

**Worldland Investment, S.A.**  
**Informe de Estados Financieros Trimestrales**  
**Para el trimestre terminado el**  
**31 de Marzo de 2019**

# **WORLDLAND INVESTMENT, S.A.**

## **TABLA DE CONTENIDO**

---

	<b>Página</b>
Certificación del Contador Público Autorizado	I
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Ganancia y Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivos	4
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Notas a los Estados Financieros	5-19
Aprobación de los Estados Financieros	20

## **CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Hemos revisado los Estados Financieros para el primer trimestre del año 2019 que termina el 31 de Marzo de 2019, de la empresa **WORLDLAND INVESTMENT, S.A.** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y los Estados de Resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado a la misma fecha.

Yo, **DAYRA GOMEZ**, en mi calidad de Contador Publico Autorizado del grupo **F&F PROPERTIES**, certifico que los dichos Estados Financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la Administración, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras y reflejan razonablemente la situación financiera de esta empresa.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 07 días del mes de Mayo del año 2019



**DAYRA LINETTE GOMEZ**  
C.P.A.

# **ESTADOS FINANCIEROS**

**Worldland Investment, S.A.**  
**Balance General**  
**31 Marzo 2019**  
**(Cifras expresadas en Balboas)**

		<b>Cifras a</b>	<b>Cifras Auditadas</b>
		<b>Marzo -19</b>	<b>Dec-18</b>
		<b>2,019</b>	<b>2,018</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	6	57,707	337,664
Depósitos a Plazo - Pignorado	7	1,576,171	1,576,171
Cuenta por Cobrar	8	200,819	110,226
Cuentas por Cobrar - Partes relacionadas	5	565,412	464,371
Impuestos y Gastos pagados por Anticipados	11	566,119	621,898
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>2,966,227</b>	<b>3,110,330</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliario y equipo, neto	9	60,631	62,323
Propiedad de Inversión	10	48,384,982	48,755,112
<b>Total de Activos No corrientes</b>		<b>48,445,613</b>	<b>48,817,436</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>51,411,840</b>	<b>51,927,766</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Sobregiro Bancario - Banco Aliado	12	2,662,046	2,820,592
Préstamo bancarios por Pagar, Porción corriente	13	1,352,571	1,812,379
Cuentas por Pagar Proveedores		6,379	10,653
Gastos Acumulados por Pagar		67,412	225,861
<b>Total Cuentas por Pagar</b>		<b>4,088,408</b>	<b>4,869,485</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamo bancarios por Pagar	13	35,350,412	35,609,730
Adelantos recibidos de clientes	14	182,621	128,058
Cuentas por Pagar - Accionista	15	10,803,844	10,430,368
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>46,336,876</b>	<b>46,168,156</b>
<b>Total de Pasivos</b>		<b>50,425,285</b>	<b>51,037,641</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Autorizado	16	1,100,000	1,100,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(113,444)	(209,875)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>986,556</b>	<b>890,125</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>		<b>51,411,840</b>	<b>51,927,766</b>

**Worldland Investment, S.A.**

**Estados de Resultados**

**Al 31 de Marzo de 2019**

**(Cifras expresadas en Balboas)**

	<b>Cifras 1er trimestre 2019</b>	<b>Cifras 1er trimestre 2018</b>	<b>Cifras acumuladas Marzo 2019</b>	<b>Cifras acumuladas Marzo 2018</b>
<b>Ingresos y gastos operativos</b>				
Alquiler de Locales	647,210	739,225	647,210	739,225
Alquileres de oficina	212,595	222,760	212,595	222,760
Alquileres de Depósitos	182,460	181,260	182,460	181,260
Alquiler de Estacionamientos	27,177	29,318	27,177	29,318
Otros Ingresos	2,506	6,424	2,506	6,424
Gastos generales y administrativos	<sup>17</sup> (449,605)	(442,289)	(449,605)	(442,289)
<b>Total de Ingresos y Gastos Operativos</b>	<b>622,342</b>	<b>736,698</b>	<b>622,342</b>	<b>736,698</b>
<b>Ganacias en operaciones</b>	<b>622,342</b>	<b>736,698</b>	<b>622,342</b>	<b>736,698</b>
Intereses Ganados	14,580	9,985	14,580	9,985
Gastos Financieros	(522,622)	(542,630)	(522,622)	(542,630)
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>114,300</b>	<b>204,053</b>	<b>114,300</b>	<b>204,053</b>
Impuesto sobre la Renta	(17,869)	(13,772)	(17,869)	(13,772)
<b>Ganancia Neta</b>	<sup>18</sup> <b>96,431</b>	<b>190,282</b>	<b>96,431</b>	<b>190,282</b>

**Worldland Investment, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**

**Por el año terminado al 31 de Marzo de 2019**

	<b>Capital Pagado</b>	<b>(Pérdida Acumulada) Utilidades No Distribuidas</b>	<b>Total de Patrimonio de los Accionistas</b>
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	1,100,000	(287,506)	812,494
Ganancia Neta – 2018		77,631	77,631
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	1,100,000	(209,875)	890,125
Pérdida Neta - Marzo 2019		96,431	96,431
<b>Saldo al 31 de Marzo de 2019</b>	<b>1,100,000</b>	<b>(113,444)</b>	<b>986,556</b>

# Worldland Investment, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Marzo de 2019

	Marzo 2019	Marzo 2018
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Operación</b>		
Utilidad Neta	96,431	190,282
Ajuste por:		
Depreciaciones	371,822	369,902
	<b>468,253</b>	<b>560,184</b>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>		
Aumento en Cuentas por Cobrar	(90,593)	(192,816)
Disminución (Aumento) en otros activos	56,052	66,685
Aumento(Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores	(167,087)	150
Aumento en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	4,092	14,816
Aumento(Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes	54,563	90,697
<b>Efectivos generados por actividades de operación</b>	<b>(142,973)</b>	<b>(20,469)</b>
<b>Efectivo Neto provisto por Actividades de operación</b>	<b>325,280</b>	<b>539,715</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión</b>		
Adquisición de Activo Fijo, Neto	-	-
Efectivo colocado en Bancos, depósitos a largo plazo	-	-
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas	(101,041)	(54,001)
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión</b>	<b>(101,041)</b>	<b>(54,001)</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento</b>		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(158,546)	(151,010)
Efectivo pagado a Bancos - Prestamo Bancario	(719,126)	(612,713)
Efectivo Recibido de Accionista	373,476	231,600
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento</b>	<b>(504,196)</b>	<b>(532,123)</b>
<b>Aumento/Disminución del Efectivo</b>	<b>(279,957)</b>	<b>(46,409)</b>
Efectivo al Inicio del año	337,664	59,990
Efectivo al final de año	<b>57,707</b>	<b>13,581</b>

**NOTAS DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**1. Organización y operaciones**

Worldland Investment, S. A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N° 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 Compañía realizará una emisión pública de bonos por B/.39,673,208, y para tal fin iniciará los trámites correspondientes para la inscripción ante la Superintendencia de Mercado de Valores.

Las oficinas principales de Worldland Investment, S. A., se encuentran ubicados 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 07 de mayo 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.

### 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 consolidados 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 (NIIF9); y**

**NIIF15 Ingresos por contratos con clientes (NIIF 15)**

Las enmiendas aclaran varios aspectos de la NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades y la NIC 28 Participaciones en Asociadas y Negocios conjuntos, en relación con la aplicación de la excepción en la consolidación:

- (I) ¿Cómo una entidad matriz intermedia deberá aplicar el alcance general de la excepción para la preparación de sus estados financieros consolidados establecida en la NIIF 10.4, cuando la matriz última es una entidad de inversión?

Las enmiendas aclaran que mientras la matriz última (o intermedio) controladora de la entidad emite estados financieros que estén en conformidad con la NIIF 10 (incluyendo una inversión en una entidad que representa sus intereses en todas sus filiales a valor razonable en lugar de consolidarlos), la exención es aplicable para la entidad matriz intermedia en la presentación de sus propios estados financieros consolidados (siempre y cuando los otros criterios de NIIF 10.4 (a) se hayan cumplido).

- (II) ¿Cómo una entidad de inversión debe reconocer una subsidiaria que presta servicios relacionados con las actividades de inversión de la entidad de inversión y también, cuando sea en sí misma una entidad de inversión?

Las enmiendas aclaran que una entidad de inversión consolida una subsidiaria solo cuando:

- La subsidiaria no es, en sí misma, una entidad de inversión, y
- El principal objetivo de la subsidiaria, sea proporcionar servicios que se relacionan con las actividades de la entidad de inversión.

(III) ¿Cómo la NIIF 12 debe ser aplicada a una entidad de inversión?

Las enmiendas aclaran que una entidad de inversión que prepara estados financieros en los cuales todas sus subsidiarias se miden a valor razonable con cambios en resultados (VRR), debido a que aplica la excepción de consolidación, será necesario presentar las revelaciones establecidas por la NIIF 12.

(IV) ¿Cómo una entidad que no es de inversión debe reconocer sus intereses en cualquier asociada o negocios conjuntos?

Las enmiendas aclaran que para una entidad, que no es en sí una entidad de inversión, pero tiene una participación en una asociada o negocios conjuntos que es una entidad de inversión; la entidad podrá, cuando aplica el método de participación, mantener la medición del valor razonable aplicado a la asociada o negocios conjunto para reconocer sus propios intereses en sus subsidiarias.

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

Una serie de nuevas normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2018 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros consolidados. No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>
• NIIF 9 - Instrumentos Financieros, emitida en julio de 2014.	1 de enero de 2018
• NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con clientes - emitida en mayo de 2014	1 de enero de 2018

**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.

***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 inversiones mantenidas hasta su vencimiento 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 significativas y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento 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.

#### **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.

#### **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 a 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.

### 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:

<b>Activos</b>	<b>Vida útil estimada en años</b>
Mobiliario y equipo	10

### 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.

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 corriente 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 y costos de los proyectos**

##### *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.

#### **Reclasificaciones**

Ciertas partidas de los estados financieros del año 2016 han sido reclasificadas para su presentación comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

#### **4. Estimaciones contables críticas y juicios**

Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a 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.

*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.

**5. Saldos con partes relacionadas**

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

Cuentas por cobrar:	2019	2018
P.H. Street mall	<u>565,412</u>	<u>464,371</u>

**6. Efectivo**

El efectivo se detalla a continuación:

	2019	2018
En bancos - a la vista	<u>57,707</u>	<u>337,664</u>

**7. Depósito a plazo**

El depósito a plazo se compone de una sola partida colocada en Scotia Bank, S. A. para Marzo 2019: B/.1,576,171; a una tasa de interés anual de 2.5% con vencimiento en 15 noviembre de 2019.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de marzo de 2019**  
*(Cifras en Balboas)*

**8. Cuentas por cobrar, neto**

El resumen de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	2019	2018
A 30 días	123,216	96,023
De 31 a 60 días	115,135	36,433
De 61 a 90 días	4,848	7,246
De 91 días y más	3,071	138,883
	<u>245,650</u>	<u>278,585</u>
Provisión de cuentas de dudoso cobro	<u>(179,078)</u>	<u>(168,359)</u>
	<u>200,819</u>	<u>110,226</u>

La provisión acumulada para cuentas por cobrar de dudoso cobro presenta el siguiente movimiento:

	2019	2018
Saldo al inicio del año NIC 39	168,359	13,896
Provisión del Año	10,719	280,620
Eliminación de cuentas incobrables	0	(126,157)
Saldo a Marzo 2019	<u>179,078</u>	<u>168,359</u>

**9. Mobiliario y equipo, neto**

El mobiliario y equipo, se presentan a continuación:

	2019		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	<u>74,239</u>	<u>0</u>	<u>74,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	<u>(11,916)</u>	<u>(1,692)</u>	<u>(13,608)</u>
<b>Costo neto</b>	<u>62,323</u>	<u>(1,692)</u>	<u>60,631</u>
	2018		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	36,969	37,270	74,239
Depreciación acumulada	(4,220)	(7,695)	(11,916)
Costo neto	<u>35,038</u>	<u>29,575</u>	<u>62,323</u>

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de marzo de 2019**  
*(Cifras en Balboas)*

**10. 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:

	<b>2019</b>		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones/ disposiciones</u>	<u>Al final del año</u>
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad para la inversión	<u>36,855,643</u>	-	<u>36,855,643</u>
	<u>51,484,078</u>	-	<u>51,484,078</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Propiedad para la inversión	<u>(2,728,966)</u>	<u>(370,130)</u>	<u>(3,099,096)</u>
<b>Costo neto</b>	<u><u>48,755,112</u></u>	<u><u>(307,130)</u></u>	<u><u>48,384,982</u></u>
	<b>2018</b>		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones/ disposiciones</u>	<u>Al final del año</u>
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad para la inversión	<u>36,707,894</u>	<u>147,750</u>	<u>36,855,643</u>
	<u>51,336,329</u>	<u>147,750</u>	<u>51,484,078</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Propiedad para la inversión	<u>(1,252,139)</u>	<u>(1,476,827)</u>	<u>(2,728,966)</u>
<b>Costo neto</b>	<u><u>51,084,190</u></u>	<u><u>(1,329,077)</u></u>	<u><u>48,755,112</u></u>

**11. Otros activos**

Los otros activos se detallan a continuación:

	2019	2018
I.T.B.M.S	439,799	512,286
Impuestos	45,414	45,142
Seguros	31,720	31,720
Inventario para la venta	2,280	2,280
Otros activos	46,905	30,470
	<u><u>566,119</u></u>	<u><u>621,898</u></u>

**12. Sobregiro bancario**

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2019	2018
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
Línea de sobregiro por B/.4,000,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6%. Garantizado con fianza personal de los accionistas. A partir del 15 de febrero de 2017 se incrementó a 0.50%, quedando en un interés del 6.00% aplicada al sobregiro	<u>2,662,046</u>	<u>2,820,592</u>

**13. Préstamo bancario por pagar**

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

	2019	2018
<b>The Bank of Nova Scotia</b>		
Préstamo comercial de B/.43,000,000 con tasa de interés de 3.90% fijo por los primeros 5 años; Los dos periodos 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 periodos adicionales de 5 años cada uno a opción del Banco.		
Siendo el tramo de la Porción corriente	1,352,171	1,812,379
Siendo el tramo de la Porción no corriente	<u>35,350,412</u>	<u>35,609,730</u>
<b>TOTAL DEL PRESTAMO</b>	<u>36,702,983</u>	<u>37,422,109</u>

**14. Depósitos de garantía recibidos de clientes**

La Compañía recibió depósitos de garantía correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.182,621 (2018: B/.128,058).

**15. Cuentas por pagar - Accionistas**

Las cuentas por pagar accionistas no contemplan un plan definido de pago, ni genera intereses.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de marzo de 2019**  
*(Cifras en Balboas)*

**16. Acciones de capital**

Las acciones de capital de la Compañía es B/.10,000 dividido en 10 acciones comunes emitidas y pagadas con un valor nominal de B/.1,000 cada una.

	2019	2018
Acciones de capital	10,000	10,000
Capital pagado en exceso	1,090,000	1,090,000
	<u>1,100,000</u>	<u>1,100,000</u>

**17. Gastos generales y administrativos**

	Cifras a Marzo 2019	Cifras a Marzo 2018
Depreciación de propiedad de inversión	371,822	369,902
Comisiones de ventas	6,000	4,027
Seguro	1,000	13,885
Cuentas malas	10,719	11,796
Salarios y prestaciones sociales	22,604	5,618
Honorarios profesionales	15,475	14,713
Donaciones	1,500	6,000
Legales y notariales	2,090	950
Impuesto	8,662	8,962
Publicidad y propaganda	1,248	5,108
Depreciación de activo fijo	-	2,739
Reparación y mantenimiento	696	915
Cargos bancarios	2,487	704
Otros	5,302	10
	<u>499,605</u>	<u>442,289</u>

**18. 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 periodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo a normas fiscales vigentes.

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

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de marzo de 2019**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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 alterno 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ganancia antes del impuesto	114,300	204,053
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
	<hr/>	<hr/>
Ganancia gravable	114,300	204,053
	<hr/>	<hr/>
<b>Impuesto sobre la renta, causado</b>	<b>(17,869)</b>	<b>(13,772)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Ganancia Neta</b>	<b>96,431</b>	<b>190,282</b>
	<hr/>	<hr/>

**19. 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.

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

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 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.

#### ***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.

**EMISION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los Estados Financieros y sus notas la 31 de Marzo de 2019, fueron autorizados para su emisión por el SR. SAUL FASKHA, Representante Legal y Director Presidente de la empresa Worldland Investment, S.A., los cuales en esa misma fecha fueron sometidos a la aprobación de la Junta Directiva



**Saul Faskha Esquenazi**  
Representante Legal