

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Al 31 de de Diciembre de 2019**

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: WORLDLAND INVESTMENT S.A.  
Resolución Nro. SMV-470-2019 de 29 de Octubre de 2019 y  
su modificación mediante Resolución Nro. SMV-245-2020 de  
29 de mayo de 2020.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS

NÚMEROS DE TELÉFONO/FAX: 3218100 / 3218150

DIRECCIÓN DEL EMISOR: TORRE BICSA FINANCIAL CENTER, PISO 64 AV BALBOA  
PANAMÁ

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [alberto.garcia@ffproperties.net](mailto:alberto.garcia@ffproperties.net)

**I PARTE**

**I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de Worldland Investment, S.A.**

**Worldland Investment, S.A.** es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 589 de 14 de enero de 2008 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 599,3934, Documento 1276512 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 16 de enero de 2008. La duración de la sociedad es perpetua.

El Emisor construyó y opera el centro comercial *Street Mall*, el cual está ubicado en la intersección entre Vía Israel y la Vía Brasil en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá,

Provincia de Panamá. La administración de este centro comercial está a cargo de la empresa F&F Properties.

F&F Properties es una empresa especializada en el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios en la República de Panamá, principalmente en la Ciudad de Panamá.

Cuenta con una experiencia de más de treinta (30) años ofreciendo productos innovadores y de alta calidad, muchos de los cuales son considerados dentro de los desarrollos más emblemáticos de la Ciudad de Panamá. Entre los proyectos realizados por FF podemos mencionar: Plaza Obarrio, Platinum Tower, The Mirage, La Gran Estación, The Millenium, The Century Tower, Torre Global Bank, Bellagio Tower, Mystic Point, Venetian Tower, Porto Fino, Ocean One, Ocean Two, F & F Tower, Vitri, Titanium Tower, Star Bay, The Panamera, Twist Street Mall, Golden Point, Zona Sur, y Torre Capital Bank. La cartera de proyecto emprendidos por F&F alcanza la cifra de US\$1.2 billones, siendo uno de los principales desarrolladores de la región, en cuanto a monto de inversión.

Desde la fundación del Emisor y hasta la fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente. Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

Igualmente, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal tanto en Panamá, como en otra jurisdicción.

El Centro Comercial fue diseñado la firma Pinzón Lozano y Asociados y la construcción estuvo a cargo de la firma Street Mall Construction. Sus operaciones se iniciaron de forma paulatina a mediados de 2015 con la apertura del primer café Starbucks en la Ciudad de Panamá.

## **B. Pacto Social y Estatutos.**

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

- **Junta Directiva**

Según la cláusula décima del Pacto Social, la sociedad tendrá como mínimo de tres (3) directores y como máximo siete (7) directores. Sujeto a dichas restricciones numéricas la Junta General de Accionista o la Junta Directiva podrá modificar el número de directores.

La Junta Directiva y Dignatarios del Emisor son:

Saúl Faskha Esquenazi	- Director   Presidente
Samuel Guindi	- Director   Vicepresidente
Eliahou Guindi	- Director  Secretario
Olga Homsany de Faskha	- Director  Tesorera

- **Representación Legal**

La cláusula décima segunda del Pacto Social del Emisor, señala que la representación legal de la Sociedad la ejercerá el Presidente, en ausencia de éste la ostentará en su orden, el Vicepresidente, o el Secretario, o el Tesorero, o cualquier otra persona que la Junta Directiva designe con ese objeto.

- **Negocios**

Según la cláusula segunda, el objetivo de la sociedad es dedicarse en la República de Panamá, inclusive en la Zona Libre de Colón, o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero, gestionar o llevar a cabo en general la explotación de bienes raíces, las ventas de tierras y propiedades de todo tipo, las compras, arrendamientos, manejo, administración, operación y construcción de edificios, casas, locales comerciales, hoteles, establecimientos, explotar la industria del turismo y hotelería, desarrollar seminarios de capacitación, educación, a la compra y venta de mercancías en general, importación y exportación de mercancía, y en general, celebrar y efectuar todos los contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito completo. La compañía podrá dedicarse igualmente a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones permitidas por la Ley a las sociedades anónimas.

- **Las Asambleas de Accionistas y de la Junta Directiva**

Las Asambleas de Accionistas y de la Junta Directiva serán celebradas en las oficinas de la Sociedad en la República de Panamá, o en el lugar o lugares, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá que la Junta Directiva determine.

- **Contratos con Partes Relacionadas**

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

- **Estatutos**

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

### **C. Descripción del Negocio.**

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

- **Descripción de giro de negocios:**

El negocio principal del Emisor es construir y operar el Centro Comercial **Street Mall** ubicado en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco. Aunque El Emisor ha designado a F&F Properties como el administrador del Centro Comercial, le corresponde al Emisor el control de los locales y el manejo del financiamiento de dicho desarrollo.

Hasta el momento, el emisor solo tiene ingresos derivados de los arrendamientos de los locales, depósitos y oficinas. Ninguno de estos clientes representa más del 10% de los ingresos del Emisor. Dichos arrendatarios desarrollan diversos tipos de actividades tales como restaurantes, cafeterías y de almacenes en general.

Hasta el momento, los colaboradores del Emisor no se encuentran sindicalizados.

- **Descripción de la industria del Emisor:**

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

#### **D. Estructura Corporativa.**

Hasta el momento El Emisor, no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios administrativos que requiere.

Igualmente, el Emisor no forma parte de un grupo económico ni posee subsidiarias.

#### **E. Propiedades, planta y equipo.**

La propiedad de inversión de El Emisor corresponde al Centro Comercial conocido como Street Mall que se detalla a continuación:

	<b>Diciembre 2019</b>
Mobiliario y equipo, neto	US55,555
Propiedad de Inversión, neto	US\$47,508,025
<b>Total</b>	<b>US\$50,570,356</b>

#### **F. Investigación y desarrollo, patentes, licencias.**

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

#### **G. Información sobre tendencias.**

Dentro del grupo accionario de El Emisor, se encuentran accionistas con mucha experiencia desarrollando actividades inmobiliarias de la Ciudad de Panamá. Por lo que al proyecto Street Mall se han incorporado las tendencias más recientes en la industria de Centro Comerciales abiertos, así como en espacios para alquiler de oficinas y mini depósitos. Estas nuevas tendencias permitirán al Emisor, mantener productos a precios competitivos, generar la atracción de ocupantes de los espacios físicos a alquilar y mejorar la eficiencia administrativa del desarrollo.

##### **Tendencias macroeconómicas:**

A continuación, presentamos el resumen del informe del Ministerio de Economía y Finanzas al mes de agosto de 2018:

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) creció 3.09% a agosto de 2018. Las actividades económicas con un desempeño positivo fueron: Transporte, almacenamiento y comunicaciones, Electricidad y agua, Pesca, Administración pública, Comercio e Intermediación financiera. Por otra parte, la recaudación del Gobierno Central se ubicó en B/.4,463.5 millones al mes de agosto. En tanto, la tasa de inflación nacional urbana fue de 0.77%, inferior a la reportada hace doce meses (0.85%), principalmente por la reducción en el nivel de precios del grupo de Alimentos y bebidas no alcohólicas.

El nivel de contrataciones ha presentado una recuperación gradual, en parte porque las tasas de descensos registradas en las oficinas centrales se hacen cada vez menores (menor efecto de la huelga a medida que pasa el tiempo), también, por la mayor cantidad de contratos nuevos en las direcciones regionales de Colón y Panamá Norte en respuesta al avance de las obras de construcción públicas y privadas que se realizan en la provincia atlántica. En cuanto a la matrícula en programas de formación y capacitación laboral, esta superó en 18,461 inscripciones a la de 2017. Por último, se han entregado 4,303 resoluciones habitacionales del Bono Solidario a nivel nacional por B/.41.6 millones, para mejorar la calidad de vida de 19,663 personas de bajos ingresos.

### **Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales**

El desempeño del Emisor depende principalmente de los alquileres de locales comerciales del Centro Comercial. A continuación, presentamos un resumen general del sector y sus tendencias para propósitos exclusivamente informativos.

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido varios cambios en la última década. El cambio más importante ha sido el establecimiento de centros comerciales cerrados (Malls), los cuales han atraído negocios que típicamente se establecían en Avenida Central, Vía España y en el Área Bancaria. Entre los centros comerciales cerrados más importantes de la Ciudad de Panamá están: MultiCentro (Punta Paitilla), MultiPlaza (Punta Pacífica), AlbrookMall (Albrook), y MetroMall (Vía Tocumen), Mega Mall en el área este de la Ciudad y en el interior de la República, destaca el Santiago Mall y recientemente se incorpora el centro Alta Plaza. Adicionalmente, en los años recientes han proliferado los centros comerciales abiertos a través de la Ciudad de Panamá, tal es el caso del desarrollo del Emisor. Estos centros comerciales abiertos son por lo general bastante más pequeños que un Mall y típicamente se encuentran cerca de sus mercados metas, este último es el caso El Emisor. Además, la oferta de locales comerciales es complementada con ofertas de locales para oficinas y minidepositos.

Se espera que, a futuro, el desarrollo de Malls siga atrayendo a más negocios de venta al detal y que los locales comerciales 'stand alone' vayan dando paso a los centros comerciales abiertos. Se estima que la apertura de estos centros comerciales, aunado al crecimiento

económico de los últimos años ha dado como consecuencia un aumento considerable en los precios de alquiler de locales comerciales.

Igualmente, la reducción de espacios en las residencias dentro de la urbe metropolitana ha dado paso a la necesidad de contar con depósitos cerca de las residencias de los usuarios.

En cuanto a los locales destinados a oficinas, si bien es cierto se ha registrado un incremento de la oferta dentro de la Ciudad de Panamá, la accesibilidad a las principales vías, la cercanía al corazón del centro financiero y de negocios y las dimensiones de las oficinas, son considerados valores que pueden apuntalar la demanda de estos locales de oficinas.

En el área donde opera El Emisor, es considerada el área de mayor incremento comercial de la Ciudad. De hecho, existen 2 grandes centros comerciales que no compiten directamente con El Emisor más bien complementan la oferta de los locales existentes.

## **II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A. Liquidez**

Los activos corrientes del año 2019 en su último trimestre son de 3.007 millones de Balboas y representa una disminución vs el año anterior de 58 mil Balboas lo que supone un 1.9% de disminución en el año. Esta variación se ha dado básicamente por una reducción del monto de ITBMS a recuperar que tiene la empresa a su favor sobre la DGI, este ITBMS a favor aún viene desde la construcción del inmueble. El resto de los componentes del activo circulante se mantienen similares (a fecha de finales del 2018 se mantenía un monto de 337 mil Balboas en cash frente a los 40 mil de finales de 2019, las cuentas por cobrar se mantenían en 2018 en 564 mil Balboas frente al millón de 2019; esta diferencia se debe a que en 2018 se había ejercido el cobro de los cánones de arrendamiento antes de finalizar el año y en 2019 se cobraron al principio de 2020.

Por su parte los pasivos corrientes disminuyeron de 708 mil Balboas entre el final del año 2018 y el 2019. Esta disminución se debe a dos factores principales, la disminución del sobregiro bancario que la compañía mantiene con el banco Aliado y una variación importante en las cuentas por pagar que la compañía mantiene en 2019 vs las que mantenía en 2018.

Aún con la mejoría en los datos del pasivo, el capital de trabajo sigue siendo negativo con una razón corriente de 0,7.

## **B. Recursos de Capital**

Los pasivos totales a finales de 2019 son de aproximadamente 1,5 millones Balboas menos que el año anterior. Esta mejora en el pasivo se debe a la reducción de la deuda con entidades, tanto en el pasivo corriente como en el del largo plazo.

El patrimonio de la empresa subió de los 890 mil a los 983 mil debido a las ganancias de la empresa, lo que esta reduciendo la perdida acumulada de los años anteriores.

## **C. Resultado de Operaciones**

Los ingresos del trimestre son de 449 mil Balboas, lo que supone un mejor ingreso que el mismo trimestre del año anterior por un monto de 125 mil Balboas. No obstante esto, el acumulado del año ha tenido 12 mil Balboas menos de ingreso que en 2018 para un rendimiento total (margen de ganancia operativa) de 42 mil Balboas menos debido a algunos gastos de mayor envergadura en el tercer trimestre por la emisión de bonos corporativos.

## **D. Análisis de perspectivas.**

Aunque los resultados operativos del año den un resultado en teoría peor que el de 2018, y una perdida en el trimestre de 19 mil Balboas debido a los gastos financieros, la tendencia del ultimo trimestre en cuanto a ingresos, hace pensar que durante el año 2020 y los siguientes años, los resultados serán mejores. Esto aunado a que los gastos financieros se ven reducidos año con año, el beneficio de la empresa se ve incrementado.

Se han tomado algunas acciones para incrementar el numero de oficinas y locales rentados, como la contratación in-house de un especialista en Marketing digital y PR que mejore la presencia en el mercado del Street Mall, al igual de que se han encaminado esfuerzos en tener un servicio de publicidad mas especifico, atacando a los segmentos mas propensos a poder rentar en nuestra locación, tanto en oficinas como en locales comerciales.

Esperamos que la mejora del país se este formalizando en el trascurso del año 2020 y que esta mejora también se vea reflejada en los alquileres de nuestros locales y oficinas.

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Directores:

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designado en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

##### Saúl Faskha Esquenazi

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	26 de mayo de 1961
Domicilio Comercial:	Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64
Apartado Postal:	0816-06817
Correo Electrónico:	<a href="mailto:sf@ffproperties.com">sf@ffproperties.com</a>
Teléfono:	+(507) 321-8100
Fax:	+(507) 321-8150

Presidente: Egresado del Instituto Alberto Einstein. Fungió como Gerente General de Casa Faskha (1978-1990). Desde 1990, es el Gerente General de F&F Properties Ltd., Inc. una de las principales desarrolladoras inmobiliarias de Panamá y Vicepresidente de la Junta Directiva de Capital Bank.

##### Samuel Guindi

Nacionalidad:	Panameña/Israeli
Fecha de Nacimiento:	11 de diciembre de 1951
Domicilio Comercial:	Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64
Apartado Postal:	0816-06817
Correo Electrónico:	<a href="mailto:samy@kennedyzi.com">samy@kennedyzi.com</a>
Teléfono:	+(507) 321-8100
Fax:	+(507) 321-8150

Vicepresidente: Empresario dedicado a actividades comerciales, tanto en la Ciudad de Panamá como en la Zona Libre de Colón, así como de desarrollo inmobiliario. Es miembro de las Juntas Directivas de las siguientes empresas: Kennedy Center Corp. Lamparama Internacional, Consorcio Nacional, S.A. y Mañanitas Land, S.A.

Eliahou Guindi

Nacionalidad: Panameña/Israeli  
Fecha de Nacimiento: 23 de julio de 1961  
Domicilio Comercial: Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64  
Apartado Postal: 0816-06817  
Correo Electrónico: eli@kennedyzl.com  
Teléfono: +(507) 321-8100  
Fax: +(507) 321-8150

Secretario: Empresario dedicado a actividades comerciales, tanto en la Ciudad de Panamá como en la Zona Libre de Colón, así como de desarrollo inmobiliario. Es miembro de las Juntas Directivas de las siguientes empresas: Kennedy Center Corp. Lamparama Internacional, Consorcio Nacional, S.A. y Mañanitas Land, S.A.

Olga Homsany de Faskha

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 10 de junio de 1964  
Domicilio Comercial: Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64  
Apartado Postal: 0816-06817  
Correo Electrónico:  
Teléfono: +(507) 321-8100  
Fax: +(507) 321-8150

Tesorera: Empresaria dedicado a actividades comerciales e inmobiliarias. Desde 1980 hasta 1990 ejerció como secretaria de la Junta Directiva de Casa Faskha, empresa dedicada al comercio en la Ciudad de Panamá. Desde 1990 hasta la fecha ocupa el cargo de gerente de F&F Properties, LTD una de las empresas inmobiliarias más importante de la Ciudad de Panamá y que ha desarrollado algunos de los edificios más emblemáticos de la Urbe Metropolitana en los últimos años.

Ninguno de los cargos de directores, dignatarios arriba indicados han sido designados en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

**B. Ejecutivos principales:**

El Emisor no cuenta directamente con personal de nivel ejecutivo.

### **C. Compensación:**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

### **D. Empleados:**

Al 31 de diciembre de 2019, El Emisor contaba con 10 colaboradores, dedicados a la administración del Centro Comercial, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

### **E. Gobierno corporativo:**

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

## **F. Asesoría Legal y Auditores**

### **Asesor legal.**

El Emisor ha designado como su asesor legal externo a la firma AduraL. La persona de contacto principal es la licenciada Nadiuska Lopez de Abood

AduraL es una sociedad civil de abogados como consta en la Escritura Pública No. 3110 protocolizada en la Notaria Pública Tercera del Circuito Notarial de Panamá el 12 del mes de marzo de 2001, e inscrita en el Registro Público de Panamá, Sección “Comunes” a Folio No. 17323 (M), con domicilio profesional en el Corregimiento de Bella Vista, Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis Galindo y Calle 54E, Torre ASSA, Piso No. 20, localizables al teléfono 340-3059 o correo electrónico [info@adural.com](mailto:info@adural.com). Nadiuska López Moreno de Abood ha sido la abogada a cargo de asistir al Emisor en los temas jurídicos relacionados a la inscripción de emisión de títulos de deuda garantizados para Oferta Pública en la Superintendencia del Mercado de Valores e inscripción de dichos valores en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El correo electrónico de la Licenciada López es [nlabood@adural.com](mailto:nlabood@adural.com)

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

### **Auditores.**

BDO PANAMA, con domicilio en Calle Nicanor Obarrio, Edificio F&F Tower Piso 30, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 279-9700 y Fax: (507) 236-4143. BDO Panamá, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es la señora Vanessa Fernández con correo electrónico [vfernandez@bdo.com.pa](mailto:vfernandez@bdo.com.pa)

La licenciada Dayra Gómez con licencia de CPA No.9009 funge como contador interno del Emisor, se puede contactar en la Torre BICSA Financial Center, Piso 64, Avenida Balboa. Teléfono: (507) 321-8100 y correo electrónico: [alberto.garcia@ffproperties.net](mailto:alberto.garcia@ffproperties.net)

### **Valuadores.**

La compañía que realizó los avalúos fue Romero Realty, S.A., con oficinas en Calle 55 Obarrio y Avenida Samuel Lewis PH SL 55 Oficina 36 -1, Piso 36. Teléfono +507 265-5210 , Fax: +507 265-5213. e-mail: [ventas@romero-realty.com](mailto:ventas@romero-realty.com); y su página web es [www.romero-realty.com](http://www.romero-realty.com). En el Anexo III se encuentra el avaluó de la propiedad.

### **Asesores financieros.**

Capital Assets Consulting, Inc. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este informe, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores, la inscripción de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Adicionalmente, Capital Assets Consulting, Inc. actuó como agente colocador y Puesto de bolsa de la Emisión y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

### **IV. PARTES RELACIONADAS**

A la fecha de este informe, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad.

Capital Assets and Consulting, Inc. actúa como agente Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión, además de Estructurador, Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión. Por otro lado el señor Saúl Faskha es accionista de Capital Assets Consulting, Inc. y Presidente de la Junta Directiva del Emisor.

El fiduciario es The Bank Of Nova Scotia (Panama) S.A. banco que tiene la intención de adquirir hasta US\$37,000,000 de los bonos del presente programa.

Los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
P.H. Street mall	US\$680,752	US\$464,371
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Accionistas	US\$11,754,209	US\$10,430,368

## **V. TRATAMIENTO FISCAL**

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago y Registro y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y sus modificaciones y Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

### **A. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:**

El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

### **B. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**  
(En miles de Balboas excepto los \*)

A. Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.	
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	
Ventas o Ingresos Totales	4,417,468
Margen Operativo (*)	0.49
Gastos Generales y Administrativos	2,199,287
Utilidad o Pérdida Neta (*)	134,086
Acciones emitidas y en circulación	10
Utilidad o Pérdida por Acción	13,409
Depreciación y Amortización	1,487,290
Utilidad Operativa	2,161,117
Gastos Financieros	2,072,848
Utilidad o Pérdida del Periodo	134,086
<b>BALANCE GENERAL</b>	
Activo Circulante	3,006,776
Activos Totales	50,570,356
Pasivo Circulante	4,116,926
Deuda a Largo Plazo	45,429,917
Obligaciones en valores	35,398,446
Deuda Total	37,569,787
Pasivos Totales	49,546,843
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	1,100,000
Utilidades o Perdidas Retenidas	-76,488
Patrimonio Total	1,023,512
Precio por Acción	0
Dividendo	0
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	
Total de Activos / Total de Pasivos (*)	1.0
Total de Pasivos / Total de Activos	1.0
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación (*)	0.0
Pasivos Totales / Patrimonio (*)	48.4
Deuda Total / Patrimonio (*)	36.7
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-1,110,150.00
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante (*)	0.7
Utilidad Operativa / Gastos financieros (*)	1.0
Utilidad Neta / Activos Totales(*)	0.0
Utilidad Neta / Capital Pagado (*)	0.1
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total (*)	0.1

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados al 31 de diciembre de 2019 por BDO Audit, S. A.

**IV PARTE  
GOBIERNO CORPORATIVO**

Nº	ÍTEM	CALIFICACIÓN SI, No, SBP, Otras
1.	<b>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</b>	No
	a. En Caso de ser afirmativo, de un breve detalle de la reglamentación.	
2.	<b>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</b>	
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.	No
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.	No
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.	No
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.	No
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.	No
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.	No
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.	No
3.	<b>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</b>	No
	a. En caso de ser afirmativo, explique el método de divulgación a quienes va dirigido.	
<b>Junta Directiva</b>		
4.	<b>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</b>	

	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.	No
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.	No
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.	No
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.	No
	e. Control razonable del riesgo.	No
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.	No
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.	No
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.	No
<b>5.</b>	<b>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</b>	No
<b>6.</b>	<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
	a. Número de Directores de la Sociedad	3
	b. Número de Directores Independientes de la Administración:	1
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas	0
	<b>Accionistas</b>	
<b>7.</b>	<b>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</b>	
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No

	<b>c.</b> Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	<b>d.</b> Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	<b>e.</b> Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	<b>f.</b> Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No

### Comités

<b>8.</b>	<b>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</b>	
	<b>a.</b> Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente:	No
	<b>b.</b> Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente	No
	<b>c.</b> Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente:	No
	<b>d.</b> Otros	No
	En caso de seleccionar Sí en Otros, favor especifique	

<b>9.</b>	<b>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</b>	
	<b>a.</b> Comité de Auditoría	No
	<b>b.</b> Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos	No
	<b>c.</b> Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave	No

### Conformación de los Comités

<b>10</b>	<b>Indique cómo están conformados los Comités de:</b>
-----------	---

	<b>a.</b> Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).	0
	<b>b.</b> Cumplimiento y Administración de Riesgos	0
	<b>c.</b> Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave	0

## **V PARTE DIVULGACIÓN**

El medio de divulgación por el cual Worldland Investment, S. A., divulgará el Informe de Actualización Anual es la página de Internet del grupo F&F Properties. [www.ffproperties.net](http://www.ffproperties.net) a partir del día 01 de junio de 2020.

**The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.**

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5  
Apartado 0832-02231  
Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



Panamá, 8 de enero de 2020

Señores

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,  
Calle 50  
Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz  
Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

**REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO – WORLDLAND INVESTMENT, S.A.**

Estimados señores:

Por este medio, THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S. A., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por un valor nominal de total de hasta USD37,000,000.00 de Worldland Investment, S.A., registrado según Resolución SMV No. 470-19 de 29 de octubre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 31 de diciembre de 2019:

- (a) Saldo en circulación de la emisión: USD35,398,446.50
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
  - i. Activos financieros por la suma de USD1,582,141.67 conformados por lo siguiente:
    - Saldo en Cuenta de Concentración: USD501.92
    - Depósito a Plazo con vencimiento 29 de enero de 2020 por USD1,581,639.75
  - ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitado:
    - Cesión irrevocable e incondicional de los pagos mensuales en concepto de cánones de arrendamiento que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales del P.H. Street Mall.
    - Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, sobre la finca madre actualizada a Régimen de Propiedad Horizontal No. 30207308, así como las demás fincas de propiedad horizontal de ella segregadas, a saber, de la PH No. 30207484 a la PH No. 30207499 y la finca de propiedad horizontal No. 30207500 a la finca de PH No. 30207599, u otros bienes inmuebles del fideicomitente.
    - El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al fideicomitente por el asegurador de las fincas hipotecadas, o en virtud de expropiación, en virtud de reclamos o indemnizaciones de acuerdo con el endoso de las pólizas de seguro que el fideicomitente realizará a favor del fiduciario, incluyendo el endoso de la póliza de seguro de incendio "All Perils Insurance".

# The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5  
Apartado 0832-02231  
Panamá, República de Panamá



Tel.: (507) 297-5200

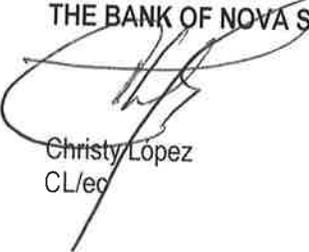
- Los dineros que reciba el fiduciario, producto de la ejecución de las garantías reales, en el evento de que se recurra a ello.
- (c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.
- (d) El suplemento No. 1 al Prospecto Informativo, correspondiente a la Serie A de los bonos, establece que el valor de mercado de las fincas hipotecadas (USD77,000,000.00) debe representar al menos 167% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación (USD35,398,446.50). Al cierre del periodo reportado, el valor de los bienes hipotecados representa 218% del saldo insoluto de los bonos.
- (e) Al 31 de diciembre de 2019, el ratio resultante de dividir el valor de los bienes fideicomitados para la Serie A de bonos garantizados, entre el saldo insoluto, es de 2.22, calculado de la siguiente forma:

	Monto
Saldo en Cuenta de Concentración	USD 501.92
Depósito a Plazo	1,581,639.75
Valor de Bienes Hipotecados	77,000,000.00
<b>Bienes Fideicomitados</b>	<b>USD78,582,141.67</b>
Saldo insoluto de la serie	USD35,398,446.50
<b>Ratio *</b>	<b>2.22</b>

\* Este ratio no está definido en el prospecto informativo de los bonos, ni en el Suplemento Informativo No. 1, pero se incluye debido a que está contemplado en el modelo de certificación trimestral emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 8 de enero de 2020.

THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A., en calidad de Fiduciario

  
Christy López  
CL/ec

  
Edgar Coronado



## **Worldland Investment, S. A.**

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

## **Worldland Investment, S. A.**

### **CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
---	--------

---

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 - 28

---



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

Edificio BDO  
Urb. Los Angeles  
Ave. El Paical  
República de Panamá  
0831-00303

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Worldland Investment, S. A. “la Compañía” que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 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 Worldland Investment, S. A. al 31 de diciembre de 2019, 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 los 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.

### *Énfasis de Asunto*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 23 de estos estados financieros que revela los posibles factores que podrían afectar las operaciones de la Compañía, como consecuencia de la crisis mundial de salud ocasionada por Covid-19. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no requieren ajustes producto de esta situación.

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

*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 las 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.

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.

*Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos claves de la auditoría son cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formarnos una opinión al respecto, y no proporcionamos una opinión separada sobre esos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

Tal como se revela en la Nota 9, la Compañía mantiene cuentas por cobrar por B/.534,829; como resultado de su evaluación de los saldos de los clientes con base en el análisis del comportamiento histórico, la provisión para cuentas de dudoso cobro por B/.211,680; se utiliza la aplicación de juicios y estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago. Esto constituye un reto desde la perspectiva de la auditoría debido a la aplicación del juicio de la gerencia para determinar la provisión.

Como el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

Evaluación y recálculo del juicio de la gerencia sobre supuestos relativos a las condiciones de crédito que pueden cambiar a nivel real de pérdidas inherentes históricas sugeridas, basadas en la experiencia y conocimiento de la industria.

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

### *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, ya 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 las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa 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 las 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 errores de importancia relativa en los estados financieros ya 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 de importancia relativa debido a 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.
- 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.

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

•

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.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del Gobierno Corporativo de la Compañía determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

La socia encargada de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Vanessa Fernández.



16 de abril de 2020.  
Panamá, República de Panamá.

**Worldland Investment, S. A.**

**Estado de Situación Financiera**

**31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en Balboas)*

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	6	39,490	337,664
Depósito a plazo fijo - pignorado	7	-	1,576,171
Cuentas por cobrar - Parte relacionada	5	680,752	464,371
Cuentas por cobrar, neto	8	392,548	110,226
Fideicomiso - Depósito en garantía	9	1,576,671	-
Impuestos y gastos pagados por anticipados	10	317,315	576,484
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>3,006,776</b>	<b>3,064,916</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Mobiliario y equipo, neto	11	55,555	62,324
Propiedad de inversión, neto	12	47,508,025	48,755,112
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>47,563,580</b>	<b>48,817,436</b>
<b>Total de activos</b>		<b>50,570,356</b>	<b>51,882,352</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Sobregiro bancario	13	2,171,341	2,820,592
Préstamo bancario por pagar	14	-	1,812,379
Bonos corporativos por pagar	15	1,890,803	-
Cuentas por pagar - Proveedores		25,681	10,653
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		29,101	180,447
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>4,116,926</b>	<b>4,824,071</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamo bancario por pagar - Porción no corriente	14	-	35,609,730
Bonos corporativos por pagar - Porción no corriente	15	33,507,643	-
Depósitos recibidos de clientes	16	168,065	128,058
Cuentas por pagar - Accionista	5	11,754,209	10,430,368
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>45,429,917</b>	<b>46,168,156</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>49,546,843</b>	<b>50,992,227</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones de capital	17	10,000	10,000
Aporte adicional de los accionistas	18	1,090,000	1,090,000
Déficit acumulado		(75,789)	(209,875)
Impuesto complementario		(698)	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>1,023,513</b>	<b>890,125</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>50,570,356</b>	<b>51,882,352</b>

*Las notas en las páginas 5 a 28 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 2019

(Cifras en Balboas)

	Nota	2019	2018
<b>Otros ingresos y gastos operativos:</b>			
Alquiler de locales	19	2,582,740	2,033,534
Alquiler de oficinas	19	888,351	1,390,498
Alquiler de depósitos	19	730,880	728,840
Alquiler de estacionamientos	19	141,226	75,500
Costos depreciación de la propiedad de inversión	12	(1,480,521)	(1,476,827)
Otros ingresos		17,207	120,115
Gastos generales y administrativos	20	(718,766)	(669,316)
<b>Total de ingresos y gastos operativos</b>		<b>2,161,117</b>	<b>2,202,344</b>
<b>Ganancia en operaciones</b>		<b>2,161,117</b>	<b>2,202,344</b>
<b>Costos financieros, neto:</b>			
Intereses ganados		57,064	34,908
Gastos financieros		(2,072,848)	(2,155,574)
<b>Total de otros ingresos (egresos) financieros</b>		<b>(2,015,784)</b>	<b>(2,120,666)</b>
<b>Ganancia antes de impuesto</b>		<b>145,333</b>	<b>81,678</b>
Impuesto sobre la renta	21	(11,247)	(50,769)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>		<b>134,086</b>	<b>30,909</b>

Las notas en las páginas 5 a 28 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 2019  
(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Aporte adicional de los accionistas	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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
Ganancia neta - 2019	-	-	134,086	-	134,086
Impuesto complementario reconocido	-	-	-	(698)	(698)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	1,090,000	(75,789)	(698)	1,023,513

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Nota	2019	2018
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia, neta		134,086	30,909
Ajustes por:			
Depreciación de mobiliario y equipo	11	6,769	7,695
Depreciación de propiedad de inversión	12	1,480,521	1,478,960
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8	43,321	280,620
Impuesto sobre la renta		11,247	50,769
		<u>1,675,944</u>	<u>1,848,953</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas por cobrar		(325,643)	(65,887)
Disminución en impuestos y gastos pagados por anticipado		259,169	334,261
Aumento (disminución) en cuentas por pagar - Proveedores		15,028	(24,802)
(Disminución) aumento en gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(162,592)	129,455
Aumento en depósitos de garantía recibidos de clientes		40,007	61,265
Efectivo generado por actividades de operación		<u>(174,031)</u>	<u>434,292</u>
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<u>1,501,913</u>	<u>2,283,245</u>
<b>Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de activo fijo, neto		-	(37,270)
Adquisición de la propiedad de inversión		(233,435)	-
Efectivo colocado en (recibido de) bancos, depósito a plazo		1,576,171	(39,942)
Efectivo colocado en fideicomiso - Depósito en garantía		(1,576,671)	-
Efectivo pagado a partes relacionadas		(216,381)	(366,177)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(450,316)</u>	<u>(443,389)</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo pagado a bancos - Sobregiro		(649,251)	(609,933)
Efectivo pagado a banco - Préstamo bancario		(37,422,109)	(2,251,099)
Efectivo recibido por la emisión de bonos		35,398,446	-
Efectivo recibido de Accionistas		1,323,841	1,298,598
Impuesto complementario (reconocido) pagado		(698)	252
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<u>(1,349,771)</u>	<u>(1,562,182)</u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo</b>		<b>(298,174)</b>	<b>277,674</b>
Efectivo al inicio del año		<u>337,664</u>	<u>59,990</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>39,490</u></u>	<u><u>337,664</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 28 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 2019 (Cifras en Balboas)**

---

#### **1. Organización y operaciones**

Worldland Investment, S. A. (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 oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Torre BICSA Financial Center, piso 64, avenida Balboa, esquina Aquilino de la Guardia.

Worldland Investment, S. A. solicitó a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) de Panamá la autorización para emitir una oferta pública de un programa rotativo de bonos corporativos hasta por B/.37 millones en Serie A. La emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.470-19 del 29 de octubre de 2019. Véase la Nota 15.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 16 de abril de 2020.

#### **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 revelan en la Nota 4.

#### **Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico, excepto por los activos presentados a su valor razonable, los cuales se presentan a continuación:

- Instrumentos financieros, valor razonable con cambios en resultados.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (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 2019*

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 2019 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

- ***CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a las ganancias***

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias, esta Interpretación aborda: (a) si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto; (b) los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales; (c) cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y (d) cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

- ***NIIF 16 - Arrendamientos***

La adopción de la NIIF 16 dará como resultado que la Compañía reconozca el derecho de uso de activos y pasivos de arrendamiento para todos los contratos que sean, o contengan, un arrendamiento. Para los arrendamientos actualmente clasificados como arrendamientos operativos, conforme a los requisitos contables actuales, la Compañía no reconoce los activos o pasivos relacionados y, en su lugar, distribuye los pagos de arrendamiento linealmente durante el plazo del arrendamiento, revelando en sus estados financieros anuales el compromiso total.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

#### **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 2019, y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Definición de materialidad.</li></ul>	1 de enero de 2020

### **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 (A partir del 1 de enero de 2018)*

La norma reemplazó el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE).

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los siguientes activos financieros que son medidos a VRCR:

- Cuentas por cobrar

No se reconoce pérdida por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

La evaluación de si se presentó o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero es uno de los juicios críticos implementados en el modelo de deterioro.

Las reservas para pérdidas se reconocen por el monto equivalente a la PCE de 12 meses en los siguientes casos:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para el resto de los casos las reservas se reconocen con base en el monto equivalente a la PCE durante el tiempo de vida total del activo.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

La norma introduce tres etapas de deterioro para los activos financieros que se aplican desde la fecha de origen o adquisición. Estas etapas se resumen a continuación:

Etapa 1: La Compañía reconoce la provisión para pérdidas de crédito por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses. Esto representa la porción de pérdidas de crédito esperadas que resulta de eventos de pérdidas que son posibles dentro de un período de 12 meses a la fecha de los estados financieros asumiendo que el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Etapa 2: La Compañía reconoce la provisión para pérdida de crédito por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperadas durante la vida total del activo (PCEDVT) para aquellos activos financieros que se consideran que han experimentado un incremento significativo del riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Esto requiere el cómputo de la PCE basado en la probabilidad de incumplimiento durante la vida restante del activo financiero. La provisión para pérdidas de crédito es más alta en esta etapa debido a un aumento del riesgo de crédito y considerando el impacto de un horizonte de tiempo más largo al compararse con la etapa 1 a 12 meses.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

---

Etapa 3: La Compañía reconoce una provisión para pérdida por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperada durante el tiempo de vida total del activo, con base en una probabilidad de incumplimiento (PI) del 100 % sobre los flujos de caja recuperables del activo.

#### *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando como principales indicadores las variaciones en los días de morosidad, puntuación de cobros y calificación de riesgo, y análisis de carácter cuantitativo y cualitativo basados en la experiencia histórica y la evaluación experta de crédito incluyendo información futura.

#### *Calificación de riesgo de crédito*

Se asigna una calificación de riesgo de crédito a cada activo financiero con base en un modelo que incorpora una serie de datos predictivos de la incurrencia de pérdidas. Los modelos son aplicados durante varios períodos para evaluar su razonabilidad. Se utilizan las calificaciones de riesgo para poder identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito.

En ciertas instancias, fundamentando la toma de decisiones en el juicio experto y, en la medida de lo posible, experiencia histórica relevante, se determina que una exposición ha incrementado significativamente su riesgo de crédito basándose en indicadores cualitativos particulares que considera son relevantes y cuyo efecto no se reflejaría integralmente de otra forma.

Como límite, y según lo requerido por NIIF 9, un incremento significativo en riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta morosidad por más de 30 días, excepto 60 días para algunas cuentas como cadenas de supermercados. Se determina el período de morosidad contando el número de días desde la última fecha de pago realizado.

#### **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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

---

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.

#### 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 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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

#### **Pasivos financieros e instrumento de patrimonio emitido por la Compañía**

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

##### *Financiamientos*

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

##### *Bonos*

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

##### *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.

#### **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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

## **Worldland Investment, S. A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

*(Cifras en Balboas)*

---

#### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultado y otros pasivos financieros.

#### **Baja en cuenta de pasivos financieros**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

#### **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 2019

(Cifras en Balboas)

---

#### 4. Estimaciones contables 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 de 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 2019 (Cifras en Balboas)

---

#### 5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2019	2018
<b>Saldos con partes relacionadas:</b>		
<b>Activos:</b>		
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
P.H. Street Mall	<u>680,752</u>	<u>464,371</u>
<b>Cuentas por pagar - Accionistas</b>	<u>11,754,209</u>	<u>10,430,368</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:

	2019	2018
En bancos - a la vista	<u>39,490</u>	<u>337,664</u>

#### 7. Depósito a plazo fijo - pignorado

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

	2019	2018
The Bank of Nova Scotia (Panamá) S. A.	<u>-</u>	<u>1,576,171</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía colocó como Fideicomiso el depósito a plazo fijo en The Bank of Nova Scotia Panamá, S. A. el cual está garantizando la emisión de los Bonos Corporativos tal y como se revela en la Nota 9.

#### 8. Cuentas por cobrar, neto

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

	2019	2018
Cuentas por cobrar clientes	528,839	278,585
Cuentas por cobrar otros	<u>38,314</u>	<u>-</u>
	567,153	278,585
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	<u>(174,605)</u>	<u>(168,359)</u>
	<u>392,548</u>	<u>110,226</u>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

Las cuentas por cobrar por antigüedad se detallan a continuación:

	2019	2018
A 30 días	102,834	96,023
De 31 a 60 días	77,344	36,433
De 61 a 90 días	23,815	7,246
De 91 días y más	324,846	138,883
	<u>528,839</u>	<u>278,585</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 2019, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

2019					
	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%	
Importe bruto en libros	102,834	77,344	23,815	324,846	<u>528,839</u>
Provisión de pérdida	-	22,699	6,984	144,922	<u>174,605</u>

2018					
	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%	
Importe bruto en libros	96,023	36,433	7,246	138,883	<u>278,585</u>
Provisión de pérdida	-	21,887	6,734	139,738	<u>168,359</u>

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	168,359	13,896
Incremento durante el año (Nota 20)	43,321	280,620
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	(37,075)	(126,157)
Saldo al final del año	<u>174,605</u>	<u>168,359</u>

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

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

#### 9. Depósito en garantía

El depósito en garantía corresponde a cuenta de Fideicomiso con The Bank of Nova Scotia (Panamá) por B/.1,576,671, se crea esta cuenta de reserva en donde se depositarán los aportes necesarios que realizará el Fiduciario desde la cuenta de concentración a fin de que cuente en todo momento con los fondos suficientes para garantizar las siguientes obligaciones:

- El pago íntegro, efectivo, puntual y completo de todas y cada una de las deudas, incluyendo sin limitación, capital, intereses moratorios, indemnización, comisiones, honorarios y gastos.
- Las demás obligaciones bajo los bonos por emitirse bajo el programa y los documentos de garantía

#### 10. Impuestos y gastos pagados por anticipados

Los otros activos se detallan a continuación:

	2019	2018
I.T.B.M.S	242,536	512,286
Otros activos	74,779	64,198
	<u>317,315</u>	<u>576,484</u>

#### 11. 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	46,669	-	46,669
Equipo liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	-	<u>74,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(9,847)	(4,012)	(13,859)
Equipo liviano	(2,068)	(2,757)	(4,825)
	<u>(11,915)</u>	<u>(6,769)</u>	<u>(18,684)</u>
<b>Costo neto</b>	<u>62,324</u>	<u>(6,769)</u>	<u>55,555</u>
	2018		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	36,969	37,270	74,239
Depreciación acumulada	(4,220)	(7,695)	(11,915)
<b>Costo neto</b>	<u>32,749</u>	<u>29,575</u>	<u>62,324</u>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

#### 12. Propiedad de inversión, neto

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:

	2019		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad para la inversión	36,855,643	233,434	37,089,077
	<u>51,484,078</u>	<u>233,434</u>	<u>51,717,512</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Propiedad para la inversión	(2,728,966)	(1,480,521)	(4,209,487)
<b>Costo neto</b>	<u>48,755,112</u>	<u>(1,247,087)</u>	<u>47,508,025</u>

	2018		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	51,336,329	147,749	51,484,078
Depreciación y amortización acumulada	(1,252,139)	(1,476,827)	(2,728,966)
<b>Costo neto</b>	<u>50,084,190</u>	<u>(1,329,078)</u>	<u>48,755,112</u>

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>
------------------	-------------------

#### 13. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2019	2018
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
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>2,171,341</u>	<u>2,820,592</u>



## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

La conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo Surgidos de actividades de financiación:

	2019			Total
	Préstamos y sobregiros por pagar	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas	
Saldo al 1 de enero de 2019	40,242,701	-	10,430,368	-
Efectivo recibido de bancos - préstamos	-	35,709,560	1,323,841	37,033,401
Efectivo pagado a bancos - Impuesto complementario pagado	(38,071,360)	(311,114)	-	(38,382,474)
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(38,071,360)	35,398,446	1,323,841	(1,349,771)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>2,171,341</u>	<u>35,398,446</u>	<u>11,754,209</u>	<u>-</u>
	2018			
		Préstamos y sobregiros por pagar	Cuentas por pagar accionistas	Total
Saldo al 1 de enero de 2018		43,103,733	9,131,770	-
Efectivo recibido de bancos - préstamos		-	1,298,598	1,298,598
Efectivo pagado a bancos - Impuesto complementario reconocido		(2,861,032)	-	(2,861,032)
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación		(2,861,032)	1,298,598	(1,562,182)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		<u>40,242,701</u>	<u>10,430,368</u>	<u>-</u>

#### 15. Bonos corporativos por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía tiene registrado el siguiente bono corporativo de largo plazo denominado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, bajo las siguientes series:

- Serie A - B/.35,550,000

Como se revela en la Nota 1 Wordland Investment, S. A. fue autorizada por la SMV a emitir un programa rotativo de bonos corporativos hasta por B/.37 millones, en series A los cuales serían utilizados para repagar el préstamo comercial con garantía hipotecaria que mantenía con The Bank of Nova Scotia y pasivos existentes de corto plazo.

A continuación, se presenta un resumen del mismo:

Serie	Emisión autorizada	Tasa de interés anual	Fecha de vencimiento	Garantía Bienes
A	B/.35,550,000	4.20 %	Noviembre de 2024	Fideicomitidos

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

#### Período de interés:

El período de interés será, para cada Bono, el período que comienza en su Fecha de Emisión Respectiva y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente; y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

#### Base de cálculo:

La base para el cálculo de intereses será días calendarios /360.

#### Redención anticipada:

La presente serie no conlleva redención anticipada.

De acuerdo con su fecha de redención, la porción corriente y no corriente se desglosa así:

	2019	2018
Porción corriente	1,890,803	-
Porción no corriente	33,507,643	-
	<u>35,398,446</u>	<u>-</u>

#### Garantías:

El programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados estará garantizado exclusivamente por los Bienes Fideicomitidos, entre los cuales se incluyen:

- (1) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca Madre actualizada a Régimen de Propiedad Horizontal No.30207308, así como las demás fincas de Propiedad Horizontal de ella segregada, a saber, de la P.H. No.30207434 a la P.H. No.30207499 y la Finca de Propiedad Horizontal No.30207500 a la Finca de P.H. 30207599, u otros bienes inmuebles del Fideicomitente, cuyo valor representen al menos 167% del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la emisión.
- (2) Adicional a las garantías fiduciarias, los accionistas del emisor aportarán fianzas personales, las cuales están irrevocables y mancomunadas a favor de los beneficiarios del patrimonio fideicomitado, siempre y cuando existan bonos corporativos del programa rotativo debidamente emitidos y en circulación.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

---

A continuación, se presenta un resumen de obligaciones del emisor:

- a. Cumplir con las disposiciones del Texto Único del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 199, modificado por la Ley No.67 de 2011, y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- b. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- c. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- d. Pagar todos los impuestos, tasas y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- e. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.
- f. Utilizar los fondos provenientes del Programa Rotativo única y exclusivamente para los objetos indicados en el prospecto y suplementos al mismo.
- g. Cumplir con las condiciones especiales para el pago de intereses y capital.
- h. Notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá de inmediato y por escrito cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones. También se notificará a los Tenedores Registrados y al Agente de Pago, registro y transferencia sobre cualquiera situación de incumplimiento.
- i. Remitir los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información SERI y la entrega de los informes de actualización trimestral y anuales, así como los hechos de importancia y los suplementos al prospecto informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No.8-2018 del 19 de diciembre de 2018.
- j. Mantener en todo momento una Cobertura de Servicios de Deuda igual o mayor que 1.25 veces. Se entenderá por Cobertura de Servicios de Deuda la razón de la Ganancia Operativa Neta, más la cuenta de reserva en garantía, a la suma de los Gastos de Intereses más la Porción Corriente de la Deuda a Largo Plazo.
- k. Tener una relación deuda total al valor de las propiedades en garantía igual o menor que 60% (i.e. LTVR), basado en el Valor Estimado de Mercado de la propiedad. de acuerdo con el último avalúo vigente. La deuda total excluye la deuda a pagar a accionista y relacionadas.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

A continuación, se presenta un resumen de las restricciones del emisor:

Salvo que la mayoría de tenedores registrados de la emisión autorice expresamente y por escrito lo contrario, mientras los Bonos Corporativos Garantizados estén debidamente registrados en la Superintendencia de Mercados de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

- a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- b. Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un 50%.
- c. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- d. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
- e. Hipotecar, asignar, o enajenar las propiedades otorgadas en garantía al Fideicomiso.
- f. Pagar dividendos hasta que no se cumplan con todos los términos y condiciones de la presente emisión, incluyendo, pero no limitado al cumplimiento del Servicio de la Deuda de 1.25x considerando únicamente los flujos provenientes de los contratos de alquiler.
- g. Contratar nueva deuda a menos que cuente con la autorización de la Mayoría de los tenedores registrados de la presente emisión.
- h. Repagar cuentas por pagar a accionistas y afiliadas.

#### 16. 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/.168,065 (2018: B/.128,058).

#### 17. Acciones de capital

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

	2019	2018
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>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

#### 18. 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.

#### 19. 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.

	2019	2018
<i>Locales</i>		
Locales	2,582,740	2,033,534
Oficinas	888,351	1,390,498
Depósitos	730,880	728,840
Estacionamientos	141,226	75,500
	<u>4,343,197</u>	<u>4,228,732</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 período de adopción. En su lugar, las revelaciones comparativas se realizarán de acuerdo con la NIC 18.

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
2010	3,576,729
2021	2,319,475
2022	2,033,810
2023	1,885,380
2024	912,222
2025	727,355
2026	517,975
2027	525,217

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

#### 20. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2019	2018
Legales y notariales	143,524	10,382
Reparación y mantenimiento	134,331	4,884
Impuesto de inmuebles	111,506	110,717
Salarios y prestaciones sociales	104,302	43,945
Provisión para cuentas de dudoso cobro (Nota 8)	43,321	280,620
Seguro	40,838	54,754
Honorarios profesionales	40,158	31,205
Comisiones de ventas	39,899	29,575
Donaciones	16,750	12,000
Impuestos otros	8,962	9,237
Depreciación de activo fijo (Nota 11)	6,769	7,695
Publicidad y propaganda	5,023	17,404
Bonificación	3,808	3,965
Cargos bancarios	3,272	2,131
Períodos anteriores	-	40,217
Otros	16,303	10,585
	<u>718,766</u>	<u>669,316</u>

#### 21. 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.

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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

---

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

	<b>2019</b>
Ganancia financiera	145,333
Menos:	
Ingresos no gravables	(57,064)
Arrastre de pérdida	(44,990)
Más:	
Costos y gastos no deducibles	<u>1,712</u>
Ganancia neta gravable	<u>44,991</u>
Impuesto sobre la renta, causado	<u><u>11,247</u></u>

La conciliación de la ganancia financiera antes del impuesto sobre la renta y la renta neta gravable bajo el método CAIR al 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación:

	<b>2018</b>
Ingresos	4,348,487
Renta neta gravable (4.63% de los	<u>203,079</u>
Impuesto sobre la renta	<u><u>50,769</u></u>

## 22. 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.

### (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



## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

- Cuenta corriente en bancos, para mitigar este riesgo la Compañía solamente mantiene 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 principales instrumentos financieros y los vencimientos de pasivos contractuales utilizados por la compañía se presentan a continuación:

	2019			
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Efectivo	39,490	39,490	39,490	-
Cuentas por cobrar	392,548	392,548	392,548	-
Cuentas por cobrar - Parte relacionada	680,752	680,752	680,752	-
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	2,171,341	2,171,341	2,171,341	-
Bonos corporativos por pagar	35,398,446	41,809,171	3,361,512	38,447,659
Cuentas por pagar - Proveedores	25,681	25,681	25,681	-

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (Cifras en Balboas)

	2018		Hasta un año	Más de un año
	Importe	Total		
Efectivo	337,664	337,664	337,664	-
Cuentas por cobrar	110,226	110,226	110,226	-
Cuentas por cobrar - Parte relacionada	464,371	464,371	464,371	-
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	2,820,592	2,820,592	2,820,592	-
Préstamo bancario por pagar	37,422,109	44,544,306	3,068,392	41,475,914
Cuentas por pagar - Proveedores	10,653	10,653	10,653	-

#### *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.

### 23. Eventos subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, incluyendo la emergencia mundial dictada por la Organización Mundial de la Salud el 31 de enero de 2020, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 13 de abril de 2020, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.



PARA MAYOR INFORMACIÓN:

**Vanessa Fernández**

+507 279-9725

vfernandez@bdo.com.pa

Esta publicación ha sido cuidadosamente preparada, pero ha sido redactada en términos generales y debe considerarse que contiene solo declaraciones generales. Esta publicación no se debe utilizar ni se debe usar para cubrir situaciones específicas y no debe actuar, o abstenerse de actuar, sobre la información contenida en esta publicación sin obtener asesoramiento profesional específico. Comuníquese con BDO para analizar estos asuntos en el contexto de sus circunstancias particulares. BDO, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado con respecto a cualquier uso o dependencia de esta publicación, y negarán toda responsabilidad por cualquier pérdida derivada de cualquier acción tomada o no, tomado o decisión tomada por cualquier persona que dependa de esta publicación o parte de ella. Cualquier uso de esta publicación o confianza en él para cualquier propósito o en cualquier contexto es, por lo tanto, bajo su propio riesgo, sin ningún derecho de recurso contra BDO o cualquiera de sus socios, empleados.

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 independientes.

BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.  
Copyright © ABRIL 2020 BDO. Todos los derechos reservados. Publicado en Panamá.  
[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)