,800</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>77,058,453</u>	<u>-</u>	<u>98,402,453</u>
Posición neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>604,917</u>	<u>1,858,801</u>	<u>2,463,718</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 Vencimiento	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2021						
(Auditado)						
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
Préstamos por cobrar relacionadas	4,268,800	8,537,600	8,537,600	77,707,748	-	99,051,748
Total de activos financieros	<u>4,268,800</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>80,997,493</u>	<u>1,757,293</u>	<u>104,098,786</u>
Pasivos financieros						
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	4,268,800	8,537,600	8,537,600	79,439,150	-	100,783,150
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	917,589	-	917,589
Total de pasivos financieros	<u>4,268,800</u>	<u>8,537,600</u>	<u>8,537,600</u>	<u>80,356,739</u>	<u>-</u>	<u>101,700,739</u>
Posición neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>640,754</u>	<u>1,757,293</u>	<u>2,398,047</u>

DL

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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


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

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

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

	30 septiembre 2022 (No Auditado)		31 diciembre 2021 (Auditado)		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
Activos financieros					
Depósito en banco	965	965	1,867	1,867	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,857,836	1,857,836	1,755,426	1,755,426	Nivel 3
Cuentas por cobrar relacionadas	3,157,222	3,157,222	3,289,745	3,289,745	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	95,850,148	95,850,148	99,051,748	99,051,748	Nivel 3
Total de activos financieros	100,866,171	100,866,171	104,098,786	104,098,786	
Pasivos financieros					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	Nivel 2
Bonos por pagar	97,473,800	97,473,800	100,595,096	100,595,096	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	820,903	820,903	917,589	917,589	Nivel 3
Total de pasivos financieros	98,294,703	98,294,703	101,512,685	101,512,685	

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

DL 

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros
30 de septiembre de 2022
(En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	30 de septiembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Activo circulantes:		
Préstamos por cobrar relacionadas-porción corriente	4,268,800	4,268,800
Activo no circulantes:		
Cuentas por cobrar relacionadas menos porción corriente	3,157,222	3,289,745
Préstamos por cobrar relacionadas	91,581,348	94,782,948
Total	<u>99,007,370</u>	<u>102,341,493</u>
Pasivo no circulantes:		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>820,903</u>	<u>1,075,653</u>
	30 de septiembre 2022 (No auditado)	30 de septiembre 2021 (No auditado)
Ingresos:		
Intereses sobre préstamos	<u>6,069,192</u>	<u>6,061,767</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>30 de septiembre 2022 (No auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>31 de diciembre 2021 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>
Octubre 2023	20,293,024	4.875%	23,044,399	4.50%
Marzo 2026	5,128,125	4.88%	5,578,350	4.75%
Octubre 2027	20,928,999	5.625%	20,928,999	5.625%
Noviembre 2028	25,000,000	10.50%	25,000,000	10.50%
Septiembre 2036	8,000,000	11%	8,000,000	11%
Septiembre 2032	<u>16,500,000</u>	11%	<u>16,500,000</u>	11%
	<u>95,850,148</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
30 de septiembre de 2022
(En balboas)

7. Depósito en banco

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Banco General, S.A. - cuenta corriente	965	1,867

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

8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Fideicomiso BG Trust, Inc.		
Cuenta de concentración	2,777	23,375
Reserva de servicio para deuda futura	1,855,059	1,732,051
Total de fondo en fideicomiso	1,857,836	1,755,426

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.55% (2022: 0.55%) y la cuenta de reserva de servicio para deuda futura devenga un interés del 0.26% (2022: 0.26%).

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

9. Bonos por pagar

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

Al 30 de septiembre de 2022, BG Trust, Inc. en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 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>Saldo al 30 de septiembre de 2022 (No auditado)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)</u>
A	14 octubre 2013	5.785 %	14 octubre 2023	55,000,000	21,983,500	24,734,875
B	25 marzo 2016	5.625 %	25 marzo 2026	9,000,000	5,098,050	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	97,581,550	100,783,150
			Menos:			
			Costo de emisión de bonos, neto		(107,750)	(188,054)
			Total bonos por pagar neto		97,473,800	100,595,096
			Porción corriente		4,268,800	4,268,800
			Saldo con vencimiento mayor de un año		93,205,000	96,326,296

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

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Menos de 1 año		
1 - 2 años	4,268,800	4,268,800
2 - 3 años	4,268,800	4,268,800
3 - 4 años	4,268,800	4,268,800
4 - 5 años	4,268,800	4,268,800
Más de 5 años	4,268,800	4,268,800
	76,237,550	79,439,150
Total	97,581,550	100,783,150

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

DL

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

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

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Costo de emisión de bonos	887,047	887,047
Amortización acumulada	<u>(779,297)</u>	<u>(698,993)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>107,750</u>	<u>188,054</u>

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

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Saldo al inicio	(698,993)	(591,921)
Aumentos	<u>(80,304)</u>	<u>(107,072)</u>
Saldo al final	<u>(779,297)</u>	<u>(698,993)</u>

10. Capital pagado

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

11. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Método tradicional		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	145,545	180,286
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	(6,650)	(9,028)
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	<u>152,195</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

	30 septiembre 2022 (No auditado)	31 diciembre 2021 (Auditado)
Total ingresos brutos	6,075,842	8,229,047
Menos: total ingresos exentos	6,650	9,028
Total de ingresos gravables (100%)	<u>6,069,192</u>	<u>8,220,019</u>
Menos 95.33%	5,785,761	7,836,144
Renta neta gravable	<u>283,431</u>	<u>383,875</u>
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	<u>70,858</u>	<u>95,969</u>

12. COVID 19

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

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

Los efectos conocidos por la Administración de la Compañía y que pueden estimarse razonablemente, de ser necesario se han reconocido en los estados financieros al 30 de septiembre de 2022. La Administración de la entidad tiene la expectativa que la reapertura de la actividad económica resulte en un incremento paulatino que impulse al retorno de una condición normal de los negocios.

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

Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2022

(En balboas)

13. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 11 de noviembre de 2022, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 11 noviembre de 2022.

* * * * *

~~DL~~ 

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 12,879 de 27 de junio de 2013 inscrita en el Registro Público bajo Documento 2561884, y modificada mediante Escritura Pública 16,271 de 2 de octubre de 2017 (el "Fideicomiso"), por LION HILL CAPITAL, S.A, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre 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\$71,857,836.04, 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	\$2,776.87
1	Ahorros	Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$1,855,059.17
Total			\$1,857,836.04

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

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Mercantil Seguros Panamá	2-8-311-1 / 2-8-316-1 / 2-8-309-1 / 2-8-308-1 / 2-8-303-1 / 2-8-306-1 / 2-8-314-1 / 2-8-305-1 / 2-8-304-1	nov-22

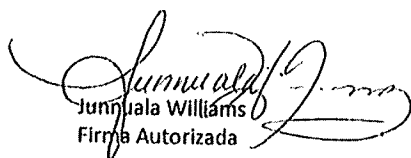
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán cubrir al menos el 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de 383.76%.

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

dic-21	mar-22	jun-22
356.95%	367.44%	375.42%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de octubre de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Junnuala Williams
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada



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

~~04~~

Anexo B
Lion Hill Capital, S.A.
BG Trust, Inc. FID (0089-GTIA-13)
Cánones de Arrendamiento
Al 30 de Septiembre 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-23		
Sabanita Land, S.A.	17,347 15,882 15,880 15,879 9,950 9,959 10,286	30-mar-38
CEDI/OC Juan Díaz	7,087, 36,435	30-mar-31
Empresas del Grupo		

ed