

**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Año Terminado al el 31 de Diciembre de 2023**

**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](mailto:chharari@superextra.com)



I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

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

Lion Hill Capital S.A. cuenta con oficinas en el PH Evolution Tower, Piso 39 oficina 3911, ubicado en Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono 209-6073 / 209-6798. Email [chharari@superextra.com](mailto: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 querrelada ante ningún tribunal local o extranjero.

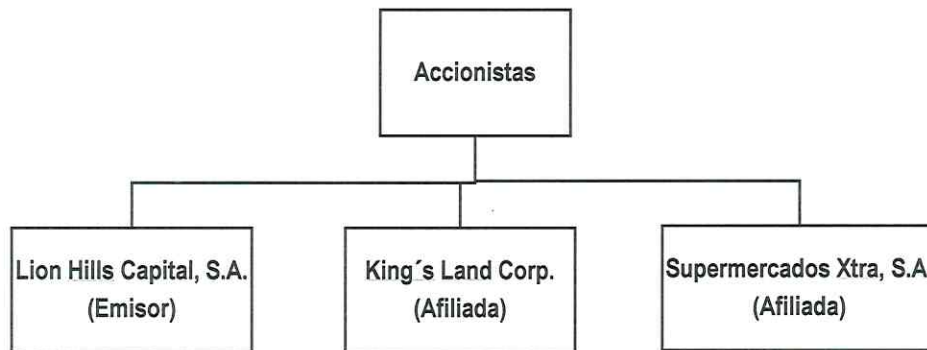


**C. Descripción del Negocio**

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 2023 preparado por CBRE:

La Disponibilidad total del mercado de oficinas continua su tendencia a la baja, al pasar de 23.8% a 23.2% durante el 1S 2023, sin que se incorporen nuevos metros en el inventario. Entre el 2S 2022 y el 1S 2023 se ocupó un total de 12,512m<sup>2</sup>, sin que se registrara la desocupación de espacios para este periodo. Los precios de renta solicitados se mantuvieron relativamente estables para todas las clases.

Los precios de venta solicitados registraron un ajuste al alza durante el 1S 2023 específicamente en la Clase A y B.

El mercado de oficinas no registro crecimiento alguno en su inventario al mantenerse en 1,895,818 m<sup>2</sup> durante el 1S 2023. Por su parte la disponibilidad de los espacios

de oficinas construidas disminuyo, al pasar de 451,658 m2 a 439,146 m2. Al culminar el 1S 2023, los precios de alquiler solicitados se mantuvieron estables en casi todas las clases. Se mantiene el ambiente favorable para conseguir buenos términos en el arrendamiento de espacios en las negociaciones. Se mantiene igualmente el interés de los inquilinos por espacios de categorías mas altas ante el atractivo de los posibles términos a negociar.

Durante el año fiscal 2022, el Producto Interno Bruto real de Panamá (PIB) incremento en un 10.8% interanual, de acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). El PIB registro un monto total de US\$73,449.3 millones para el periodo estimado, lo que represento un aumento de US\$7,164.9 millones.

Esta tasa de crecimiento registrada para el año 2022 superó las expectativas estimadas por los principales organismos internacionales tales como el Fondo Monetario Internacional (FMI), la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y el Banco Mundial (BM) quienes estimaron un crecimiento del 9.3%, 8.4% y 7.2% respectivamente.

Según el informe elaborado por la contraloría, entre las actividades relacionadas con la economía interna que tuvieron un desempeño positivo durante el año 2022 se encuentran la industria manufacturera, electricidad, construcción, actividades comerciales, inmobiliarias y empresariales, y otras de servicios personales. De manera contraria, entre las actividades que registraron disminución en su desempeño se encuentra la educación privada.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas, con el resto del mundo que presentaron incremento, resaltaron la actividad del Canal de Panamá, con aumento en los peajes el transporte aéreo y la Zona Libre de Colon. Mientras que la actividad Minera y de canteras, relacionadas con la exportación de cobre y sus concentrados, disminuyo sus ingresos, al igual que los servicios portuarios.

Para los primeros cinco meses del año 2023, la Zona libre de Colon (ZLC) registro un movimiento comercial valorad en 11 mil 426 millones de dólares, lo que represento un crecimiento del 33.8% en comparación al mismo periodo del año 2022. De esta manera la zona franca continúa confirmando su recuperación frente a la caída registrada durante el año 2020. Con un incremento positivo del 30% en comparación a los primeros 5 meses del año 2019, en un periodo prepandemia.

En cuanto al crecimiento económico de la región para el año 2023, el Banco Mundial (BM) considera que Panamá será líder en la región con una estimación de



crecimiento entre el 4.5% y el 5.7%. De acuerdo con el informe de análisis y previsiones económicas publicado por el BM, las decisiones económicas, de finanzas públicas y fiscales adoptadas por el gobierno nacional colocan nuevamente a Panamá como el país mayor recuperación económica en la región luego de la pandemia.

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI), coincide con las estimaciones realizadas por BM, con una perspectiva de crecimiento del 5% para Panamá durante el año 2023 y una tasa de inflación del 3.1% la cual sería la segunda más baja para la región.

Para el 1S 2023 se continúa observando cierta estabilidad en el mercado inmobiliario panameño, con respecto a los semestres anteriores. Particularmente en el mercado inmobiliario de oficinas se pudo observar el continuo aumento en el interés por el alquiler de mejoras de espacios o espacios de categorías más altas, reflejado en un incremento de la ocupación de metros cuadrados en proyectos Clase A+ y Clase A. 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 de oficinas.

**Disponibilidad:** De forma similar al 2S 2022, para el 1S 2023, el porcentaje de disponibilidad general de espacios de oficina continúa mostrando tendencia a la baja al pasar de 23.8% a 23.2%.

En el caso de la Clase A+, la disponibilidad registro un leve descenso al pasar de 31.8% a 31.0% lo que representa un total de 65,227 m2 disponibles. En el caso de los espacios Clase A, la disponibilidad disminuyo de 23.9% a 23.20% representando 181,447 m2 disponibles en su inventario. Por su parte los espacios Clase B registraron un leve descenso al pasar de 28.6% a 27.9% disponibles para el 1S 2023, lo que se traduce en 170,149 m2 disponibles. Finalmente, los espacios Clase C registraron un descenso de 8.3% disponibles al cierre del 2S 2022 a 7.6% para el 1S 2023

**Absorción Neta:** De forma similar a la situación registrada durante el 2S2022, en el 1S 2023 la absorción neta tuvo un registro positivo con la ocupación de metros cuadrados del inventario sin registrar el retorno de espacios anteriormente ocupados.



Se ocupó un total de 12,512m<sup>2</sup> de los espacios ocupados, la mayor parte se registraron en Clase A, particularmente en los mercados de área Bancaria y Periferia Este. Las Empresas continúan ajustando sus espacios al momento de renegociar contratos por vencimiento.

**Construcción:** Se mantiene la cautela en el desarrollo de nuevos espacios de oficinas. Al cierre del 1S 2023, se continúa registrando el desarrollo de 1 edificio en fase de construcción en el submercado de Área Bancaria y 1 proyecto en construcción en el submercado de la Periferia Este. Ambos proyectos, cuya planificación inicio antes de la pandemia. Representan 49,048 m<sup>2</sup>. Se espera que el mercado de oficinas mantenga su inventario durante los próximos semestres, acercándose poco a poco al sano balance entre oferta y demanda.

**Rentas Promedios Solicitadas:** Al culminar el 1S 2023 las rentas promedio solicitadas se mantuvieron estables en todas las clases del mercado. Los Edificios Clase A+ registraron un leve incremento en su renta promedio solicitada al pasar de USD 20.02 M<sup>2</sup> Por mes a USD 20.45 por m<sup>2</sup> por mes. Los Edificios Clase A registraron un ajuste al alza del 3.2% al pasar de USD 15.70 M<sup>2</sup> por mes a US\$16.25 POR m<sup>2</sup> por mes. La Clase B disminuyó su renta promedio mínimamente al pasar de US\$13.50 por m<sup>2</sup> por mes a US\$13.40 por m<sup>2</sup> por mes, mientras que los edificios Clase C se mantuvieron estables en US\$11.95 por m<sup>2</sup> por mes. Las rentas registradas se refieren a los precios demandados (asking prices) para una combinación de espacios ya remodelados y de espacios en gris. Dependiendo del tipo de mejoras las rentas podrían alcanzar un ajuste de hasta el 10%

**Precio de Venta Promedio Solicitado:** En cuanto al precio de venta promedio solicitado para el IS 2023, se registró la alza de los precios promedios, particularmente en los proyectos Clase A y B. Al cierre del IS 2023, los edificios Clase A+ se mantuvieron estables en US\$3,150 por m<sup>2</sup>. Los Edificios Clase A y B registraron un aumento entre el 7% y 9% en sus precios promedio de venta pasando de US\$2,424 por m<sup>2</sup> a US\$2,600 por m<sup>2</sup> y de US\$1,813 por m<sup>2</sup> a US\$ 1,975 respectivamente. Por su parte, los edificios Clase C registraron un leve ajuste a la baja al pasar de US\$1,732 por m<sup>2</sup> a US\$ 1,719 por m<sup>2</sup>.



## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

El Emisor cuenta al 31 de diciembre de 2023 con activos circulantes por un monto de \$ 38,207,640.00 de los cuales \$563. se encuentran disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

Los pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2023 \$43,563,943.00 de los cuales \$94,996,925.00 corresponden a bonos por pagar de la Emisión. Al Cierre del 2023 la ratio de liquidez del Emisor se encuentra en niveles de 0.84x.

### B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2023 reflejaba un valor de -\$2,721,329. conformado por acciones con valor nominal de \$20,000 y utilidades no distribuidas por valor de -\$US\$2,739,319.00. Los pasivos totalizan US\$97,453,617.00 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en seis (6) series por un valor de US\$94,996,925.00. y cuentas por pagar relacionadas al cierre del 2023 por un valor de US\$642,299.00 principalmente.

### C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos totalizan US\$ 8,805,190.00 de los que US\$ 8,863,746.00 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado durante el 2023. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan US\$264,105.00 para un resultado del periodo antes de impuestos de US\$-425,200.

### 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



**Formulario IN-A**

Fecha de Nacimiento: 25 de agosto de 1979

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

Apartado postal: 0838-01259

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

Teléfono: 209-6073 / 209-6798

Fax: n/a

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

En material social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino fundador de la Fundación JUPA- Supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En material comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembro de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Es director de la inmobiliaria Panatropolis, proyecto inmobiliario 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. El Señor Harari es Presidente de Lion Hill Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

**CHARLES HARARI – SECRETARIO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976

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

Apartado postal: 0838-01259

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

Teléfono: 290-9000

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





**Formulario IN-A**

b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de Lion Hills Capital S.A. compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos. El Señor Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

**MURAD HARARI SASSON – TESORERO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 18 de noviembre 1986

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

Apartado postal: 0838-01259

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

Teléfono: 290-9000

Fax: n/a

El Señor Harari es director de Supermercados Xtra. En el pasado se desempeñó como Director Regional del área central de la cadena y como Director de Expansión; en la actualidad, además de su rol como director de Supermercados Xtra se desempeña como director de múltiples organizaciones de Retail, Bienes Raíces e industrias afines en Panamá dentro de las que se destacan Rodelag, Kings Land 1 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**

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](mailto:tabadia@fmm.com.pa)

Teléfono: 301-6600



**Formulario IN-A**

Fax: 301-6606

El Emisor ha designado a Fábrega Molino 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 Luis Antonio Castro

Correo Electrónico: [lacastro@deloitte.com](mailto:lacastro@deloitte.com)

Teléfono: 303-4100

Fax: 269-2386

Los honorarios por servicio de auditoria correspondientes al periodo 2023 de LION HILL CAPITAL S.A. prestado por la firma auditora asciende al monto de \$21,500.00

**Auditor Interno**

**FINTAX**

Dirección Comercial: Calle Primera Perejil, Edificio 7-68, Planta Baja Bella Vista

Apartado Postal: 0832-2240 WTC, Panamá Rep. De Panamá

Contacto Principal: Ivette Herrera P.

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

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

Fax: 227-7796

**5. Designación por acuerdo o entendimientos**

No aplica



**B. Compensación**

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

**C. Prácticas de la Directiva**

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

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

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

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

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

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

**D. Empleados**

El Emisor no cuenta con Personal.

**E. Propiedad Accionaria**

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos, ni cualquier otro arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor. Sin embargo, los (3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 75% de las acciones del Emisor.



**F. Gobierno Corporativo**

El Emisor no cuenta con Gobierno Corporativo.

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

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

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

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

**B. Presentación Tabular de la composición accionaria del Emisor.**

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

**C. Cambios en el control accionario**

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 4 años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

Al 31 de diciembre de 2023, el Balance de Situación del Emisor mantenía saldos en cuentas por pagar relacionadas por \$642,299.00 y cuentas por cobrar relacionadas por \$ 3,097,123.00

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, de las cuales de acuerdo a la Resolución No. 119-2023 del 3 de abril 2023 se modifican Términos y Condiciones de las Series A y C como se detallan a continuación:

La fecha de Vencimiento de los bonos de la **Serie Senior A** será el 14 de Octubre de 2024. El Emisor pagara el Capital de los Bonos de la Serie Senior A mediante abonos trimestrales los días veinticinco (25) de los meses de Diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año (cada uno una Fecha de Pago), y un último pago al vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A. La Tasa de Interés Serie Senior A la tasa desde el 25 de marzo de 2023 hasta el 14 de Octubre de 2023, esta serie devengara intereses en base a una tasa de interés variable que resulte al sumarle 3.50% a la tasa SOFR a Plazo ( o a la tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplaza a tasa SOFR a plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en esta Sección), sujeto a una tasa mínima de 4.875% anual revisable trimestralmente dos (2) días hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés y a partir del 14 de Octubre 2023 y hasta la fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés será fija de 7% anual.

La fecha de Vencimiento de los bonos de la **Serie Senior C** será el 12 de Octubre de 2024. El Emisor pagará el Capital de los Bonos de la Serie Senior C en su fecha de Vencimiento es decir el 12 de octubre de 2024, Tasa de Interés Fija de 7% anual a partir del 12 de abril de 2023.



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 2023.

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Ventas o Ingresos Totales	8,805,190
Margen Operativo	-581,546
Gastos Generales y Administrativos	264,105
Utilidad o Pérdida Neta	-425,200
Acciones Emitidas y en Circulación	20,000
Utilidad o Perdida en Acción	-21.26
Depreciación y Amortización	n/a
Utilidades o Perdidas no recurrentes	0

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
Activo Circulante	38,207,640
Activos Totales	94,732,288
Pasivo Circulante	43,563,943
Deuda a Largo Plazo	94,996,925



**Formulario IN-A**

Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	20,000
Utilidades Retenidas	(2,739,319)
Patrimonio Total	(2,721,329)
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	
Utilidad/ Acción	-21.26
Dividendo / Acción	0
Deuda Total /Patrimonio	-35
Capital de Trabajo	-5,306,303
Razón Corriente	0.88
Utilidad Operativa / Gastos Financieros *	0.97

\*Utilidad antes de Intereses por Bonos

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto estados financieros auditados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2023.

**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 2023.

**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 3 de abril de 2024



**Charlie Harari Pérez**  
Representante Legal

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

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de los auditores independientes del 3 de abril de 2024

*"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 or set of initials in black ink, consisting of several overlapping strokes.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancias o pérdidas	6
Estado de cambios en la posición patrimonial	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 26

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'LH' or similar initials, followed by a long horizontal stroke extending to the right.

## Informe de los auditores independientes a los accionistas y Junta Directiva de Lion Hill Capital, S.A.

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Lion Hill Capital, S.A.**, (la Empresa) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en la posición patrimonial y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas internacionales de información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

#### Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad 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 las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y el Código de Ética del IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 3.4 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe que la Compañía ha generado pérdidas recurrentes durante los últimos 3 años, lo cual ha causado una posición patrimonial al 31 de diciembre de B/.2,721,329. En adición, los pasivos corrientes exceden los activos corrientes en B/.5,356,303 y para el año 2024, se tienen vencimientos de bonos por valor de B/.41,749,550. Estos eventos o condiciones, junto con otros asuntos como se establece en la Nota 3.4, podría generar una incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



## **Deloitte.**

### **Préstamos por cobrar**

*Véase la nota 3.6 activos financieros y nota 4.1 riesgo de crédito.*

#### **Asunto clave de auditoría**

Las préstamos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 suman B/.90,514,148 representando el 95% de los activos de la Compañía.

Para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos los Préstamos por cobrar como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros.

#### **Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluyen, entre otros:

- a) Obtuvimos confirmación de los saldos deudores.
- b) Obtuvimos certificación fiduciaria de los activos que respaldan el repago de la deuda y de los bonos.

### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

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

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información 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.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo de la Empresa y que la Empresa atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Responsabilidades de la Administración y los responsables del gobierno de la Empresa por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Empresa o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.



## **Deloitte.**

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



## **Deloitte.**

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

### **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 Climaco Martinez, Gerente.



Deloitte, Inc.



Luis Antonio Castro R.  
CPA No. 6670

3 de abril de 2024  
Panamá, República de Panamá



# Lion Hill Capital, S.A.

Estado de situación financiera  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	7	563	3,791
Fondos en fideicomiso	8	1,114,689	2,012,991
Préstamos por cobrar relacionadas	6	37,086,623	40,905,198
Otros activos		5,765	95,969
<b>Total activos corrientes</b>		<b>38,207,640</b>	<b>43,017,949</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		3,097,123	3,046,681
Préstamos por cobrar relacionadas	6	53,427,525	53,877,750
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>56,524,648</b>	<b>56,924,431</b>
<b>Total de activos</b>		<b>94,732,288</b>	<b>99,942,380</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	41,749,550	42,666,675
Intereses por pagar		1,769,314	4,761,466
Cuentas por pagar		45,079	122,467
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>43,563,943</b>	<b>47,550,608</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	53,247,375	53,766,693
Cuentas por pagar relacionadas	6	642,299	921,208
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>53,889,674</b>	<b>54,687,901</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>97,453,617</b>	<b>102,238,509</b>
<b>Posición patrimonial</b>			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(2,739,319)	(2,314,119)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
<b>Total de posición patrimonial</b>		<b>(2,721,329)</b>	<b>(2,296,129)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>94,732,288</b>	<b>99,942,380</b>

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



## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de ganancias o pérdidas por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Intereses sobre préstamos	6	8,782,764	8,068,079
Intereses sobre depósitos		<u>22,426</u>	<u>8,952</u>
Total de ingresos		<u>8,805,190</u>	<u>8,077,031</u>
Gastos de intereses	9	<u>8,863,746</u>	<u>8,330,716</u>
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		61,213	39,500
Otros gastos		11,378	3,193
Comisión agente de pago		<u>191,514</u>	<u>52,567</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>264,105</u>	<u>95,260</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(322,661)	(348,945)
Impuesto sobre la renta, neto	11	<u>(102,539)</u>	<u>(94,195)</u>
Pérdida neta del año		<u>(425,200)</u>	<u>(443,140)</u>

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



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

**Estado de cambios en la posición patrimonial  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)**

	<b>Capital pagado</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	20,000	(1,870,979)	(2,010)	(1,852,989)
Pérdida neta	-	(443,140)	-	(443,140)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre de 2022	<u>20,000</u>	<u>(2,314,119)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(2,296,129)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	20,000	(2,314,119)	(2,010)	(2,296,129)
Pérdida neta	-	(425,200)	-	(425,200)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>20,000</u>	<u>(2,739,319)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(2,721,329)</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 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta del período		(425,200)	(443,140)
Amortización de gastos de emisión	9	80,982	107,072
Ingreso de intereses		(8,805,190)	(8,068,079)
Gastos de intereses		8,782,764	8,223,644
Impuesto sobre la renta		102,539	94,195
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		898,302	(257,565)
Cuentas por pagar		16,807	(1,104)
Otros activos		(14,109)	5,534
Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones		<u>636,895</u>	<u>(339,443)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(92,421)	(95,969)
Intereses pagados		(11,774,916)	(7,877,429)
Intereses recibidos		<u>8,805,190</u>	<u>8,068,079</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(2,425,252)</u>	<u>(244,762)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		(50,442)	243,066
Préstamos por cobrar relacionadas		<u>4,268,800</u>	<u>4,268,800</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		<u>4,218,358</u>	<u>4,511,866</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por pagar relacionadas		(278,909)	3,620
Bonos pagados		<u>(1,517,425)</u>	<u>(4,268,800)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,796,334)</u>	<u>(4,265,180)</u>
(Disminución) incremento neto del efectivo		(3,228)	1,924
Efectivo al inicio del año		<u>3,791</u>	<u>1,867</u>
Efectivo al final del año	7	<u>563</u>	<u>3,791</u>

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (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 Información Financiera nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF 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 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

#### ***NIIF 17 - Contratos de seguro (incluyendo las enmiendas a NIIF 17 de junio 2020 y diciembre de 2021)***

La Compañía ha adoptado NIIF 17 y las enmiendas relativas por primera vez en este año. NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 - Contratos de seguro.

NIIF 17 describe un modelo general, el cual es modificado por contratos de seguro con participación directa, descritos como el enfoque de tarifa variable.

El modelo general es simplificado si ciertos criterios son alcanzados, midiendo el pasivo por la cobertura remanente usando el enfoque de asignación de primas. El modelo general usa supuestos actuales para estimar el monto, tiempo y certeza de flujos de efectivo futuros y explícitamente mide el costo de dicha incertidumbre. Este considera tasas de interés de mercado y el impacto de opciones y garantías de los tenedores de pólizas.

La Compañía no tiene contratos que cumplan con la definición de contratos de seguro de conformidad con la NIIF 17.

#### ***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2- Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables***

La Compañía ha adoptado las enmiendas de la NIC 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término "políticas contables significativas" con "información de políticas contables materiales".

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

#### ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.

#### ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos a la utilidad – Reforma fiscal internacional – Pilar 2***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 12 por primera vez en este año. El IASB enmendó el alcance de la NIC 12 para aclarar que el estándar aplica a impuestos que surgen de leyes fiscales promulgadas o sustancialmente promulgadas para implementar las reglas del modelo Pilar 2 publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”), incluyendo leyes fiscales que implementen impuestos domésticos calificados adicionales mínimos como se describen en dichas reglas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requerimientos para impuestos diferidos en NIC 12, para que una entidad no reconozca o revele información sobre impuestos diferidos activos y pasivos relacionados con impuestos que surgen por la aplicación del Pilar 2.

Continuando con las enmiendas, se requiere que la Compañía revele que ha aplicado la excepción y revele en forma separada su gasto o ingreso por impuesto corriente relacionado con la aplicación de Pilar 2.

#### ***Enmiendas a NIC 8 - Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.



## Lion Hill Capital, S. A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

### 2.2 Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes</i>
Enmiendas a NIC 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a NIC 7 y NIIF 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a NIIF 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso</i>
NIIF S1 y NIIF S2	<i>Requisitos generales para revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad e Información a revelar sobre el clima</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros:

#### **Enmiendas a NIIF 10 y 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.

#### **Enmiendas a NIC 1 - Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como circulantes y no-circulantes**

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del período de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

#### ***Enmiendas a NIC 1 - Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)***

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

#### ***Enmiendas a NIC 7 - Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 - Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento***

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.



## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

#### ***Enmiendas a NIIF 16 - Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso***

Las enmiendas a NIIF 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en NIIF 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en NIIF 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la NIIF 16.





# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

### **NIIF S1 - Requisitos generales para revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad y S2 - Información a revelar sobre el clima:**

En junio de 2023, el “International Sustainability Standards Board (ISSB)” emitió las NIIF S1 y S2, las cuales tienen como objetivo principal que las compañías revelen como se espera que los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad (y clima) pudieran afectar a la operativa de estas, sus flujos de efectivo, acceso a financiamiento, costo del capital, entre otros aspectos, tanto a corto, mediano y largo plazo.

Estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2024, aunque cada jurisdicción definirá la fecha obligatoria para su adopción. A la fecha, estas normas son de adopción voluntaria en Panamá, de igual forma, el Fondo se encuentra en el proceso de revisión y evaluación de los impactos que traerán la adopción de estas normas.

La Administración se encuentra en proceso de evaluación del impacto de estas normas en las revelaciones de los estados financieros del año en que entre en vigencia.

En adición, la Administración no espera que las siguientes normas enmiendas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía cuando se adopten:

NIC 21	<i>Los efectos de las variaciones de los tipos de cambio. – Falta de intercambiabilidad</i>
--------	---------------------------------------------------------------------------------------------

### **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).

#### **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.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIIF 16, y mediciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero que no son valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

En adición, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable están clasificados en Nivel 1, 2 y 3 basado en el grado en que sean observadas los datos de entrada a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen como sigue:

- Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a lo que la Empresa puede acceder en la fecha de medición;
- Nivel 2: Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, ya sea directa o indirectamente; y
- Nivel 3: Los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

### 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 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.

Durante los últimos 3 años, la Compañía ha generado pérdidas recurrentes lo cual ha causado una posición patrimonial al 31 de diciembre de B/.2,721,329. En adición, los pasivos corrientes exceden los activos corrientes en B/.5,356,303 y para el año 2024, se tienen vencimientos de bonos por valor de B/.41,749,550. El no alcanzar los planes de la administración que se describen más abajo, podría generar una incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha los planes de la Administración para atender estos asuntos se resumen a continuación:

- a) Como se describe en la Nota 4.3, la Compañía planifica realizar nuevas emisiones de bonos que permitan pagar los vencimientos a corto plazo y reconvertirlos en deudas a plazos más largos. La Administración considera que tiene la capacidad de ejecutar nuevas emisiones dado al perfil financiero del Grupo (que incluye las afiliadas operativas), a la estructura de la emisión y a los flujos constantes de efectivo para repago de deuda producto de los cánones de arrendamientos.
- b) Incrementar el margen de interés neto entre la tasa activas promedios y las pasivas promedios a fin de que la Compañía genere utilidades que permitan eliminar la posición financiera.

### 3.5 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la amortización del gasto de emisión de bonos.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

### 3.6 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros no derivados incluyen el efectivo en banco, los préstamos por cobrar, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y los bonos por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible.

Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Compañía a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación, se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

#### 3.6.1 Efectivo y depósitos en bancos

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

#### 3.6.2 Préstamos

Los préstamos son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, salvo: (a) aquellos que la entidad intente vender inmediatamente o a corto plazo, los cuales son clasificados como negociables, y al valor razonable con cambios en resultados; (b) aquellos que la entidad en su reconocimiento inicial designa como disponibles para la venta; o (c) aquellos para el cual el tenedor no recupera sustancialmente toda su inversión inicial, a menos que sea debido a deterioro del crédito.

Los préstamos son reconocidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro, con ingresos reconocidos en una base de tasa efectiva.

#### 3.6.3 Deterioro de activos financieros

La medición de la provisión para pérdidas crediticias esperadas ("ECL" por sus siglas en inglés) para los activos financieros medidos a costo amortizado requieren el uso de modelos complejos y suposiciones significativas sobre las condiciones económicas futuras y el comportamiento crediticio.

Las ECL está requerido sean medidas mediante una provisión por pérdida a una cantidad igual a:

- ECL durante el tiempo de vida que resulten de los eventos de incumplimiento en el instrumento financiero que sean posibles dentro de 12 meses después de la fecha de presentación de reporte, (referidas como Etapa 1); o
- ECL durante el tiempo de vida, ECL durante el tiempo de vida que resulten de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida del instrumento financiero, (referidas como Etapa 2 y Etapa 3).

La provisión por pérdida por todas las ECL 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 ECL son medidas a una cantidad igual a las ECL de 12 meses.

Éstas son medidas como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo 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 EIR del activo.



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

La medición de la provisión por pérdida se basa en el valor presente de los flujos de efectivo esperados del activo, usando la EIR original del activo, independiente de si es medido sobre una base individual o una base colectiva.

### 3.6.4 Baja en activos financieros

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

## **3.7 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad**

### 3.7.1 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.

### 3.7.2 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.

### 3.7.3 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.

### 3.7.4 Capital accionario

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

## **3.8 Costo de deuda**

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

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

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

## **3.10 Provisiones**

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



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

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

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

### **3.12 Modificación de cifras previamente presentadas**

Algunas partidas del estado de situación financiera y del flujo de efectivo del año 2022 han sido modificadas para corregir la presentación de las deudas corrientes y no corrientes, y los flujos provenientes de préstamos de parte relacionadas a actividades de inversión. En específico, préstamos por valor de B/.36,636,398 que estaban clasificados como no corrientes, fueron clasificados como corrientes y bonos por valor de B/.38,397,875 que estaban clasificados como no corrientes, fueron clasificados como corrientes. En adición, flujos de efectivo proveniente de préstamos y cuentas por pagar con partes relacionadas por valor de B/.4,511,866 y que estaban clasificados como actividades de financiamiento, fueron clasificados como actividades de inversión.

## **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 y los préstamos por cobrar están expuesto al riesgo de crédito. No obstante, el riesgo está limitado dado a: (a) para las cuentas bancarias, al estar colocadas en entidades de alta calidad crediticia; (b) en los préstamos por cobrar, dado al perfil del cliente y el negocio donde opera, así como el nivel de garantía que respalda la cobrabilidad de los saldos.

Al 31 de diciembre de 2023, no ha habido deterioro en la calidad crediticia de los prestatario ni incrementos significativos y las garantías existentes superan significativamente el valor de las exposiciones por lo que no se requiere provisión. Como se describe en la Nota 9, los bonos están garantizados con fideicomiso de garantías, el cual incluye, entre otros bienes de los deudores de los préstamos: (a) cesión irrevocable de los cánones de arrendamientos y (b) primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del garante hipotecario

### **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.



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

<u>31 de diciembre de 2023</u>	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	2-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total
<b>Activos financieros:</b>							
Depósito en banco	-	-	-	-	-	563	563
Fondo en fideicomiso	1,114,690	-	-	-	-	-	1,114,690
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,097,124	3,097,124
Préstamo por cobrar relacionadas	-	20,085,148	20,928,999	25,000,000	24,500,000	-	90,514,147
Total de activos financieros	1,114,690	20,085,148	20,928,999	25,000,000	24,500,000	3,097,687	94,726,524
<b>Pasivos financieros:</b>							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	24,496,925	21,000,000	25,000,000	24,500,000	-	94,996,925
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	642,299	642,299
Total de pasivos financieros	-	24,496,925	21,000,000	25,000,000	24,500,000	642,299	95,639,224
Total de sensibilidad a tasa de interés	1,114,690	(4,411,777)	(71,001)	-	-	2,455,388	(912,700)
<b>31 de diciembre de 2022</b>							
<u>31 de diciembre de 2022</u>	Hasta 1 mes	1-3 meses	3-12 meses	1-5 años	Más de 5 años	Sin devengo de interés	Total
<b>Activos financieros:</b>							
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	-	24,353,929	-	20,928,999	49,500,000	-	94,782,928
Total de activos financieros	2,012,991	24,353,929	-	20,928,999	49,500,000	3,050,472	99,846,391
<b>Pasivos financieros:</b>							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	26,014,350	-	21,000,000	49,500,000	-	96,514,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	921,208	921,208
Total de pasivos financieros	-	26,014,350	-	21,000,000	49,500,000	921,208	97,435,558
Total de sensibilidad a tasa de interés	2,012,991	(1,660,421)	-	(71,001)	-	2,129,264	2,410,833

### 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 y préstamos con partes relacionadas con calces en tasas y vencimientos que permiten el repago de los bonos. Las afiliadas operativas finales gozan de un alto grado crediticio y generan flujos de efectivo constante, que permiten el pago de los arrendamientos y en consecuencia de las obligaciones que se tienen. Basado en el perfil financiero del Grupo, la Administración considera que tiene la capacidad de obtener nuevas emisiones de bonos que permitan pagar los vencimientos a corto plazo y reconvertirlos en deudas a plazos más largos.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

	Hasta <u>1 año</u>	De 2 a <u>5 años</u>	Más de <u>5 años</u>	Sin <u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	-	-	-	563	563
Fondo en fideicomiso	-	-	-	1,114,690	1,114,690
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	3,097,124	-	3,097,124
Préstamos por cobrar relacionadas	<u>37,086,323</u>	<u>28,927,824</u>	<u>24,500,000</u>	<u>-</u>	<u>90,514,147</u>
Total de activos financieros	<u>37,086,323</u>	<u>28,927,824</u>	<u>27,597,124</u>	<u>1,115,253</u>	<u>94,726,524</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	41,749,550	28,747,375	24,500,000	-	94,996,925
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	642,299	-	642,299
Total de pasivos financieros	<u>41,749,550</u>	<u>28,747,375</u>	<u>25,142,299</u>	<u>-</u>	<u>95,639,224</u>
Posición neta	<u>(4,663,227)</u>	<u>180,449</u>	<u>2,454,825</u>	<u>1,115,253</u>	<u>(912,700)</u>

	Hasta <u>1 año</u>	De 2 a <u>5 años</u>	Más de <u>5 años</u>	Sin <u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>
<b>31 de diciembre de 2022</b>					
<b>Activos financieros</b>					
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
Préstamos por cobrar relacionadas	<u>40,905,198</u>	<u>29,377,750</u>	<u>24,500,000</u>	<u>-</u>	<u>94,782,948</u>
Total de activos financieros	<u>40,905,198</u>	<u>29,377,750</u>	<u>27,546,681</u>	<u>2,016,782</u>	<u>99,846,411</u>
<b>Pasivos financieros</b>					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	42,666,675	4,347,675	49,500,000	-	96,514,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	921,208	-	921,208
Total de pasivos financieros	<u>42,666,675</u>	<u>4,347,675</u>	<u>50,421,208</u>	<u>-</u>	<u>97,435,558</u>
Posición neta	<u>(1,761,477)</u>	<u>25,030,075</u>	<u>(22,874,527)</u>	<u>2,016,782</u>	<u>2,410,853</u>

### 5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos

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

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

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

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

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

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

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

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

	2023		2022		Jerarquía del valor razonable
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	
<b>Activos financieros</b>					
Depósito en banco	563	563	3,791	3,791	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,114,690	1,114,690	2,012,991	2,012,991	Nivel 2
Cuentas por cobrar relacionadas	3,097,124	3,097,124	3,046,681	3,046,681	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	90,514,148	90,409,148	94,782,948	94,782,948	Nivel 3
Total de activos financieros	<u>94,726,525</u>	<u>94,621,525</u>	<u>99,846,411</u>	<u>99,846,411</u>	
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	94,996,925	94,891,925	96,433,368	96,433,368	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	642,299	642,299	921,208	921,208	Nivel 3
Total de pasivos financieros	<u>95,639,224</u>	<u>95,534,224</u>	<u>97,354,576</u>	<u>97,354,576</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 2023  
(En balboas)

### 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	2023	2022
<b>Activos circulantes:</b>		
Préstamos por cobrar relacionadas-porción corriente	37,086,623	40,905,198
<b>Activos no circulantes:</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas menos porción corriente	3,097,123	3,046,681
Préstamos por cobrar relacionadas	53,427,525	53,877,750
Total	<u>93,611,271</u>	<u>97,829,629</u>
<b>Pasivos no circulantes:</b>		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>642,299</u>	<u>921,208</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses sobre préstamos	<u>8,782,764</u>	<u>8,068,079</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>	2023	<u>Tasa de interés</u>	2022	<u>Tasa de interés</u>
Octubre 2024	15,557,324	8.90%	19,375,899	8.22%
Marzo 2026	4,527,824	8.90%	4,978,050	8.22%
Octubre 2024	20,928,999	7.00%	20,928,999	5.63%
Noviembre 2028	25,000,000	10.50%	25,000,000	10.50%
Septiembre 2036	8,000,000	11.00%	8,000,000	11.00%
Septiembre 2032	16,500,000	11.00%	16,500,000	11.00%
	<u>90,514,147</u>		<u>94,782,948</u>	

Durante el año 2023 y como consecuencia de la extensión de vencimiento de los bonos serie A y serie C, tal y como se describe en Nota 9, préstamos por cobrar con valor de B/.40.304.198 y con vencimiento en 2023, fueron extendidos su vencimiento para 2024.

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 2023 (En balboas)

#### 7. Depósito en banco

	2023	2022
Banco General, S.A. - cuenta corriente	<u>563</u>	<u>3,791</u>

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

#### 8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	2023	2022
<b>Fideicomiso BG Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	138,895	115,215
Reserva de servicio para deuda futura	<u>975,794</u>	<u>1,897,776</u>
Total de fondo en fideicomiso	<u>1,114,689</u>	<u>2,012,991</u>

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 preestablecidas 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 31 de diciembre de 2023, BG Trust, Inc. en su calidad de fiduciario ha confirmado el cumplimiento de las garantías citadas anteriormente.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (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>2023</u>	<u>2022</u>
A	14 octubre 2013	7.00%	14 octubre 2024	55,000,000	20,149,250	21,066,375
B	25 marzo 2016	8.90%	25 marzo 2026	9,000,000	4,347,675	4,947,975
C	12 octubre 2017	7.00%	12 octubre 2024	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	94,996,925	96,514,350
			Menos:			
			Costo de emisión de bonos, neto		-	(80,982)
			Total bonos por pagar neto		94,996,925	96,433,368
			Porción corriente		41,749,550	42,666,675
			Saldo con vencimiento mayor de un año		53,247,375	53,766,693

Según resolución SMV-119 del 3 de abril de 2023 la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá resolvió modificar los términos y condiciones de los bonos corporativos para: (a) extender la fecha de vencimiento de los bonos serie A y serie C desde 2023 a 2024; (b) modificar la tasa de interés de la serie A para que a partir del 14 de octubre de 2023 y hasta su vencimiento, devengue una tasa de interés fija de 7.00% anual; (c) modificar la tasa de interés de la serie C para que a partir del 12 de abril de 2023 y hasta su vencimiento, devengue una tasa de interés fija de 7.00% anual.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Menos de 1 año	41,749,550	42,666,675
2 - 5 años	28,747,375	4,347,675
Más de 5 años	24,500,000	49,500,000
Total	94,996,925	96,514,350

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



## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

---

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

	2023	2022
Costo de emisión de bonos	887,047	887,047
Amortización acumulada	<u>(887,047)</u>	<u>(806,065)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>-</u>	<u>80,982</u>

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

	2023	2022
Saldo al inicio	(806,065)	(698,993)
Aumentos	<u>(80,982)</u>	<u>(107,072)</u>
Saldo al final	<u>(887,047)</u>	<u>(806,065)</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 2023, 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 2023 (En balboas)

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

	2023	2022
<b>Método tradicional</b>		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(322,661)	348,949
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	(22,426)	(8,951)
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	<u>(300,235)</u>	<u>357,900</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 Alterno de Impuesto sobre la renta.

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

	2023	2022
Total ingresos brutos	8,805,191	8,077,030
Menos: total ingresos exentos	<u>22,426</u>	<u>8,951</u>
Total de ingresos gravables (100%)	8,782,765	8,068,079
Menos 95.33%	<u>8,372,610</u>	<u>7,691,300</u>
Renta neta gravable	<u>410,155</u>	<u>376,779</u>
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	<u>102,539</u>	<u>94,195</u>

## 12. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 3 de abril de 2024, 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.

## 13. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 3 de abril de 2024.

\*\*\*\*\*



**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 y sus posteriores modificaciones (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 2023, 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, Resolución SMV No.72-23 de 6 de marzo de 2023 y Resolución SMV No.119-23 de 3 de abril de 2023.
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\$71,114,689.79, 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	\$138,895.88
1	Ahorros	Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$975,793.91
Total			\$1,114,689.79

- 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 bienes inmuebles 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-24

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 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 405.56%.

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

mar-23	jun-23	sep-23
401.58%	402.90%	404.22%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 7 de febrero de 2024.

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 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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 2023**

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		

**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 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 letters that appear to be 'EJ' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

**Contenido**

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



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0089-GTIA-13) Lion Hill Capital, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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.

*Uchima, Navarro & Asociados*

22 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

*Luis Oscar Navarro*

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

*[Handwritten signature]*

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

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activos</b>			
Depósitos en banco	4	<u>1,114,690</u>	<u>2,012,991</u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>1,114,690</b></u>	<u><b>2,012,991</b></u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del fideicomitente		1,883,572	2,636,319
Déficit acumulado		<u>(768,882)</u>	<u>(623,328)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>1,114,690</b></u>	<u><b>2,012,991</b></u>



Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	<u>22,426</u>	<u>8,951</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b>22,426</b>	<b>8,951</b>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	(166,348)	(39,313)
Honorarios profesionales	(1,605)	(1,605)
Cargos bancarios	<u>(27)</u>	<u>(54)</u>
<b>Total de gastos</b>	<b><u>(167,980)</u></b>	<b><u>(40,972)</u></b>
<b>Pérdida neta</b>	<b><u>(145,554)</u></b>	<b><u>(32,021)</u></b>



Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



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

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2,346,733</b>	<b>(591,307)</b>	<b>1,755,426</b>
Aportes al patrimonio	12,848,164	-	12,848,164
Retiros al patrimonio	(12,558,578)	-	(12,558,578)
Pérdida neta	-	(32,021)	(32,021)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>2,636,319</b>	<b>(623,328)</b>	<b>2,012,991</b>
Aportes al patrimonio	13,059,472	-	13,059,472
Retiros al patrimonio	(13,812,219)	-	(13,812,219)
Pérdida neta	-	(145,554)	(145,554)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1,883,572</b>	<b>(768,882)</b>	<b>1,114,690</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(145,554)	(32,021)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(22,426)	(8,951)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>22,426</u>	<u>8,951</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>(145,554)</u>	<u>(32,021)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
(Retiros) aportes al patrimonio fideicomitado, neto	<u>(752,747)</u>	<u>289,586</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(752,747)</u>	<u>289,586</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(898,301)	257,565
Efectivo al inicio del año	<u>2,012,991</u>	<u>1,755,426</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>1,114,690</u></u>	<u><u>2,012,991</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 2023  
(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, SMV No.332-14 del 11 de julio de 2014, SMV No.72-23 de 6 de marzo de 2023, SMV No.119-23 de 3 de abril de 2023 emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se autorizó a Lion Hill Capital, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos hasta por un valor nominal total de 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 2024, 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 octubre de 2024, la Serie F (Subordinada) no garantizada por hasta B/.25,000,000 con vencimiento el 07 de noviembre de 2028 y las Series G y H (Subordinadas) no garantizadas por hasta B/.25,000,000 con vencimiento la Serie G el 25 de septiembre de 2036 y la Serie H el 19 de septiembre de 2032. El período de disponibilidad para emitir las Series Senior D y E establecido en la emisión de Bonos Corporativos de la sociedad Lion Hill Capital, S.A. se venció.

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

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

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



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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

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

El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.71,114,690 (2022: B/.72,012,991), de los cuales la suma de B/.1,114,690 (2022: B/.2,012,991) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.70,000,000 (2022: 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 2023, la Cobertura de Garantía representa el 405.56% (2022: 392.47%), 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 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.



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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

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

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en 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 2023 y 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.



**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 2023  
(Cifras en balboas)

---

**3.2.1. Activos financieros**

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

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

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

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

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

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

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

**3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

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



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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

### 3.4. Ingresos

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

### 3.5. Gastos

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

## 4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Concentración	138,896	115,215
Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda	<u>975,794</u>	<u>1,897,776</u>
	<u>1,114,690</u>	<u>2,012,991</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.



**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 2023  
(Cifras en balboas)

---

**5. Derechos hipotecarios**

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

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

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.184,515,899 (2022: B/.184,515,899) según informes del Avaluador Tinsa Panamá de fecha octubre 2021.

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</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 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.





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

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**7. Marco regulatorio**

La Ley No.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 No.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 No.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 No.1 del 5 de enero de 1984.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 22 de marzo de 2024.





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur*  
NOTARIO PÚBLICO SEXTO

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

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA  
EDIFICIO TORRE COSMOS,  
PLANTA BAJA

-----  
19

MARZO

24

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

POR LA CUAL:

DECLARACION JURADA



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 DIECINUEVE (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Sexta 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 veintitrés (2023); -----

**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. -----

1 **TERCERO:** Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información  
2 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la  
3 condición financiera y los resultados de las operaciones de LION HILL CAPITAL, S. A., para el  
4 período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno  
5 (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) -----

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

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

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

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

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

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





NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 OCTAVO: Manifiestan LOS DECLARANTES que realizan esta declaración de su propia  
2 voluntad, de forma libre y espontánea, así como la hacen libre de cualquier presión, y haciendo  
3 referencia al artículo 381 del Código Penal que versa sobre el falso testimonio. -----

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

9 Los declarantes

10  
11   
12 MURAD HARARI DABAH 

  
MURAD HARARI SASSON 

14  
15   
16 CHARLI HARARI PEREZ 

17 TESTIGOS POR LA NOTARIA

18  
19   
20 CLIFFORD BERNARD

  
CARLOS CALERO

23 LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANTUJ  
Notario Público Sexto

