# República de Panamá

# Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá

## Formulario IN-T

# Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2022

Presentado de acuerdo al Decreto Ley 1 de 8 de Julio de 1999, El acuerdo No.18-00 de 11 de Octubre de 2000 y sus modificaciones.

Razón Social del Emisor:

Inversiones Leina, S.A.

Valores Registrados:

Bonos Corporativos USD70,000,000.00

Resolución:

SMV No. 432-21 de 13 de septiembre de 2021

Dirección:

Centro Comercial Albrook Mall, planta Alta locales H11 y

H12.

Teléfono:

314-6690

Personas de contacto:

Oliva de Lengua

oliva@elcosto.com

Beatriz Mojica

beatriz@elcosto.com



# INVERSIONES LEINA, S. A.

Contenido del Informe Trimestral de Actualización Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022.

# **I PARTE**

		Páginas
I.	Información General	1
II.	Análisis de resultados financieros y operativos	2
	A – Liquidez B - Recursos de Capital C – Resultados de las Operaciones D – Análisis de perspectivas	2 2 2 2
	II PARTE	
I.	Certificación Trimestral del Fiduciario	2-10
	III PARTE	
I.	Divulgación	11
	IV PARTE	
I.	Estados Financieros Interinos	11



#### I. PARTE

# I. Información General

Razón Social del Emisor: Inversiones Leina, S. A.

<u>Valor Registrado</u>: Bonos Corporativos por la suma de hasta US\$ 70,000,000.00 (Resolución SMV número cuatrocientos treinta y dos - ventiuno (432-21) de trece (13) de septiembre del dos mil veintiuno 2021).

Número de teléfono del Emisor:

Teléfono: 314-6690

314-6691

Dirección del emisor: Sus oficinas principales están ubicadas en el Centro Comercial Albrook Mall, Ciudad de Panamá.

Dirección de correo electrónico del emisor: <u>oliva@elcosto.com</u> y <u>beatriz@elcosto.com</u>



1

## II. Análisis de resultados financieros y operativos

# A-Liquidez

Al período del primer trimestre del 2022 la compañía refleja activos corrientes con saldo de \$987,931 versus pasivos corrientes por \$59,643.

# B- Recursos de capital

Al 30 de septiembre de 2022, muestra una ganancia acumulada de \$918,977 el emisor cuenta con un capital pagado de \$10,000.

# C- Resultado de las operaciones.

Los ingresos financieros corresponden a los intereses cobrados, de los contratos de préstamos por cobrar, los cuales son reconocidos como ingresos en el período contable en que esto ocurra.

## D- Análisis de perspectivas

El emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiendo facilidades de crédito, con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor.

#### II. PARTE

# I. Certificación Trimestral del Fiduciario



2



#### FIDEICOMISO No. 28

## Inversiones Leina, S.A.

#### **CERTIFICACION TRIMESTRAL**

(Al cierre del 30 de septiembre de 2022)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Inversiones Leina, S.A., autorizada hasta por la suma de \$70,000,000.00 por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No. 432-21 de 13 de septiembre de 2021, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidos en los Bonos, informa de acuerdo a saldos proporcionados por el Agente de Pago Registro y Transferencia lo siguiente:

Emisor	Serie	Monto Original	Saldo a capital al cierre de septiembre de 2022	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
	А	\$22,000,000.00	\$22,000,000.00	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2028	7 años
Inversiones Leina, S.A.	С	\$1,231,000.00	\$1,231,000.00	30 de noviembre de 2021	30 de septiembre de 2028	6 años, 10 meses
	D	\$555,000.00	\$555,000.00	10 de diciembre de 2021	30 de septiembre de 2028	6 años, 9 meses y 20 días

Para garantizar las Series Senior como parte de la Emisión Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Inversiones Leina, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.432-21 de 13 de septiembre de 2021, el total del patrimonio será administrado por un Fideicomiso, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:



ag



- 1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso de garantía que garantiza la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Inversiones Leina, S.A.
- 2. Cesión Suspensiva de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles y aquellos bienes inmuebles que de tiempo en tiempo se adicionen al Contrato de Fideicomiso en garantía de la Serie Senior, cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. A la fecha de esta certificación el Fideicomiso mantiene cedida suspensivamente la suma de \$963,300.00 en arrendamientos trimestrales.
- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios o por aquellos otros Fideicomitente Adherentes, que de tiempo en tiempo se incorporen al presente Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- 4. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

# I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de \$40,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Serie Senior al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de cuarenta millones de dólares (\$40,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 22,175 del 28 de diciembre de 2021, inscrita al Registro Público sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Inversiones Leina, S.A.
- 2. Primera Hipoteca y Anticresis que los Fideicomitentes Adherentes constituyan sobre Bienes Inmuebles, necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- 3. La suma de \$963,300.00 en arrendamientos trimestrales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.
- 4. Los dineros, bienes, indemnizaciones y/o derechos que produzcan los Bienes Fideicomitidos en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto.





- II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:
- A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

#### B. Con Fecha de Vencimiento

1. Cesión Suspensiva irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

Propietario / Arrendador	No. de Finca	Fecha de Inicio	Arrendatario	Cánon de arrendamiento mensual	Fecha de vencimiento
	71047			*	
	65723		\$108,800.00		
Danel Internacional, S.A.	65724			\$108,800.00	
	65725				
	65726	*			,
	382968	1 de enero	Kadima, S.A.		31 de diciembre de 2022
Daliv, S.A.	383181	de 2022	, idamid, on a	\$98,800.00	
	99064				
	99161				
Danavi, S.A.	99209			\$113,500.00	
	99384				
				\$321,100.00	





2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio sobre varias fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Inversiones Leina, S.A.

Propietario	No. de Finca- Cod. Ubicación	Valor Estimado de Mercado Actual	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	Número de Avalúo
	71047-8720	\$4,632,357.06			0.000	
	65723-8720	\$4,279,410.74				
Danel Internacional, S.A.	65724-8720	\$4,279,410.74				4382
	65725-8720	\$4,279,410.74				
	65726-8720	\$4,279,410.74	12 de abril	12 de abril		
	382968-8001	\$4,306,455.93	de 2021	de 2024	Mallol & Mallol	
Daliv, S.A.	383181-8001	\$17,193,544.07				4381
	99064-8A06	\$7,054,153.77				
	99151-8A06	\$13,184.08				
Danavi, S.A.	99209 -8A06	\$7,110,590.89			,	4380
	99384-8A06	\$8,172,071.27				- F
		\$65,600,000.03				

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

## Coberturas de Garantías:

 Que el valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles dados en hipoteca, el cual es determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente al menos 200% del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior.

De acuerdo con confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, el saldo insoluto de la Emisión, al cierre de septiembre de 2022 es igual a \$23,786,000.00. El 200% del saldo insoluto de la emisión equivale a \$47,572,000.00.





Al cierre del 30 de septiembre de 2022, el valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles dados en hipoteca suman un total de \$65,600,000.03 lo que representa una cobertura de 275.8% del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior.

 Que el valor de la primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión represente al menos 100% del monto a colocar de la Serie Senior.

El valor de la primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles es igual a la suma de \$40,000,000.00 y el monto a colocar de la Serie Senior al cierre de septiembre de 2022, es igual a \$23,786,000.00, de acuerdo a lo anterior el valor de la primera hipoteca y anticresis representa 168.2% del monto a colocar.

#### Coberturas de Garantías Cesión de Cánones:

 Que el valor de los cánones de arrendamiento mensuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre Bienes Inmuebles y otros bienes inmuebles de Empresas Afiliadas, cedidos de manera suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía representen al menos el 200% del Servicio de la Deuda de la Serie Senior.

El valor trimestral de los cánones de arrendamientos cedidos suspensivamente es igual a \$963,300.00. El servicio de deuda al cierre de septiembre de 2022 es igual a \$302,791.16, lo cual representa el 318.14%

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

#### Diciembre 2021:

Al cierre de esta certificación, el Fideicomitente Emisor se encontraba en el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de oferta para la constitución de la Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio.

#### Marzo 2022:

## Coberturas de Garantías:

 Que el valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles dados en hipoteca, el cual es determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente al menos 200% del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior.





De acuerdo con confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, el saldo insoluto de la Emisión, al cierre de marzo de 2022 es igual a \$23,786,000.00. El 200% del saldo insoluto de la emisión equivale a \$47,572,000.00.

Al cierre del 31 de marzo de 2022, el valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles dados en hipoteca suman un total de \$65,600,000.03 lo que representa una cobertura 275.8% del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior.

 Que el valor de la primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión represente al menos 100% del monto a colocar de la Serie Senior.

El valor de la primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles es igual a la suma de \$40,000,000.00 y el monto a colocar de la Serie Senior al cierre de marzo de 2022, es igual a \$23,786,000.00, de acuerdo a lo anterior el valor de la primera hipoteca y anticresis representa 168.2% del monto a colocar.

#### Coberturas de Garantías Cesión de Cánones:

 Que el valor de los cánones de arrendamiento mensuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre Bienes Inmuebles y otros bienes inmuebles de Empresas Afiliadas, cedidos de manera suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía representen al menos el 200% del Servicio de la Deuda de la Serie Senior.

El valor trimestral de los cánones de arrendamientos cedidos suspensivamente es igual a \$963,300.00, El servicio de deuda al cierre de marzo de 2022 es igual a \$297,746.57, lo cual representa el 323%

#### Junio 2022:

#### Coberturas de Garantías:

 Que el valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles dados en hipoteca, el cual es determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente al menos 200% del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior.

De acuerdo con confirmación del Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, el saldo insoluto de la Emisión, al cierre de junio de 2022 es igual a \$23,786,000.00. El 200% del saldo insoluto de la emisión equivale a \$47,572,000.00.



6



Al cierre del 30 de junio de 2022, el valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles dados en hipoteca suman un total de \$65,600,000.03 lo que representa una cobertura de 275.8% del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior.

 Que el valor de la primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión represente al menos 100% del monto a colocar de la Serie Senior.

El valor de la primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles es igual a la suma de \$40,000,000.00 y el monto a colocar de la Serie Senior al cierre de junio de 2022, es igual a \$23,786,000.00, de acuerdo a lo anterior el valor de la primera hipoteca y anticresis representa 168.2% del monto a colocar.

#### Coberturas de Garantías Cesión de Cánones:

 Que el valor de los cánones de arrendamiento mensuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre Bienes Inmuebles y otros bienes inmuebles de Empresas Afiliadas, cedidos de manera suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía representen al menos el 200% del Servicio de la Deuda de la Serie Senior.

El valor trimestral de los cánones de arrendamientos cedidos suspensivamente es igual a \$963,300.00. El servicio de deuda al cierre de junio de 2022 es igual a \$299,499.96=, lo cual representa el 321.64%

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (40,000,000.00) entre el monto en circulación (23,786,000.00) es igual a 1.68

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

## Diciembre 2021:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación, a la fecha de esta certificación, no se mantenía patrimonio del Fideicomiso para realizar la división correspondiente a esta condición de cobertura de garantías.

#### Marzo 2022:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (40,000,000.00) entre el monto en circulación (23,786,000.00) es igual a 1.68





# Junio 2022:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (40,000,000.00) entre el monto en circulación (23,786,000.00) es igual a 1.68

# SITUACIÓN ECONÓMICA

A la fecha del presente informe el Fideicomiso no mantiene cuenta por pagar dentro de Fideicomiso por obligaciones administrativas Fiduciarias.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2022.

Ingrid R. Chang

VP Legal y Fideicomisos

Roberto Barsallo

Abogado Legal y Fideicomisos



#### III. PARTE

# I. Divulgación

Este informe de actualización trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet la superintendencia de mercado de valores de Panamá Valores de Panamá, S. A. (www.supervalores.gob.pa) Bolsa de У (www.panabolsa.com).

Fecha probable de divulgación 20 de noviembre de 2022.

**FIRMAS** 

Isaac Levy Tawachi Representante Legal Oliva de Lengua Contralora

## IV. PARTE

## I. Estados Financieros Interinos

Ver adjunto de Estados financieros Interinos correspondiente al Trimestre del 30 de septiembre de 2022.



# **CONTENIDO**

INFORME DE LOS ESTADOS FINANCI	EROS INTERINOS	I
ESTADOS FINANCIEROS	,	
Estado de Situación Financiera	1	
Estado de Ganancias o Pérdidas	2	
Estado de Cambios en el Patrimonio	3	
Estado de Flujos de Efectivo	4	
Notas a los Estados Financieros	5 - 13	



## INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Hemos preparado el estado financiero de Inversiones Leina S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022 y el estado de ganancias y pérdidas, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Con base a nuestra responsabilidad por la preparación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos para que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, así como la aplicación de políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, el estado financiero adjunto presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Leina, S. A. al 30 de septiembre de 2022, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 20 de noviembre de 2022.

Lcda, Beatriz Mojica Madrid

CPA. 4045

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



# Inversiones Leina, S. A. Estado de Situación Financiera

# Por el período terminado el 30 de septiembre 2022

		Septiembre	Diciembre
		Septiembre	Diciembre
ACTIVOS	Nota	2022	2021
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	786,110	367,492
Cuentas por cobrar		10,000	10,000
Pagos Anticipados		191,821	213,787
Total de activos corrientes		987,931	591,279
Activos no corrientes:			
Prestamos por cobrar	5	40,785,624	40,785,624
Total de activos no corrientes		40,785,624	40,785,624
Total de activos		41,773,555	41,376,903
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar -accionistas		-	24,500
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		59,643	65,998
Total de pasivos corrientes		59,643	90,498
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	6	40,786,000	40,786,000
Total de pasivos no corrientes		40,786,000	40,786,000
Total de pasivos		40,845,643	40,876,498
Patrimonio:			
Acciones de capital	4	10,000	10,000
Ganancias Retenidas		918,977	490,405
Impuesto Complementario		(1,065)	
Total de patrimonio		927,912	500,405
Total de pasivos y patrimonio		41,773,555	41,376,903





# Inversiones Leina, S. A.

# Estado de Ganancias o Pérdidas Por el período terminado el 30 de septiembre 2022

	Por los nueve meses terminados		Por los tres meses terminados		
	Nota	Septiembre 2022.	Septiembre 2021.	Julio a Sept 2022	Julio a Sept 2021
Ingresos:					
Alquileres		2,570,051	-	856,684	
Otros <b>Total de ingresos</b>	-	2,570,051		856,684	
Gastos generales y administrativos	7	(81,191)		(19,664)	
Total de gastos		(81,191)	-	(19,664)	•
Gastos financieros	-	(2,060,288)		(693,791)	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		428,572		143,229	-
Impuesto sobre la renta Utilidad neta	u=	428,572		143,229	



# Inversiones Leina, S. A.

# Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el período terminado el 30 de septiembre 2022

Saldo al 31 de diciembe de 2021	Capital pagado 10,000	Ganancias acumulada retenida 490,405	Perdida por reevaluación	Cambios netos en valores razonables	Impuesto complementario	Total de patrimonio 500,405
Utilidad al 30 de septiembre de 2022		428,572			(1,065)	427,507 -
Saldo al 30 de septiembre de 2022	10,000	918,977	0	0	(1,065)	927,912





# Inversiones Leina, S.A. Estado de Flujos de Efectivo

# Por el período terminado el 30 de septiembre 2022

Flujos de Efectivo en Actividades de Operación	Nota	Septiembre 2022.	Diciembre 2021.
Ajustes por: Utilida (Perdida) Amortizacion en gasto de emision Gastos financieros	-	428,572 21,966 (2,060,288) (1,609,750)	285,548 - (677,146) (391,598)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:  Aumento (disminución) Cuentas por cobrar  Aumento (disminución) Gastos acumulados y otras cuentas por		-	(10,000)
pagar	_	(6,355)	57,122
Efectivo generado por las actividades de operación Impuesto sobre la renta pagado Intereses pagados		(1,616,105) -	(344,476)
Efectivo provisto por las actividades de operación	=	(1,616,105)	(344,476)
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión Efectivo pagado a Compañías relacionadas	-	<u>=</u> _	(40,785,624)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	_	5 <b>=</b> .	(40,785,624)
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento Efectivo pagado a los tenedores de los bonos Efectivo pagado de Bancos - préstamos Efectivo recibido de accionistas Efectivo pagado en impuesto complementario		2,060,288 - (24,500) (1,065)	677,146 40,786,000 24,500
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-	2,034,723	40,810,500
Disminucion neta del efectivo	-	418,618	357,546
Efectivo y sobregiros al inicio del año	_	367,492	10,000
Efectivo y sobregiros al final del año	_	786,110	367,546





# 1. Organización y operaciones

Inversiones Leina, S. A. fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública N°2075 del 16 de marzo de 2021.

La Compañía ha sido autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores para realizar Ofertas Públicas en el programa rotativo de bonos corporativos en múltiples series registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá según resolución SMV No. 432-21 del 13 de septiembre de 2021.

Sus oficinas principales están ubicadas en el Centro Comercial Albrook Mall, PA-Local P11 en Ciudad de Panamá.

# Aprobación de los estados financieros

Este estado financiero fue aprobado para su emisión, por el señor Isaac Levy Tawachi, Gerente ; en coordinación y con la aprobación de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas el 15 de sepiembre de 2022.

# 2. Base de preparación

Los estados financieros de Inversiones Leina, S. A., han sido preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIF's)

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables.

#### Base de medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico.

# Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

## Cambios en las políticas contables

**a.** Nuevas normas interpretaciones y enmiendas vigentes del 1 de enero de 2021



En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1 de enero de 2021 o fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

# Reforma de la Tasa de interés de referencia: IBOR "fase 2' (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

Estas modificaciones a varias normas NIIF son obligatoriamente efectivas para los períodos de reporte y están relacionadas con ciertos préstamos cuyos términos contractuales se ven afectados por la reforma del tipo de interés .

La Administración evalúo el impacto de estas nuevas Normas actualmente y no estima algún impacto en la adopción de las mismas en los estados financieros.

# b.- Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente.

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre 2021; por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

A continuación, se listan normas y enmiendas más relevantes

	Norma	Vigencia
•	Información a revelar sobre políticas contables	
	(moficificaciones a la NIC 1 y al documento de	
	práctica de las NIIF)	
		1 de enero 2022

 Definición de estimaciones contables (modicifaciones a la NIC 8).

No existen otras NIFS o interpretaciones aún no adoptadas durante el periodo que tenga impacto material sobre la compañía.

# 3. Resumen de políticas contables más significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas ha sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.



#### Acciones suscritas

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes se clasifican como instrumento de patrimonio.

## **4.** Acciones suscritas

La estructura de las acciones de capital de la Compañía se constituye como sigue:

#### **Activos financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

# 5. Efectivo y equivalente a efectivo

El efectivo se detalla asi:

En Bancos - a la vista

786,110

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, las Compañías consideran como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización

## Prestamos por Cobrar

Los préstamos por cobrar son activos financieros a largo plazo, que devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo.

#### Pasivos financieros

## Bonos por pagar



Los bonos y préstamos por pagar son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable el del producto recibido, incluyendo los cargos de adquisición asociados con la deuda.

## Impuesto sobre la renta

#### Corriente

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

## Reconocimiento de ingreso

## *Intereses ganados*

El ingreso por intereses según contratos de préstamos es reconocido como ingresos, sobre la base de línea recta durante la vida del contrato.

## 6. Bonos por Pagar

La compañía tiene registrados los siguientes bonos corporativos de mediano y largo plazo por pagar denominados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Serie	A Senior	USD	22,000,000
Serie	B Subordinada	l	17,000,000
Serie	C Senior		1,231,000
Serie	D Senior		<u>555,000</u>
			40,786,000

# Pago de intereses:

Los intereses serán pagados por trimestres calendarios, 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

# Redención anticipada:

<u>Serie Senior.</u> El emisor podrá redimir cualquiera de las Series Senior, parcialmente o totalmente cumplidos los dos (2) años contados desde su respectiva fecha de oferta (30 de septiembre de 2021), al 100% del monto de su saldo insoluto. En caso de redención parcial, la suma asignada no será menor de USD1 millón a



menos que el saldo insoluto de las series sea menor a dicho monto en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del saldo insoluto de las series Senior.

<u>Serie Subordinada</u>. El emisor podrá redimir cualquiera de las Series subordinadas, parcialmente o totalmente en cualquier momento, al 100% del monto del saldo insoluto, siempre y cuando:

- a) No se haya producido una causal de vencimiento anticipada de las Series Senior;
- b) Que el Emisor esté al día en el pago de intereses y capital de las Series Senior; y
- c) se haya pagado o redimido el 100% del saldo a capital de las Series Senior. En caso de redención parcial, la suma asignada no será menor de USD1 millon.

Redención en caso de cambios en materia fiscal. Si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, éste podrá redimir completamente la Emisión sin ninguna penalidad.

# - El vencimiento de los bonos es el siguiente:

Serie A 30 septiembre 2028

Serie B 30 septiembre 2041

Serie C 30 septiembre 2028

Serie D 30 septiembre 2028

## La garantía de los Bonos se estructura así:

- 1. Series Subordinadas sólo contaran con el respaldo de crédito general del emisor, y no contara con una garantía específica.
- 2. Serie Senior constitución de Contrato de Fideicomiso irrevocable de Garantía, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No.1 de 5 de enero 1984 de la República de Panamá, para garantizar a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos.
- 3. Para garantizar la Serie Senior con primera hipoteca anticresis con las siguientes fincas: 71047, 65723, 65724, 65725, 65726 ubicadas en el Centro Comercial Albrook Mall; fincas 382968, 383181 ubicadas en el Centro comercial



Westland Mall y fincas 99064, 99161, 99209, 99384 ubicadas en Centro comercial metro Mall.

- a) Mientras existan bonos emitidos y en circulación, la emisora se compromete a lo siguiente:
- 1. Cumplir con las disposiciones del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley 67 de 2011, y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- 2. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- 3. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- 4. Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada de cada una de las series.
- 5. Pagar todos los impuestos, tasas y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- 6. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes de los cuales el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.
- 7. Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.
- 8. Utilizar los fondos provenientes del programa única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.
- 9. Cumplir con las Condiciones Especiales para el pago de intereses y capital de las series subordinadas.
- 10. Adicionalmente, con relación a las series Senior, el Emisor se obliga a cumplir con lo siguiente:
- a) Establecer previo a la primera fecha de oferta de los Bonos el Fideicomiso de Garantía y cumplir a cabalidad con sus términos y condiciones.
- b) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que constituyen a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie Senior, primera hipoteca y anticresis con limitación al



derecho de dominio sobre aquellos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de garantías.

- c) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que se cedan de manera suspensiva a favor del Fiduciario del Fideicomiso en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de la Oferta de cada Serie Senior, los cánones de arrendamiento de los contratos de arrendamientos celebrados sobre los bienes inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la cobertura de las Garantías.
- 1. Mientras existan bonos emitidos y en circulación, la emisora se compromete a no realizar lo siguiente:
- a) Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- b) Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos, excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.
- c) Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%)
- d) Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- e) Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

# 7. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	Septiembre 2022
Impuestos	1,503
Amortizacion del gasto de emision	27,885
Licencia comercial	10,008
Honorarios profesionales	15,180
Tarifa de Supervision	6,118
Comision Agente pago	10,000
Otros Gastos	10,497
	81,191



# 1. Instrumentos financieros Administración de riesgo

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Depósitos a la vista Los depósitos a la vista se presentan a su valor en libros, el cual se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza a corto plazo.
- Cuentas o prestamos por cobrar y por pagar Las cuentas por cobrar y por pagar son registradas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable
- Préstamos y deudas Todos los préstamos y deudas son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados al préstamo.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos y deudas que causan intereses, son subsecuentemente valorados a su costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa. El estado de situación financiera está mayormente compuesto de efectivo, cuentas por cobrar y pagar.

A menos que se indiquen en otra parte de estos estados financieros, los siguientes riesgos han sido identificados por la administración: riesgos de crédito, precio, liquidez y financiamiento operacional.

## Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió u originó el activo financiero respectivo. Desde esta perspectiva, la exposición significativa de los riesgos de la compañía está concentrada en los saldos con bancos y en las cuentas o prestamos por cobrar. Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites en montos de crédito.

Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito, basada en el historial de crédito del cliente dentro de los límites establecidos, y las cuentas por cobrar son



monitoreadas periódicamente.

# Riesgo de liquidez y financiamiento

Es el riesgo de que encuentren dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La política para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrán suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

## <u>Riesgo operacional</u>

El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito, precio y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, del comportamiento de estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: separación de funciones, controles internos y administrativos.

#### Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

