República de Panamá

Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá

Formulario IN-T

Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 30 de junio de 2023

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 junio de 2023.

I PARTE

	Páginas
I. Información General	1
II. Análisis de resultados financieros y operativos	2
A – Liquidez	2
B - Recursos de Capital	2
C – Resultados de las Operaciones	2
D – Análisis de perspectivas	2

II PARTE

I. Certificación Trimestral del Fiduciario	2-11

III PARTE

I. Divulgación	12

IV PARTE

I. Estados Financieros Interinos	12

I. PARTE

I. Información General

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

Valor Registrado: 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: oliva@elcosto.com y beatriz@elcosto.com

II. Análisis de resultados financieros y operativos

A- Liquidez

Al período del segundo trimestre del 2023 la compañía refleja activos corrientes con saldo de $551,058 versus pasivos corrientes por $59,389.

B- Recursos de capital

Al 30 de junio de 2023, muestra una ganancia acumulada de $481,293 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

FIDEICOMISO No. 28

Inversiones Leina, S.A.

CERTIFICACION TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de junio de 2023)

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 junio de 2023	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Inversiones Leina, S.A.	A	$22,000,000.00	$22,000,000.00	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2028	7 años
	C	$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:

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.
3. 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:

1. 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
Danel Internacional, S.A.	71047	1 de enero de 2023	Kadima, S.A.	$108,800.00	31 de diciembre de 2023
	65723				
	65724				
	65725				
	65726				
Daliv, S.A.	382968			$98,800.00	
	383181				
Danavi, S.A.	99064			$113,500.00	
	99161				
	99209				
	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
Danel Internacional, S.A.	71047-8720	$4,632,357.06	12 de abril de 2021	12 de abril de 2024	Mallol & Mallol	4382
	65723-8720	$4,279,410.74				
	65724-8720	$4,279,410.74				
	65725-8720	$4,279,410.74				
	65726-8720	$4,279,410.74				
Daliv, S.A.	382968-8001	$4,306,455.93				4381
	383181-8001	$17,193,544.07				
Danavi, S.A.	99064-8A06	$7,054,153.77				4380
	99151-8A06	$13,184.08				
	99209 -8A06	$7,110,590.89				
	99384-8A06	$8,172,071.27				
		$65,600,000				

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 junio de 2023 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 junio de 2023, 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 2023, 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 2023 es igual a $299,499.96, lo cual representa el 321.64%

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

Septiembre 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 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.

123

- 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%

Diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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 diciembre de 2022, es igual a

23

$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 diciembre 2022 es igual a $302,791.16, lo cual representa el 318.14%

Marzo 2023:

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 2023 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 2023, 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 marzo de 2023, 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:

R3

- 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 2023 es igual a $296,208.76, lo cual representa el 325.21%

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:

Septiembre 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

Diciembre 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

Marzo 2023:

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 de la presente certificación, el Fideicomiso no mantiene pendientes cuentas por pagar.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 17 de julio de 2023.

Lorena Candanedo
Abogada 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 de la superintendencia de mercado de valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com).

Fecha probable de divulgación 8 de agosto de 2023.

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 junio de 2023.

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 junio de 2023 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 junio de 2023, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el período terminado en esa fecha,

Panamá, 8 de agosto de 2023.

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 Junio 2023

(Cifras en Balboas)

		Junio	Diciembre
ACTIVOS	**Nota**	**2023**	**2022**
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	335,426	1,629,067
Cuentas por cobrar		10,000	9,997
Pagos Anticipados		205,632	185,486
Total de activos corrientes		551,058	1,824,550
Activos no corrientes:			
Prestamos por cobrar		40,785,624	40,785,624
			-
Total de activos no corrientes		40,785,624	40,785,624
Total de activos		41,336,682	42,610,174
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar -accionistas		-	-
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		59,389	753,434
Total de pasivos corrientes		59,389	753,434
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	5	40,786,000	40,786,000
Total de pasivos no corrientes		40,786,000	40,786,000
Total de pasivos		40,845,389	41,539,434
Patrimonio:			
Acciones de capital	3	10,000	10,000
Ganancias Retenidas		481,293	1,061,805
Impuesto Complementario		-	(1,065)
Total de patrimonio		491,293	1,070,740
Total de pasivos y patrimonio		41,336,682	42,610,174

Las notas en las páginas 5 a 12 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Inversiones Leina, S. A.

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el período terminado el 30 de Junio 2023
(Cifras en Balboas)

		Por los tres meses terminados Abril a junio		Por los (6)seis acumulados Junio	Junio
	Nota	2023	2022	2023	2022
Ingresos:					
Intereses ganados		856,684	856,684	1,713,367	1,713,367
Otros		-	-	-	-
Total de ingresos		856,684	856,684	1,713,367	1,713,367
Gastos generales y administrativos	7	(16,210)	(28,478)	(47,862)	(47,904)
Total de gastos		(16,210)	(28,478)	(47,862)	(47,904)
Gastos financieros		(686,250)	(680,247)	(1,364,959)	(1,366,497)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		154,224	147,959	300,546	298,966
Impuesto sobre la renta		-		-	
Utilidad neta		154,224	147,959	300,546	298,966

Las notas en las páginas 5 a 12 son parte integral de estos estados financieros consolidados

Inversiones Leina, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período terminado el 30 de Junio 2023
(Cifras en Balboas)

	Capital pagado	Ganancias acumulada retenida	Perdida por reevaluación	Cambios netos en valores razonables	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembe de 2022	10,000	918,955		-	(1,065)	**927,890**
Utilidad al 30 de junio de 2023		300,546			(17,143)	**283,403**
Dividendos distribuidos		-738,208				**(738,208)**
Impuesto complentario recuperado					18,208	**18,208**
Saldo al 30 de junio de 2023	**10,000**	**481,293**	**0**	**0**	**0**	**491,293**

Las notas en las páginas 5 a 12 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Inversiones Leina, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado el 30 de Junio 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	Junio 2023.	Diciembre 2022.
Flujos de Efectivo en Actividades de Operación			
Ajustes por:			
Utilida (Perdida)		300,546	571,400
Amortizacion en gasto de emision		(20,146)	28,301
Gastos financieros		(1,364,959)	(2,754,079)
		(1,084,559)	(2,154,378)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) Cuentas por cobrar		(3)	3
Aumento (disminución) Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		(694,045)	687,382
Efectivo generado por las actividades de operación		(1,778,607)	(1,466,993)
Impuesto sobre la renta pagado		(142,850)	-
Intereses pagados			
Efectivo provisto por las actividades de operación		(1,921,457)	(1,466,993)
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Efectivo pagado a Compañías relacionadas		-	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		-	-
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a los tenedores de los bonos		1,364,959	2,754,079
Efectivo pagado de Bancos - préstamos		-	-
Efectivo recibido de accionistas		-	(24,500)
Dividendos pagados		(738,208)	
Impuesto complementario recuperado			
Efectivo pagado en impuesto complementario		1,065	(1,065)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		627,816	2,728,514
Disminucion neta del efectivo		(1,293,641)	1,261,521
Efectivo y sobregiros al inicio del año		1,629,067	367,546
Efectivo y sobregiros al final del año		335,426	1,629,067

Las notas en las páginas 5 a 12 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

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 7 de agosto de 2023.

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)

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.

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.

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

Acciones comunes con valor nominal de B/. 100 cada una. Autorizadas

Emitidas y en circulación 100 acciones	10,000

Activos financieros

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

4. Efectivo y equivalente a efectivo

El efectivo se detalla asi:

En Bancos – a la vista	335,426

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.

5. 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		17,000,000
Serie C Senior		1,231,000
Serie D Senior		555,000
		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:

Serie Senior. 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.

Serie Subordinada. 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.

b). 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.

6. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	Junio 2023
Impuestos	15
Amortizacion del gasto de emision	18,590
Licencia comercial	18,579
Honorarios profesionales	4,365
Tarifa de Supervision	6,118
Otros Gastos	195
	47,862

7. 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:

Riesgo operacional
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.