

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el 30 de Septiembre 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

NOMBRE DE LA PERSONA

CONTACTO DEL EMISOR Charles J. Harari Pérez

DIRECCION DE CORREO

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

## I PARTE

### ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Para el trimestre terminado el 30 de Septiembre 2023, Lion Hill Capital S.A. muestra un nivel de liquidez razonable con una razón corriente de 0.56 comparado con el trimestre anterior de 0.70, manteniéndose estable. Al 30 de Septiembre 2023 la Empresa muestra en depósitos bancarios el monto de \$1,088,673.00 depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio y prestamos por cobrar relacionadas por \$600,300.00 cuya realización es parte de la estrategia de liquidez del Grupo. Ambos se encuentran disponibles de forma líquida para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros.

#### B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 30 de Septiembre 2023, reflejaba un valor de – US\$2,666,368.00 conformado por acciones con valor nominal de \$20,000. y utilidades no distribuidas por valor de –US\$2,684,358.00 Los pasivos totalizan US\$98,579,817.00 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos en 3 o más series por valor de US\$95,146,322.00 y cuentas por pagar relacionadas al cierre del III Trimestre por valor de US\$136,291.00 principalmente.

#### C. Resultados de las Operaciones

Al 30 de Septiembre 2023 los ingresos totalizan el monto de US\$6,543,982.00 de los cuales US\$6,528,285.00 son operativos, producto de intereses generados por prestamos efectuados, mismos que se han generado en el presente año. Los gastos asociados para el mismo periodo totalizan la suma de US\$309,718.00 para un resultado del periodo antes de impuestos de -US\$294,021.00

#### D. Análisis de Perspectivas

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

## II PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto estados financieros no auditados al 30 de Septiembre 2023

## III PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica

## IV PARTE

### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO


Adjunto certificación del Fiduciario BG TRUST, S.A., al cierre del 30 de Septiembre 2023

**V PARTE  
DIVULGACION**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado el 23 de Noviembre 2023

  
Charlie Harari Pérez  
**Director - Secretario**

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

Estados financieros por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, e Informe de compilación de los auditores Independientes de 23 de noviembre 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.



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

**Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 21

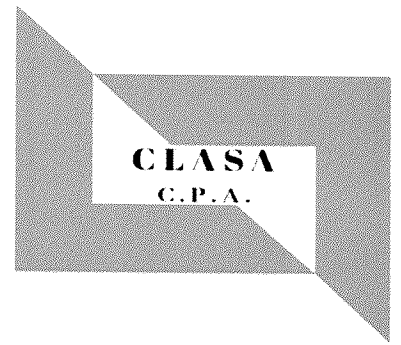
---

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

---

**CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

---



## **Informe de los auditores independientes**

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

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados número 4410, he compilado el estado de situación financiera de Lion Hill Capital, S. A., al 30 de septiembre de 2023 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

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

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

Banezca I. López P.  
23 de noviembre de 2023  
CPA N° 0529-2010  
Panamá, República de Panamá

# Lion Hill Capital, S.A.

## Estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2023 No auditado	31 de Diciembre de 2022 Auditado
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	7	1,088	3,791
Fondos en fideicomiso	8	1,087,585	2,012,991
Préstamos por cobrar relacionadas	6	600,300	4,268,800
Impuesto sobre renta estimada		94,195	95,969
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,783,168</b>	<b>6,381,551</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		3,149,234	3,046,681
Préstamos por cobrar relacionadas	6	90,981,047	90,514,148
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>94,130,281</b>	<b>93,560,829</b>
<b>Total de activos</b>		<b>95,913,449</b>	<b>99,942,380</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	600,300	4,268,800
Intereses por pagar		2,470,413	4,761,466
Cuentas por pagar		136,291	122,467
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>3,207,004</b>	<b>9,152,733</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	9	94,546,022	92,164,568
Cuentas por pagar relacionadas	6	826,791	921,208
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>95,372,813</b>	<b>93,085,776</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>98,579,817</b>	<b>102,238,509</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado	10	20,000	20,000
Déficit acumulado		(2,684,358)	(2,314,119)
Impuesto complementario		(2,010)	(2,010)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(2,666,368)</b>	<b>(2,296,129)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>95,913,449</b>	<b>99,942,380</b>

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

Bk

elt

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de ganancias o pérdidas

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	Trimestre Julio a Septiembre de 2023 No auditado	Trimestre Julio a Septiembre de 2022 No auditado	30 de Septiembre de 2023 No auditado	30 de Septiembre de 2022 No auditado
Ingresos					
Intereses sobre préstamos	6	2,195,185	2,071,269	6,528,285	6,069,192
Intereses sobre depósitos		6,869	2,232	15,697	6,650
Total de ingresos		2,202,054	2,073,501	6,543,982	6,075,842
Gastos de intereses		2,195,185	1,388,131	6,528,285	6,067,967
Gastos generales y administrativos:					
Honorarios profesionales		8,141	7,097	46,565	35,630
Gastos legales		-	-	-	50
Amortización de gastos de emisión	9	26,768	26,768	80,304	80,304
Impuestos		2,106	306	2,206	712
Otros gastos		-	-	4,712	73
Cargos bancarios		90	43	467	134
Comisión agente de pago		21,400	21,400	175,464	36,517
Total de gastos generales y administrativos		58,505	55,614	309,718	153,421
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(51,636)	629,756	(294,021)	(145,546)
Impuesto sobre la renta, neto	11	(25,629)	(24,182)	(76,218)	(46,676)
Pérdida neta del año		(77,265)	605,574	(370,239)	(192,222)

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

DL

ed



## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de cambios en el patrimonio

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Capital pagado	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	20,000	(1,870,979)	(2,010)	(1,852,989)
Pérdida neta	-	(192,222)	-	(192,222)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2022 (No auditado)	<u>20,000</u>	<u>(2,063,201)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(2,045,211)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	20,000	(2,314,119)	(2,010)	(2,296,129)
Pérdida neta	-	(370,239)	-	(370,239)
Aumento	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2023 (No auditado)	<u>20,000</u>	<u>(2,684,358)</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(2,666,368)</u>

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

*DL* *elt*

# Lion Hill Capital, S.A.

## Estado de flujos de efectivo

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de	
		2023 No auditado	2022 Auditado
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta del período		(370,239)	(216,403)
Amortización de gastos de emisión	9	80,304	80,304
Ingreso de intereses		(6,528,286)	(6,069,192)
Gastos de intereses		6,528,286	6,067,966
Impuesto sobre la renta empresa		76,218	70,858
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Fondos en fideicomiso		925,406	(102,410)
Cuentas por pagar		13,824	10,070
Impuesto sobre renta estimada		-	-
Impuesto sobre la renta por pagar		(76,218)	(70,858)
Intereses pagados		(8,819,338)	(5,876,267)
Intereses recibidos		6,528,286	6,069,192
Efectivo utilizado en las operaciones		(1,641,757)	(36,740)
Impuesto complementario		-	-
Impuesto sobre la renta pagado	11	1,774	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		(1,639,983)	(36,740)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		(102,553)	132,523
Préstamos por cobrar relacionadas		3,201,601	3,201,600
Cuentas por pagar relacionadas		(94,417)	(96,685)
Bonos pagados		(1,367,350)	(3,201,600)
Aporte inicial de los accionistas	10	-	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		1,637,281	35,838
Disminución neta del efectivo		(2,702)	(902)
Efectivo al inicio del período		3,791	1,867
Efectivo al final del período	7	1,089	965

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

*DL* *ell*

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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 Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente

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

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

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

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

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

*Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2021*

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

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

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

**NIIF 9 Instrumentos Financieros**

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

**NIIF 16 Arrendamientos**

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

**NIC 41 Agricultura**

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

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

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

A la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de la evaluación si estas tendrán impacto en los futuros estados financieros. A continuación, se detallan aquellas enmiendas o normas que aplicarían en los estados financieros de la Compañía:

#### *NIIF 17 Contratos de seguro*

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

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

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

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

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

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

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

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

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

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

### 3. Políticas de contabilidad significativas

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

#### 3.1 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.

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

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



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

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

### **3.3 Moneda funcional y su presentación**

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

### **3.4 Uso de estimaciones**

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

### **3.5 Instrumentos financieros**

#### Efectivo y depósitos en bancos

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

#### Deterioro de activos financieros

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

#### Baja en activos financieros

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

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

#### Obligaciones financieras

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

### Instrumento de patrimonio

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

### Baja de pasivos financieros

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

### Capital accionario

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

### **3.7 Costo de deuda**

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

### **3.8 Ingresos y gastos por intereses**

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

### **3.9 Provisiones**

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

### **3.10 Impuesto sobre la renta**

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

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

### **4.1 Riesgo de crédito**

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

### **4.2 Riesgo de mercado**

Como parte del riesgo de mercado, la Compañía está expuesta principalmente al riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable. El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

de interés de valor razonable, son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctuarán debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

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

<u>30 de septiembre de 2023 (No auditado)</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>							
Efectivo	-	-	-	-	-	1,088	1,088
Fondo en fideicomiso	1,087,585	-	-	-	-	-	1,087,585
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	3,149,234	3,149,234
Préstamo por cobrar relacionadas	-	150,075	450,225	3,897,450	87,083,597	-	91,581,347
Total de activos financieros	<u>1,087,585</u>	<u>150,075</u>	<u>450,225</u>	<u>3,897,450</u>	<u>87,083,597</u>	<u>3,150,322</u>	<u>95,819,254</u>
<b>Pasivos financieros:</b>							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	150,075	450,225	3,897,450	90,649,250	-	95,147,000
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	826,791	826,791
Total de pasivos financieros	<u>-</u>	<u>150,075</u>	<u>450,225</u>	<u>3,897,450</u>	<u>90,649,250</u>	<u>826,791</u>	<u>95,973,791</u>
Total de sensibilidad a tasa de interés	<u>1,087,585</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,565,653)</u>	<u>2,323,531</u>	<u>(154,537)</u>
<b>31 de diciembre de 2022 (Auditado)</b>							
<u>31 de diciembre de 2022 (Auditado)</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	-	94,782,948	-	-	-	-	94,782,948
Total de activos financieros	<u>2,012,991</u>	<u>94,782,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,050,472</u>	<u>99,846,411</u>
<b>Pasivos financieros:</b>							
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	-	96,514,350	-	-	-	-	96,514,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	921,208	921,208
Total de pasivos financieros	<u>-</u>	<u>96,514,350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>921,208</u>	<u>97,435,558</u>
Total de sensibilidad a tasa de interés	<u>2,012,991</u>	<u>(1,731,402)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,129,264</u>	<u>2,410,853</u>

### 4.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Hasta 1 año	De 2 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
<b>30 de septiembre de 2023 (No auditado)</b>						
<b>Activos financieros</b>						
Efectivo	-	-	-	-	1,088	1,088
Fondo en fideicomiso	-	-	-	-	1,087,585	1,087,585
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	3,149,234	-	3,149,234
Préstamos por cobrar relacionadas	600,300	1,200,600	1,200,600	88,579,847	-	91,581,347
Total de activos financieros	600,300	1,200,600	1,200,600	91,729,081	1,088,673	95,819,254
<b>Pasivos financieros</b>						
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	600,300	1,200,600	1,200,600	92,145,500	-	95,147,000
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	826,791	-	826,791
Total de pasivos financieros	600,300	1,200,600	1,200,600	92,972,291	-	95,973,791
Posición neta	-	-	-	(1,243,210)	1,088,673	(154,537)

	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Sin Vencimiento	Total
<b>31 de diciembre de 2022 (Auditado)</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	4,268,800	8,537,600	8,537,600	73,438,947	-	94,782,947
Total de activos financieros	4,268,800	8,537,600	8,537,600	76,485,628	2,016,782	99,846,410
<b>Pasivos financieros</b>						
Sobregiro en banco	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	42,066,375	-	4,947,975	49,500,000	-	96,514,350
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	921,208	-	921,208
Total de pasivos financieros	42,066,375	-	4,947,975	50,421,208	-	97,435,558
Posición neta	(37,797,575)	8,537,600	3,589,625	26,064,420	2,016,782	2,410,852

La compañía inicio un proceso para modificar los términos y condiciones de los bonos en las Series A y C, las cuales vencen en el 2023 y extender su vencimiento para octubre 2024.

Esta solicitud de modificación se aprobó por todos los tenedores que mantienen dichas series, y la Superintendencia del Mercado de Valores emitió la Resolución SMV -119-2023 el 3 de abril de 2023, en la cual se autoriza a registrar las modificaciones a los términos y condiciones.

### 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.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

### Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

	30 de septiembre 2023 (No Auditado)		31 diciembre 2022 (Auditado)		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo	1,088	1,088	3,791	3,791	Nivel 2
Fondo en fideicomiso	1,087,585	1,087,585	2,012,991	2,012,991	Nivel 3
Cuentas por cobrar relacionadas	3,149,234	3,149,234	3,046,681	3,046,681	Nivel 3
Préstamos por cobrar relacionadas	91,581,347	91,581,347	94,782,948	94,782,948	Nivel 3
Total de activos financieros	95,819,254	95,819,254	99,846,411	99,846,411	
<b>Pasivos financieros</b>					
Sobregiro en banco	-	-	-	-	Nivel 2
Bonos por pagar	95,146,322	95,146,322	96,433,368	96,433,368	Nivel 3
Cuentas por pagar relacionadas	826,791	826,791	921,208	921,208	Nivel 3
Total de pasivos financieros	95,973,113	95,973,113	97,354,576	97,354,576	

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  
30 de septiembre 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:

	30 de septiembre 2023 (No auditado)	31 de diciembre 2022 (Auditado)
<b>Activo circulantes:</b>		
Préstamos por cobrar relacionadas-porción corriente	600,300	4,268,800
<b>Activo no circulantes:</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	3,149,234	3,046,681
Préstamos por cobrar relacionadas menos porción corriente	90,981,047	90,514,148
Total	<u>94,730,581</u>	<u>97,829,629</u>
<b>Pasivo no circulantes:</b>		
Cuentas por pagar relacionadas	<u>826,791</u>	<u>921,208</u>
	<b>30 de septiembre 2023 (No auditado)</b>	<b>30 de septiembre 2022 (No auditado)</b>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses sobre préstamos	<u>6,528,285</u>	<u>6,069,192</u>

El préstamo por cobrar fue otorgado a partes relacionadas para realizar proyectos inmobiliarios con los fondos provenientes de la emisión de bonos. El préstamo está dividido así:

<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>30 de septiembre 2023 (No auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>31 de diciembre 2022 (Auditado)</u>	<u>Tasa de interés</u>
Octubre 2024	37,403,448	4.875%	19,375,899	4.875%
Marzo 2026	4,677,899	4.88%	4,978,050	4.88%
Octubre 2027	-	5.625%	20,928,999	5.625%
Noviembre 2028	25,000,000	10.50%	25,000,000	10.50%
Septiembre 2036	8,000,000	11%	8,000,000	11%
Septiembre 2032	<u>16,500,000</u>	11%	<u>16,500,000</u>	11%
	<u>91,581,347</u>		<u>94,782,948</u>	

La cuenta por pagar corresponde a aportes realizados por parte relacionada para financiar la puesta en marcha de la Compañía.

*De el*

## Lion Hill Capital, S. A.

### Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

#### 7. Efectivo

	30 de septiembre 2023 (No auditado)	31 de diciembre 2022 Auditado
Banco General, S.A. - cuenta corriente	1,088	3,791

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

#### 8. Fondos en fideicomiso

Los fondos en fideicomiso se detallan a continuación:

	30 septiembre 2023 (No auditado)	31 diciembre 2022 (Auditado)
<b>Fideicomiso BG Trust, Inc.</b>		
Cuenta de concentración	87,664	115,215
Reserva de servicio para deuda futura	999,921	1,897,776
Total de fondo en fideicomiso	1,087,585	2,012,991

La cuenta de concentración devenga un interés del 0.55% (2023: 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.

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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>Saldo al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)</u>
A	14 octubre 2013	8.39779%	14 octubre 2024	55,000,000	20,149,250	21,066,375
B	25 marzo 2016	8.39779%	25 marzo 2026	9,000,000	4,497,750	4,947,975
C	12 octubre 2017	7.5 %	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
			<b>Sub total bruto</b>	<b>145,000,000</b>	<b>95,147,000</b>	<b>96,514,350</b>
	<b>Menos:</b>					
	Costo de emisión de bonos, neto				(678)	(80,982)
	Total bonos por pagar neto				95,146,322	96,433,368
	Porción corriente				600,300	4,268,800
	Saldo con vencimiento mayor de un año				94,546,022	92,164,568

Los bonos emitidos según Resolución SMV No.417-13 del 7 de octubre de 2013, experimentaron modificaciones a sus términos y condiciones originales, esto de acuerdo a la Resolución SMV- No.119-2023 con fecha 3 de abril 2023, así:

Serie A: Modifica fecha de vencimiento a 14 octubre 2024 y los intereses hasta 14 octubre 2023 serán 3.5% sobre la tasa SOFR y posteriormente hasta su vencimiento al 7.5% como tasa fija. Los pagos a capital se realizarán los 25 de cada mes de diciembre, marzo, junio y septiembre.

Serie C: Modifica fecha de vencimiento a 12 octubre 2024, con una tasa de interés fijo al 7.5%

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

	<b>30 septiembre 2023 (No auditado)</b>	<b>31 diciembre 2022 (Auditado)</b>
Menos de 1 año	600,300	42,066,375
1 - 2 años	41,149,250	-
2 - 3 años	3,897,450	-
3 - 4 años	-	4,947,975
4 - 5 años	25,000,000	-
Más de 5 años	24,500,000	49,500,000
<b>Total</b>	<b>95,147,000</b>	<b>96,514,350</b>



# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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.

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

	30 septiembre 2023 (No auditado)	31 diciembre 2022 (Auditado)
Costo de emisión de bonos	887,047	887,047
Amortización acumulada	<u>(886,369)</u>	<u>(806,065)</u>
Costo de emisión de bonos, neto	<u>678</u>	<u>80,982</u>

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

	30 septiembre 2023 (No auditado)	31 diciembre 2022 (Auditado)
Saldo al inicio	(806,065)	(698,993)
Aumentos	<u>(80,304)</u>	<u>(107,072)</u>
Saldo al final	<u>(886,369)</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 2022, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

# Lion Hill Capital, S. A.

## Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	30 septiembre 2023 (No auditado)	30 septiembre 2022 (No Auditado)
<b>Método tradicional</b>		
Pérdida antes del impuesto sobre la renta	294,021	145,546
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables y otros beneficios	(15,697)	(6,650)
Más: Efecto fiscal de costos, y gastos no deducibles.	-	-
Pérdida	<u>309,718</u>	<u>152,196</u>
Impuesto causado calculado a la tasa del 25%	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

	30 septiembre 2023 (No auditado)	30 septiembre 2022 (No auditado)
Total ingresos brutos	6,543,982	6,075,842
Menos: total ingresos exentos	<u>15,697</u>	<u>6,650</u>
Total de ingresos gravables (100%)	6,528,285	6,069,192
Menos 95.33%	<u>6,223,414</u>	<u>5,785,761</u>
Renta neta gravable	<u>304,871</u>	<u>283,431</u>
Impuesto causado alternativo - CAIR 25%	<u>76,218</u>	<u>70,858</u>

## 12. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 23 de noviembre de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

## 13. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, fueron autorizados por la Gerencia General para su emisión el 23 de noviembre de 2023.

\*\*\*\*\*

**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 30 de septiembre 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\$71,087,585.46, 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	\$87,664.67
1	Ahorros	Cuenta de Reserva Servicio de Deuda	\$999,920.79
Total			\$1,087,585.46

- 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

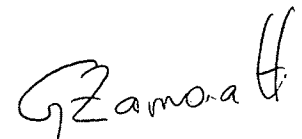
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán cubrir al menos el 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 404.22%.
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

dic-22	mar-23	jun-23
392.47%	401.58%	402.90%

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

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Juana Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



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

*Charlie Howard*

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

