

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL**

Trimestre terminado el **31 de de Diciembre de 2019**

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: **WORLDLAND INVESTMENT S.A.**

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**

Worldland Investment, S.A, es una sociedad anónima panameña que se construyó y opera el centro comercial denominado 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.

**ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

Los activos corrientes del año 2019 en su ultimo trimestre son de 3.007 millones de USD y representa una disminución vs el año anterior de 103 mil USD lo que supone un 3,5% de disminución en el año. Esto se ha dado básicamente por una reducción del monto de ITBMS a recuperar que tiene la empresa a su favor sobre la DGI, este crédito fiscal 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 USD en cash frente a los 40 mil de finales de 2019, las cuentas por cobrar se mantenían en 2018 en 564 mil USD 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 712 mil USD 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 USD 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 resultados del trimestre son de 449 mil USD, lo que supone un mejor resultado que el mismo trimestre del año anterior por un monto de 125 mil USD. No obstante esto, el acumulado del año ha tenido 12 mil USD menos de ingreso que en 2018 para un rendimiento total (margen de ganancia operativa) de 42 mil USD menos debido a algunos gastos de mayor envergadura en el tercer trimestre por la emisión de bonos corporativos.

## **D. Análisis de Perspectivas.**

Los resultados operativos del año están por debajo de los resultados del 2018 debido a una perdida en el trimestre de US\$0.02 debido al impacto de unos gastos financieros. Sin embargo, 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 redes 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.

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

A. Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>TRIMESTRE AL 31/12/2019</b>
Ventas o Ingresos Totales	4,381,803
Margen Operativo	48%
Gastos Generales y Administrativos	2,250,940
Utilidad o Pérdida Neta	93,678
Acciones emitidas y en circulación*	10
Utilidad o Pérdida por Acción	-1,956
Depreciación y Amortización	1,487,290
Utilidad Operativa	2,109,463
Gastos Financieros	2,072,848
Utilidad o Pérdida del Periodo	-19,558

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>TRIMESTRE AL 31/12/2019</b>
Activo Circulante	3,007,025
Activos Totales	50,570,605
Pasivo Circulante	4,157,583
Deuda a Largo Plazo	45,429,918
Obligaciones en valores	35,398,446
Deuda Total	37,569,787
Pasivos Totales	49,587,501
Acciones Preferidas	0
Capital Pagado	1,100,000
Utilidades o Perdidas Retenidas	-116,197
Patrimonio Total	983,105
Precio por Acción	0
Dividendo	0

<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>TRIMESTRE AL 31/12/2019</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	50.4
Deuda Total / Patrimonio	38.2
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-1,150,558
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	0.0

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Worldland Investment, S. A.

**IV PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica.

**V PARTE  
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

La sociedad anónima Worldland Investment tiene valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, garantizados por el sistema de fideicomiso como a continuación se detalla y cuyos certificados fueron entregados a la Comisión Nacional de Valores:

<b>FIDUCIARIO</b>	<b>EMISOR</b>	<b>MONTO</b>
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A	Worldland Investment, S. A	37,000,000.00

**VI PARTE  
DIVULGACIÓN**

La divulgación del Informe de Actualización Trimestral es a través de la página de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá: <https://www.supervalores.gob.pa> a partir del 01 de marzo de 2020.



Alberto García  
CFO

**Worldland Investment, S.A.**  
**Informe de Estados Financieros Trimestrales**  
**Para el Cuarto Trimestre terminado el**  
**31 de Diciembre de 2019**

## **CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

Dado en la ciudad de Panamá, a los 07 días del mes de Febrero del año 2020



**DAYRA LINETTE GOMEZ**

C.P.A.

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

## **TABLA DE CONTENIDO**

---

	<b>Página</b>
Certificación del Contador Público Autorizado	I
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Trimestral	2
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivos	4
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Notas a los Estados Financieros	5- 22
Aprobación de los Estados Financieros	23

# **ESTADOS FINANCIEROS**



**Worldland Investment, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**31 Diciembre 2019**  
**(Cifras expresadas en Balboas)**

		<b>Cifras a Dic-19 2019</b>	<b>Cifras Auditadas Dec-18 2018</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	6	39,490	337,664
Depósitos a Plazo - Pignorado	7	-	1,576,171
Depósito a Plazo - Fideicomiso	8	1,576,671	-
Cuentas por Cobrar - Partes relacionadas		680,752	464,371
Cuenta por Cobrar	9	392,548	110,226
Impuestos y gastos pagados por anticipados	12	317,565	621,898
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>3,007,025</b>	<b>3,110,330</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliario y equipo, neto	10	55,555	62,324
Propiedad de Inversión	11	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>50,570,605</b>	<b>51,927,766</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Sobregiro Bancario - Banco Aliado	13	2,171,341	2,820,592
Préstamo bancarios - Porción Corriente	14	-	1,812,379
Bonos Corporativos - Porción Corriente	15	1,890,803	-
Cuentas por Pagar Proveedores		25,681	10,653
Gastos Acumulados por Pagar		69,758	225,861
<b>Total Cuentas por Pagar</b>		<b>4,157,583</b>	<b>4,869,485</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamo bancarios por Pagar - Porción No Corriente	14	-	35,609,730
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	15	33,507,644	-
Depósitos recibidos de Clientes	16	168,065	128,058
Cuentas por Pagar - Accionista		11,754,209	10,430,368
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>45,429,918</b>	<b>46,168,156</b>
<b>Total de Pasivos</b>		<b>49,587,501</b>	<b>51,037,641</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Autorizado	18	1,100,000	1,100,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(116,197)	(209,875)
Impuesto Complementario		(698)	-
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>983,105</b>	<b>890,125</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>		<b>50,570,605</b>	<b>51,927,766</b>

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estados de Resultados Trimestral**  
**Al 31 Diciembre 2019**  
**(Cifras expresadas en Balboas)**

		<b>Cifras 4er trimestre 2019</b>	<b>Cifras 4er trimestre 2018</b>	<b>Cifras acumuladas Diciembre 2019</b>	<b>Cifras acumuladas Diciembre 2018</b>
<b>Ingresos y gastos operativos</b>					
Alquiler de Locales	19	651,810	497,146	2,582,740	2,033,535
Alquileres de oficina	19	232,205	227,536	888,351	1,390,498
Alquileres de Depósitos	19	182,850	183,060	730,880	728,840
Alquiler de Estacionamientos	19	37,549	36,575	141,226	75,500
Otros Ingresos	19	4,635	11,480	17,206	120,115
Gastos generales y administrativos	20	(659,890)	(645,776)	(2,250,940)	(2,196,912)
<b>Total de Ingresos y Gastos Operativos</b>		<b>449,159</b>	<b>310,021</b>	<b>2,109,462</b>	<b>2,151,575</b>
<b>Ganacias en operaciones</b>		<b>449,159</b>	<b>310,021</b>	<b>2,109,462</b>	<b>2,151,575</b>
<b>Otros Ingresos (Egresos) financieros:</b>					
Intereses ganados		13,325	34,908	57,064	34,908
Gastos Financieros		(482,043)	(537,083)	(2,072,848)	(2,155,574)
<b>Total Ingresos (Egresos) financieros:</b>		<b>(468,718)</b>	<b>(502,175)</b>	<b>(2,015,784)</b>	<b>(2,120,666)</b>
<b>Ganancia antes del Impuesto</b>	21	<b>(19,558)</b>	<b>(192,154)</b>	<b>93,678</b>	<b>30,909</b>
Impuesto sobre la Renta					
<b>Ganancia Neta</b>		<b>(19,558)</b>	<b>(192,154)</b>	<b>93,678</b>	<b>30,909</b>

**Worldland Investment, S.A.****Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el trimestre que termina el 31 de Diciembre de 2019**

	<b>Capital Pagado</b>	<b>(Pérdida Acumulada) Utilidades No Distribuidas</b>	<b>Impuesto Complementario</b>	<b>Total de Patrimonio de los Accionistas</b>
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	1,100,000	(240,784)	(252)	858,964
Ganancia Neta – 2018		30,909		30,909
Impuesto Complementario			252	252
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	1,100,000	(209,875)	-	890,125
Ganancia Neta - Diciembre 2019		93,678		93,678
Impuesto Complementario			(698)	(698)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2019</b>	<b>1,100,000</b>	<b>(116,197)</b>	<b>(698)</b>	<b>983,105</b>

**Worldland Investment, S.A.****Estado de Flujos de Efectivo**

Al 31 de Diciembre de 2019

	Dic 2019	Dic 2018
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Operación</b>		
Utilidad Neta	93,678	30,909
Ajuste por:		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	6,768	7,695
Depreciación de Propiedad de Inversión	1,480,521	1,478,960
Provisión para cuentas de dudoso cobro	43,321	280,620
	<b>1,624,289</b>	<b>1,798,184</b>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>		
Disminución en Cuentas por Cobrar	(325,643)	(65,887)
Aumento en otros activos	304,334	288,847
Aumento(Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores	15,027	(24,802)
Disminución en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	(156,103)	225,638
Aumento(Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes	40,007	61,265
	<b>(122,378)</b>	<b>485,061</b>
<b>Efectivos generados por actividades de operación</b>	<b>(122,378)</b>	<b>485,061</b>
<b>Efectivo Neto provisto por Actividades de operación</b>	<b>1,501,911</b>	<b>2,283,245</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión</b>		
Adquisición de Activo Fijo, Neto	-	(37,270)
Adquisición en Propiedad de Inversión	(233,435)	-
Efectivo colocado en Bancos, depósitos a largo plazo	1,576,171	(39,942)
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso	(1,576,671)	-
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas	(216,381)	(366,177)
	<b>(450,316)</b>	<b>(443,389)</b>
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión</b>	<b>(450,316)</b>	<b>(443,389)</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento</b>		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(649,251)	(609,933)
Efectivo pagado a Bancos - Prestamo Bancario	(37,422,109)	(2,251,099)
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos	35,398,446	-
Efectivo Recibido de Accionista	1,323,841	1,298,598
Impuesto Complementario (reconocido) pagado	(698)	252
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento</b>	<b>(1,349,770)</b>	<b>(1,562,182)</b>
<b>Aumento/Disminución del Efectivo</b>	<b>(298,175)</b>	<b>277,674</b>
Efectivo al Inicio del año	<b>337,664</b>	<b>59,990</b>
Efectivo al final de año	<b>39,490</b>	<b>337,664</b>

**NOTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

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

---

**1. Organización y operaciones**

Worldland Investment, S. A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N° 589 del 14 de enero de 2008.

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

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

La Compañía realizará una emisión pública de bonos por B/.37,000,000, y para tal fin iniciará los trámites correspondientes para la inscripción ante la Superintendencia de Mercado de Valores.

Las oficinas principales de Worldland Investment, S. A., se encuentran ubicados en Torre BICSA Financial Center, piso 64, avenida Balboa esquina Aquilino de la Guardia.

**Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 27 de Enero 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 revela en la Nota 4.

**Base de medición**

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

### **Moneda funcional y de presentación**

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

### **Cambios en las políticas contables**

#### **a. *Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2019***

En estos estados financieros consolidados se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2019 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros (NIIF9); y**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>
• NIC 18 - Inversión en Asociadas y negocios conjuntos, intereses de largo plazo y negocio conjuntos	1 de enero de 2019
• NIIF 09 - Instrumentos financieros, prepago características de ompensación negativa	1 de enero de 2019
• NIIF 16 - Arrendamientos, emitida en enero de 2016	1 de enero de 2019
• NIIF 17 - Contratos de Seguros	1 de enero de 2021
• CINIIF 23 - Incertidumbre de los tratamientos de los impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

**3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

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



### **Activos financieros**

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

#### *Efectivo*

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

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

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

#### *Cuentas por cobrar*

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

#### *Provisión para cuentas de dudoso cobro*

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

### **Deterioro - Activos financieros**

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

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

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

---

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

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

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

#### **Propiedad de inversión**

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

#### **Pasivos financieros**

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

##### *Cuentas por pagar y otros pasivos*

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

##### *Financiamientos*

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

### **Mobiliario y equipo**

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

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

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

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

### **Deterioro - Activos no financieros**

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

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

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

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

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

### **Depósitos de garantía recibidos de clientes**

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

### **Acciones de capital**

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

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

### **Impuesto sobre la renta**

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

### **Reconocimiento del ingreso y costos de los proyectos**

#### *Alquiler*

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

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

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

#### *Provisión para cuentas de dudoso cobro*

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

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

---

*Impuesto sobre la renta*

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

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

**5. Saldos con partes relacionadas**

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

<b>Cuentas por cobrar:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>P.H. Street Mall</b>	<u>680,752</u>	<u>464,371</u>

**6. Efectivo**

El efectivo se detalla a continuación:

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

**7. Depósito a plazo fijo - Pignorado**

El depósito a plazo en una cuenta pignorada fue cancelado en su totalidad el 15 de noviembre de 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
The Bank of Nova Scotia (Scotiabank) Depósito en Garantía - Cuenta Pignorada	<u>-</u>	<u>1,576,171</u>

**8. Depósito A Plazo Fijo - FID161**

Cuenta de Reserva que se establece con el contrato Irrevocable de Fideicomiso de Garantía y Administración con The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), para refrendar el repago de capital e intereses de manera renovable, ya sea con depósitos a plazos ó Overnight de los bonos de serie "A" Programa Rotativo de Bonos Corporativos

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

El Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2019 tiene el siguiente saldo en libros:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depósito a Plazo Fijo - FID161	<u>1,576,671</u>	<u>-</u>

**9. Cuentas por cobrar, neto**

El resumen de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	<u>363,159</u>	<u>138,883</u>
	<u>567,152</u>	<u>278,585</u>
Provisión de cuentas de dudoso cobro	<u>(174,605)</u>	<u>(168,359)</u>
	<u>392,548</u>	<u>110,226</u>

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias 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 similar.

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

		Más de 30 días de	Más de 60 días de	Más de 90 días de	
Tasa de pérdida espera	Actual	Vencimiento	Vencimiento	Vencimiento	Total
Tasa de pérdida espera		14%	4%	64%	
Importes brutos en libros	102,834	77,344	23,815	363,159	<u>567,152</u>
Provisión de Pérdida		<u>10,548</u>	<u>1,000</u>	<u>163,056</u>	<u>174,605</u>

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

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

	2019	2018
Saldo al inicio de año	168,359	13,896
Incremento durante el año	43,321	280,620
Cobranzas canceladas durante el año como incobrables	<u>(37,076)</u>	<u>(126,157)</u>
Saldo al final del año	<u>174,605</u>	<u>168,359</u>

**10. 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>			
Equipos	74,239	-	74,239
Mobiliario y equipo	-	-	-
	<u>74,239</u>	-	<u>74,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(11,916)	(6,768)	(18,684)
<b>Costo neto</b>	<u>62,323</u>	<u>(6,768)</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)	(11,916)
<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**  
**Terminado el 31 de Diciembre de 2019**  
*(Cifras en Balboas)*

**11. Propiedad de inversión**

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

inversión se detalla a continuación:

	<b>2019</b>		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	<u>36,855,643</u>	<u>233,435</u>	<u>37,089,078</u>
	51,484,078	233,435	51,717,513
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad de Inversión	<u>(2,728,966)</u>	<u>(1,480,521)</u>	<u>(4,209,487)</u>
<b>Costo neto</b>	<u><u>48,755,112</u></u>	<u><u>(1,247,086)</u></u>	<u><u>47,508,025</u></u>

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

**Valor de Mercado** **77,000,000**

**12. Otros activos**

Los otros activos se detallan a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
I.T.B.M.S	242,058	512,287
Impuestos Sobre La Renta Estimado	250	45,142
Seguros	42,498	32,189
Inventario para la venta	2,280	2,280
ITBMS Retenido	478	-
Otros activos	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<u><u>317,565</u></u>	<u><u>621,898</u></u>



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

---

**13. Sobregiro bancario**

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2019	2018
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
Línea de sobregiro bancario 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>

**14. Préstamo bancario por pagar**

La Compañía adeudaba préstamo bancario, el mismo fue cancelado el mes de noviembre del 2019 para obtener Bonos Corporativos.

Las condiciones del préstamo era de la siguiente manera:

	2019	2018
Préstamo comercial de B/.43,000,000 con tasa de interés de 3.90% fijo por los primeros 5 años; los dos períodos adicionales tendrán una tasa LIBOR de (30 días) + 2.75% p.a., mínimo 4%. Se realizarán 12 pagos mensuales de gracia a capital con pagos de intereses únicamente. Después de los doce (12) primeros meses de gracia, se efectuarán cuarenta y siete (47) pagos mensuales a capital e intereses de B/.332,560.17 más una cuota final por el saldo insoluto, prorrogable por dos períodos adicionales de 5 años cada uno a opción del Banco.		
	-	<b>37,422,109</b>
Porción Corriente	-	<u>(1,812,379)</u>
Porción No Corriente	-	<u><u>35,609,730</u></u>

**Covenants o condiciones establecidas en el Contrato de Préstamo Comercial**

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

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

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

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

A noviembre de 2019, la Compañía tomo la decisión de cancelar anticipadamente el préstamo por pagar y emitir bonos tal y como se explica en la nota 15.

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	36,722,287
Efectivo pagado a bancos - impuesto complementario pagado	(37,422,109)	(311,114)	-	(38,382,474)
	-	-	-	(698)
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(37,422,109)	35,398,446	1,323,841	(1,349,771)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,171,341	35,398,446	11,754,209	-

	2018			Total
	Préstamos y sobregiros por pagar		Cuentas por pagar accionistas	
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)
	-		-	252
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(2,861,032)		1,298,598	(1,562,182)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	40,242,701		10,430,368	-

## 15. Bonos Corporativos por Pagar

Emisión de bonos bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados, hasta un saldo insoluto de TREINTA Y SIETE MILLONES DE DOLARES (US\$37,000,000.00); con una Tasa de Interés anual de 4.20%, garantizados con bienes bajo fideicomiso y con vencimiento en Noviembre 2024, según Resolución No. SMV-470-19 del 29 de Octubre de 2019.

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

---

Al 31 de Diciembre de 2019, 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**

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>

**16. Depósitos de garantía recibidos de clientes**

La Compañía recibió depósitos de garantía correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.168,065 (2018: B/.128,058).

**17. Cuentas por pagar - Accionistas**

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

**18. Acciones de capital**

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

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

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

**19. Ingresos por Contratos con Alquiler**

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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Locales	2,582,740	2,033,534
Oficina	888,351	1,390,498
Depósitos	730,880	728,840
Estacionamientos	141,480	75,500
Otros Ingresos	17,206	-
	<u><u>4,360,402</u></u>	<u><u>4,228,732</u></u>

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

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:

<b>AÑOS</b>	<b>Ingresos Esperados</b>
2020	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**  
**Terminado el 31 de Diciembre de 2019**  
*(Cifras en Balboas)*

---

**20. Gastos generales y administrativos**

Los Gastos Generales y administrativos se desglosan e la siguiente manera:

	<b>Cifras a Dic 2019</b>	<b>Cifras a Dic 2018</b>
Depreciación de Propiedad de Inversión	1,480,521	1,478,960
Provisión para cuentas de dudoso cobro	43,321	280,620
Impuesto de inmuebles	111,506	110,717
Comisiones de ventas	39,899	29,575
Seguro	40,838	54,754
Salario y Prestaciones Sociales	104,301	43,925
Ajustes de Auditores	-	40,217
Honorarios profesionales	40,158	31,205
Publicidad y propaganda	5,023	17,404
Donaciones	16,750	12,000
Legales y Notariales	143,524	10,382
Impuesto Municipal	8,662	8,662
Tasa Unica	300	300
Impuesto Otros	-	275
Depreciación de activo fijo	6,768	7,695
Reparación y mantenimiento	134,331	4,884
Multas y Recargos	5,000	3,965
Bonificación	3,808	-
Cargos bancarios	3,272	2,131
Otros	62,958	59,241
	<u>2,250,940</u>	<u>2,196,912</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.

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

---

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

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ganancia antes del impuesto	93,678	30,909
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta, causado	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia Neta</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</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.

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

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

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

### **Objetivos, políticas y procesos generales**

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

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

#### *Riesgo de liquidez*

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

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

#### *Riesgo operacional*

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

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

#### *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.

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

---

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

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



**Saul Faskha Esquenazi**  
Representante Legal



**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