

Worldland Investment, S. A.

**Informe de los Auditores Independientes
y Estados Financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Worldland Investment, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

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 - 20



Tel : +507 279 9700
Fax +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles
Ave El Paicat
Panamá, Rep de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Worldland Investment, S. A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Worldland Investment, S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.



Tel +507 279 9700
Fax +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb Los Angeles
Ave El Paical
Panamá, Rep de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y Accionistas de
Worldland Investment, S. A.
Panamá, República de Panamá

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



Tel +507 279 9700
Fax +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb Los Angeles
Ave El Parcal
Panamá, Rep de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y Accionistas de
Worldland Investment, S. A.
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

BDO

20 de marzo de 2019.
Panamá, República de Panamá.

III

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO

Worldland Investment, S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2018	2017
Activos corrientes:			
Efectivo	6	337,664	59,990
Depósito a plazo fijo - pignorado	7	1,576,171	1,536,229
Cuentas por cobrar - Parte relacionada	5	464,371	98,194
Cuentas por cobrar, neto	8	110,226	472,708
Impuestos y gastos pagados por anticipados	9	621,898	910,745
Total de activos corrientes		3,110,330	3,077,866
Activos no corrientes:			
Mobiliario y equipo, neto	10	62,324	32,749
Propiedad de inversión	11	48,755,112	50,084,190
Total de activos no corrientes		48,817,436	50,116,939
Total de activos		51,927,766	53,194,805
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario	12	2,820,592	3,430,525
Préstamo bancario por pagar	13	1,812,379	2,407,149
Cuentas por pagar - Proveedores		10,653	35,455
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		225,861	223
Total de pasivos corrientes		4,869,485	5,873,352
Pasivos no corrientes:			
Préstamo bancario por pagar - Porción no corriente	13	35,609,730	37,266,059
Depósitos recibidos de clientes	14	128,058	64,660
Cuentas por pagar - Accionista	5	10,430,368	9,131,770
Total de pasivos no corrientes		46,168,156	46,462,489
Total de pasivos		51,037,641	52,335,841
Patrimonio:			
Acciones de capital	15	10,000	10,000
Aporte adicional de los accionistas	16	1,090,000	1,090,000
Déficit acumulado		(209,875)	(240,784)
Impuesto complementario		-	(252)
Total de patrimonio		890,125	858,964
Total de pasivo y patrimonio		51,927,766	53,194,805

Las notas en las páginas 5 a 20 son partes integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S. A.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Otros ingresos y gastos operativos:			
Alquiler de locales	17	2,033,534	2,069,302
Alquiler de oficinas	17	1,390,498	913,251
Alquiler de depósitos	17	728,840	724,440
Alquiler de estacionamientos	17	75,500	91,481
Otros ingresos		120,115	91,395
Gastos generales y administrativos	18	(2,196,912)	(1,657,234)
Total de ingresos y gastos operativos		<u>2,151,575</u>	<u>2,232,635</u>
Ganancia en operaciones		2,151,575	2,232,635
Otros ingresos (egresos) financieros:			
Intereses ganados		34,908	42,503
Gastos financieros		(2,155,574)	(2,462,934)
Total de otros ingresos (egresos) financieros		<u>(2,120,666)</u>	<u>(2,420,431)</u>
Ganancia antes de impuesto		30,909	(187,796)
Impuesto sobre la renta	19	-	-
Ganancia neta		<u>30,909</u>	<u>(187,796)</u>

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S. A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)**

	Acciones de capital	Aporte adicional de los accionistas	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	1,090,000	(52,988)	-	1,047,012
Pérdida neta - 2017	-	-	(187,796)	-	(187,796)
Impuesto complementario pagado	-	-	-	(252)	(252)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	1,090,000	(240,784)	(252)	858,964
Ganancia neta - 2018	-	-	30,909	-	30,909
Impuesto complementario reconocido	-	-	-	252	252
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	1,090,000	(209,875)	-	890,125

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia (pérdida) neta		30,909	(187,796)
Ajustes por:			
Depreciación de mobiliario y equipo	10	7,695	3,637
Depreciación de propiedad de inversión	11	1,478,960	1,223,597
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8	280,620	40,521
		<u>1,798,184</u>	<u>1,079,959</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(65,887)	443,863
Disminución en impuestos y gastos pagados por anticipado		288,847	208,648
Disminución en cuentas por pagar - Proveedores		(24,802)	(27,212)
Aumento (disminución) en gastos acumulados por pagar y otros pasivos		225,638	(7,977)
Aumento (disminución) en depósitos de garantía recibidos de clientes		61,265	(337,942)
Efectivo generado por actividades de operación		<u>485,061</u>	<u>279,380</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>2,283,245</u>	<u>1,359,339</u>
Actividades de Inversión			
Adquisición de activo fijo, neto		(37,270)	(1,348)
Efectivo colocado en bancos, depósito a plazo		(39,942)	(37,469)
Efectivo pagado a parte relacionada		(366,177)	(98,194)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(443,389)</u>	<u>(137,011)</u>
Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a bancos - Sobregiro		(609,933)	(459,080)
Efectivo pagado a banco - Préstamo bancario		(2,251,099)	(2,570,528)
Efectivo pagado a Parte relacionada		-	(185,929)
Efectivo recibido de Accionista		1,298,598	1,668,801
Impuesto complementario reconocido (pagado)		252	(252)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>(1,562,182)</u>	<u>(1,546,988)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		277,674	(324,660)
Efectivo al inicio del año		<u>59,990</u>	<u>384,650</u>
Efectivo al final del año	6	<u>337,664</u>	<u>59,990</u>
Actividades de inversión que no representaron desembolsos de efectivo:			
Otras cuentas por cobrar		147,749	-
Propiedad de inversión		(147,749)	-
		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas en las páginas 5 a 20 son partes integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Worldland Investment, S. A. (en adelante la “Compañía”) es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.589 del 14 de enero de 2008.

Worldland Investment, S. A. se dedica principalmente al desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios, en el territorio de la República de Panamá.

Worldland Investment, S. A. desarrolló el proyecto denominado Street Mall, que consta de 32 locales comerciales, 452 mini depósitos para alquiler y 95 oficinas destinadas para el alquiler a terceros.

La Administración tiene planes de una emisión pública de bonos por B/.39,673,208, y para tal fin se encuentra en proceso de los trámites correspondientes para la inscripción ante la Superintendencia de Mercado de Valores.

La oficina principal de la Compañía, se encuentra ubicada en Torre BICSA Financial Center, piso 64, avenida Balboa, esquina Aquilino de la Guardia.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 19 de marzo de 2019.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revela en la Nota 4.

Base de medición

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

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el 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 a partir del 1° de enero de 2018

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 2018 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

- **NIIF 9 Instrumentos financieros (NIIF 9); y**
- **NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes (NIIF 15)**

Los detalles del impacto de estas normas en estos estados financieros se presentan en la Nota 9.

- **NIC 40 - Propiedad de inversión, modificación emitida en diciembre 2016.**

Transferencias de propiedades de inversión

Esta enmienda aclara que una transferencia de una propiedad a, o desde, una propiedad de inversión se realiza cuando, y solo cuando, hay un cambio en el uso. También aclara que las transferencias incluidas en la NIC 40 párrafo 57 son ejemplos de evidencia que pueden respaldar un cambio en el uso y no las únicas circunstancias posibles en las que hay un cambio en el uso. Estos ejemplos son:

- Comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con vistas a la ocupación del propietario, para una transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el propietario;
- Inicio del desarrollo con vistas a la venta, para una transferencia de propiedades de inversión a inventarios;
- Finalización de la ocupación del propietario, para una transferencia de propiedad ocupada por el propietario a propiedad de inversión; y
- Inicio de inicio de un arrendamiento operativo a otra parte, para una transferencia de inventarios a propiedades de inversión.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2018; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. La Administración se encuentra evaluando si alguna de éstas tendrá un efecto significativo en los estados financieros, una vez sean adoptadas. A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>
• NIC 28 - Inversión en asociadas y negocios conjuntos, intereses de largo plazo y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
• NIIF 9 - Instrumentos financieros, prepago características de compensación negativa	1 de enero de 2019
• NIIF 16 - Arrendamientos, emitida en enero de 2016	1 de enero de 2019
• NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
• CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Los depósitos a plazo cuyo vencimiento es mayor a tres meses, desde su fecha de adquisición, se presentan como actividades de inversión.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por servicios al crédito, y en caso de deterioro, se establece una provisión para cuentas de dudoso cobro. Las cuentas por cobrar se presentan netas de esta provisión.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Administración estima la provisión para cuentas de dudoso cobro con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada período se rebajan de la provisión acumulada.

Deterioro - Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la Administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Las pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y se reflejan en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de ganancias o pérdidas.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo están registrados al costo de adquisición. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición del mobiliario y equipo son productos de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil estimada</u> <u>en años</u>
Mobiliario y equipo	3 a 10
Equipo liviano	10

Propiedad de inversión

La propiedad de inversión está compuesta por locales comerciales y oficinas para el alquiler. La propiedad de inversión fue contabilizada a su costo de construcción el cual se aproxima a su valor razonable. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, que no mejoran el activo, ni cambian su valor, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que incurre.

La propiedad de inversión tiene una vida útil estimada de 30 años.

Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Financiamientos

Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación o amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos de garantías recibidos de clientes corresponden al monto establecido en cada contrato de alquiler los cuales garantizan cualquier daño o deterioro de la propiedad arrendada.

Acciones de capital

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

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Reconocimiento del ingreso

Alquiler

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el canon de arrendamiento establecido en los contratos de alquiler, utilizando el método de devengado.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en Balboas)

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros del año 2017 han sido reclasificadas para su presentación comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4. Estimaciones contables críticas y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se presentan a continuación.

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La revisión de los saldos individuales de los clientes con base en la calidad crediticia de cada uno, la tendencia de la economía y del mercado, y el análisis del comportamiento histórico de los saldos de clientes reconocidos como cuentas de dudoso cobro son factores utilizados para estimar la provisión que se debe establecer para posibles cuentas incobrables, lo que implica un uso elevado de juicio.

Vida útil de mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo son amortizados o depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas en períodos específicos.

Impuesto sobre la renta

La Compañía está sujeta a un juicio significativo que se requiere para determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Durante el curso normal de los negocios, existen transacciones y cálculos para determinar el impuesto final que pueden resultar inciertas. Como resultado, la Compañía reconoce estos pasivos fiscales cuando, a pesar que la creencia de la Administración sea soportable, la Compañía considera que ciertas posiciones son susceptibles de ser desafiadas durante la revisión por parte de las autoridades fiscales.

La Compañía considera que sus provisiones por impuesto son adecuadas para todos los años basada en la evaluación de muchos factores, incluyendo la experiencia y las interpretaciones de la legislación fiscal pasada. Esta evaluación se basa en estimaciones y suposiciones, y puede implicar una serie de juicios complejos sobre eventos futuros. En la medida en que el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente a los montos registrados, tales diferencias se reconocen en el período en que se realice tal determinación.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2018	2017
Saldos con partes relacionadas:		
Activos:		
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
PH Street Mall	<u>464,371</u>	<u>98,194</u>
Cuentas por pagar - Accionistas	<u>10,430,368</u>	<u>9,131,770</u>

La obligación por pagar a los accionistas no contempla un plan definido de pago no causan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

6. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	2018	2017
En bancos - a la vista	<u>337,664</u>	<u>59,990</u>

7. Depósito a plazo fijo - pignorado

El saldo del depósito a plazo fijo pignorado se presenta a continuación:

	2018	2017
The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank)	<u>1,576,171</u>	<u>1,536,229</u>

El depósito a plazo se encuentra pignorado para garantizar obligaciones bancarias según se revela en la Nota 13, devenga una tasa de interés anual de 2.5% y su fecha de vencimiento es el 15 de noviembre de 2019.

8. Cuentas por cobrar, neto

El resumen de las cuentas por cobrar clientes es el siguiente:

	2018	2017
Cuentas por cobrar clientes	278,585	331,360
Cuentas por cobrar otros	-	155,244
	<u>278,585</u>	<u>486,604</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	(168,359)	(13,896)
	<u>110,226</u>	<u>472,708</u>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Las cuentas por cobrar por antigüedad se detallan a continuación:

	2018	2017
A 30 días	96,023	96,693
De 31 a 60 días	36,433	57,430
De 61 a 90 días	7,246	-
De 91 días y más	138,883	177,237
	<u>278,585</u>	<u>331,360</u>

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdida crediticia esperada de por vida para cuentas por cobrar comerciales. Para medir las pérdidas crediticias esperadas sobre una base colectiva, las cuentas por cobrar comerciales se agrupan en función de un riesgo de crédito y una antigüedad similares.

Al 31 de diciembre de 2018, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

	Actual	Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento	Total
Tasa de pérdida esperada		13%	4%	83%	100%
Importe bruto en libros	96,023	36,433	7,246	138,883	278,585
Provisión de pérdida	-	22,230	7,246	138,883	168,359

Los movimientos en la provisión por deterioro para las cuentas por cobrar son los siguientes:

	2018	2017
Saldo al inicio del año bajo NIC 39	13,896	29,238
Incremento durante el año	280,620	40,521
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	(126,157)	(55,863)
Saldo al final del año	<u>168,359</u>	<u>13,896</u>

La Administración de la Compañía considera que el de la provisión para cuentas de dudoso cobro es suficiente para cubrir posibles pérdidas futuras por incobrabilidad.

9. Impuestos y gastos pagados por anticipados

Los otros activos se detallan a continuación:

	2018	2017
I.T.B.M.S	512,286	795,599
Impuesto sobre la renta	45,142	34,030
Inventario para la venta	2,280	2,680
Anticipo proveedor	-	7,680
Otros activos	62,190	70,756
	<u>621,898</u>	<u>910,745</u>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

10. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, se presentan a continuación:

2018			
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:			
Mobiliario y equipo	36,969	9,700	46,669
Equipo liviano	-	27,570	27,570
	<u>36,969</u>	<u>37,270</u>	<u>74,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(4,220)	(4,011)	(8,231)
Equipo liviano	-	(3,684)	(3,684)
	<u>(4,220)</u>	<u>(7,695)</u>	<u>(11,915)</u>
Costo neto	<u><u>32,749</u></u>	<u><u>29,575</u></u>	<u><u>62,324</u></u>
2017			
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo	35,621	1,348	36,969
Depreciación acumulada	(583)	(3,637)	(4,220)
Costo neto	<u>35,038</u>	<u>(2,289)</u>	<u>32,749</u>

11. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión corresponde al proyecto denominado Street Mall, el cual consta de 32 locales comerciales, 92 oficinas y mini depósitos. La propiedad de inversión se detalla a continuación:

2018			
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad para la inversión	36,707,894	147,749	36,855,643
	<u>51,336,329</u>	<u>147,749</u>	<u>51,484,078</u>
Depreciación y amortización acumulada:			
Propiedad para la inversión	(1,252,139)	(1,476,827)	(2,728,966)
Costo neto	<u><u>50,084,190</u></u>	<u><u>(1,329,078)</u></u>	<u><u>48,755,112</u></u>
2017			
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo	51,336,329	-	51,336,329
Depreciación y amortización acumulada	(28,542)	(1,223,597)	(1,252,139)
Costo neto	<u>51,307,787</u>	<u>(1,223,597)</u>	<u>50,084,190</u>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en Balboas)

La Administración de la Compañía decidió reconocer la propiedad de inversión al costo.

El valor razonable de la propiedad de inversión, según el informe de avalúo realizado por Romero Realty con fecha del 28 de febrero de 2018 se presenta a continuación:

Valor de mercado	<u>77,000,000</u>
------------------	-------------------

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2018	2017
Banco Aliado, S. A.		
Línea de sobregiro por B/.3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza personal de los accionistas.	<u>2,820,592</u>	<u>3,430,525</u>

13. Préstamo bancario por pagar

La Compañía adeudaba préstamo bancario, según se detalla a continuación:

	2018	2017
The Bank of Nova Scotia		
Préstamo comercial de B/.43,000,000 con tasa de interés de 3.90% fijo por los primeros 5 años; los dos períodos adicionales tendrán una tasa LIBOR de (30 días) + 2.75% p.a., mínimo 4%. Se realizarán 12 pagos mensuales de gracia a capital con pagos de intereses únicamente. Después de los doce (12) primeros meses de gracia, se efectuarán cuarenta y siete (47) pagos mensuales a capital e intereses de B/.332,560.17 más una cuota final por el saldo insoluto, prorrogable por dos períodos adicionales de 5 años cada uno a opción del Banco.	37,422,109	39,673,208
Porción corriente	(1,812,379)	(2,407,149)
Porción no corriente	<u>35,609,730</u>	<u>37,266,059</u>

Covenants o condiciones establecidas en el Contrato de Préstamo Comercial

En el contrato de Préstamo Comercial se han establecido ciertas condiciones que la Compañía debe cumplir; entre las principales condiciones se revelan a continuación:

- Mantener Cobertura de Servicio de Deuda igual o mayor que 1.25:1.00 Se entiende por Cobertura de Servicio de Deuda la razón de Ganancia Operativa Neta más el monto de depósito a plazo fijo pignorado puesto en garantía con un monto de B/.1,576,170 a la suma de los gastos de intereses más la porción corriente de la Deuda a Largo Plazo.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (Cifras en Balboas)

- Mantener una relación de Deuda Total al Valor de las propiedades en garantía igual o menor que 60% (i.e. LTVR), basado en una valuación de acuerdo con el último avalúo vigente aceptable por parte del banco.

14. Depósitos recibidos de clientes

La Compañía recibió depósitos correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.128,058 (2017: B/.64,660).

15. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital de la Compañía, se presenta como sigue:

	2018	2017
Autorizadas 1,000 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

16. Aporte adicional de los accionistas

El aporte adicional de los accionistas por B/.1,090,000 corresponde a aporte de adicional realizado en el año 2015.

17. Ingresos por contratos con clientes

La Compañía ha desglosado los ingresos en varias categorías en la siguiente tabla, con el objeto de describir cómo la naturaleza, el monto, el tiempo y la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo son afectados por la fecha económica.

	2018	2017
<i>Locales</i>		
Locales	2,033,534	2,069,302
Oficinas	1,390,498	913,251
Depósitos	728,840	724,440
Estacionamientos	75,500	91,481
	<u>4,228,732</u>	<u>3,798,474</u>

Las entidades que aplican el método prospectivo para adoptar la NIIF 15 y, por lo tanto, no se reexpresan, no están obligadas a proporcionar revelaciones comparativas sobre la base de la NIIF 15 en el periodo de adopción. En su lugar, las revelaciones comparativas se realizarán de acuerdo con la NIC 18.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene contratos vigentes con clientes, con vencimientos variables, de los cuales se espera recibir ingresos estimados futuros, tal como se detalla a continuación:

Años	Ingresos esperados
2019	3,828,004
2010	3,203,024
2021	2,568,403
2022	2,007,499
2023	1,630,337
2024	404,905
2025	361,913
2026	190,052

18. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2018	2017
Depreciación de propiedad de inversión	1,486,655	1,223,597
Provisión para cuentas de dudoso cobro	280,620	40,521
Impuesto de inmuebles	110,717	142,424
Comisiones de ventas	29,575	58,339
Seguro	54,754	56,115
Salarios y prestaciones sociales	43,945	22,296
Periodos anteriores	40,217	32,975
Honorarios profesionales	31,205	16,103
Publicidad y propaganda	17,404	8,540
Donaciones	12,000	12,000
Legales y notariales	10,382	10,448
Impuesto municipal	9,237	9,462
Depreciación de activo fijo	7,695	3,637
Reparación y mantenimiento	4,884	3,445
Bonificación	3,965	3,908
Cargos bancarios	2,131	1,738
Otros	51,526	11,686
	<u>2,196,912</u>	<u>1,657,234</u>

19. Impuestos

Worldland Investment, S. A., está sujeta al pago de impuestos de acuerdo a las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los últimos tres períodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo a normas fiscales vigentes.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

En febrero de 2005, con la Ley No.6, se introdujo el CAIR, como método alternativo para determinar el impuesto sobre la renta. Este método alternativo fue modificado en el texto de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, y por lo cual se aplica para los contribuyentes personas jurídicas cuyos ingresos brutos sean mayores de B/.1,500.000.

El método CAIR establece que el contribuyente deberá determinar la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de este, y luego aplicará la tarifa del impuesto sobre la renta vigente 25%. Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta.

La conciliación de la ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta y la renta neta gravable se detalla a continuación:

	2018	2017
Ganancia (pérdida) financiera	30,909	(187,796)
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de períodos anteriores	-	-
Más:		
Costos y gastos no deducibles	-	-
Ganancia neta gravable	-	-
Impuesto sobre la renta, causado	-	-

20. Instrumento financiero - Administrativo de riesgos

En virtud de sus operaciones e instrumentos financieros, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(i) Principales instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas por cobrar - Clientes
- Sobregiros, préstamos bancarios, etc.
- Cuentas por pagar proveedores y de otro tipo

(ii) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Los instrumentos financieros no medidos al valor razonable incluyen: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar - Compañías relacionadas, préstamos e hipotecas por pagar, cuentas por pagar - Proveedores, cuentas por pagar - Compañías relacionadas.

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

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 a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuentas por cobrar - Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites en los montos de crédito.

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

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- Cuenta corriente en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que la Compañía encuentre 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.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2018		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	2,820,592	2,820,592	-
Préstamo bancario por pagar	37,422,109	1,812,379	35,609,730
Cuentas por pagar - Proveedores	10,653	10,653	-

	2017		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	3,430,525	3,430,525	-
Préstamo bancario por pagar	39,673,208	2,407,149	37,266,059
Cuentas por pagar - Proveedores	35,455	35,455	-

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 cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

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