

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Al 31 de diciembre de 2020

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: WORLDLAND INVESTMENT S.A.

Resolución Nro. SMV-470-2019 de 29 de Octubre de 2019 y sus modificaciones mediante Resoluciones Nro. SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020 y SMV-45-20 de 03 de febrero de 2021

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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO: Alberto García

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: 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. Capital Accionario.

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social de Worldland Investment, S. A consiste en US\$10,000 dividido en 10 acciones comunes emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1,000 cada una. Además, durante el 2015 se registró un incremento del capital pagado en exceso por US\$1,090,000 con lo cual el capital social pagado a la fecha es de US\$1,100,000.00.

C. 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.

D. 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.

E. Estructura Corporativa.

Hasta el momento Worldland Investment, S. A, no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios administrativos que requiere.

Igualmente, Worldland Investment, S. A., no forma parte de un grupo económico ni posee subsidiarias.



F. Propiedades, planta y equipo.

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

	Diciembre 2020
Mobiliario y equipo, neto	US\$ 45,897
Propiedad de Inversión, neto	US\$ 46,203,090
Total	US\$ 46,248,987

G. Investigación y desarrollo, patentes, licencias.

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

H. 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 siguen incorporando 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 han permitido al Emisor, mantener productos a precios competitivos, así como también generar la atracción de ocupantes de los espacios físicos a alquilar y mejorar la eficiencia administrativa del desarrollo.

Tendencias macroeconómicas:

De acuerdo a las proyecciones realizadas por las cuentas oficiales de la nación, se estima un crecimiento económico para Panamá del Producto Interno Bruto (PIB) del 2.6% para el 2021, no obstante el panorama para el cierre de 2020 muestra una tendencia a una contracción de la economía de entre -8.1% y -11%.

Expertos en el área coinciden en que, en términos macroeconómicos, para completar exitosamente el proceso de recuperación y reactivación de la economía panameña, bajo la premisa que en 2021 la estrategia de vacunación sea exitosa y se logre controlar la pandemia, se requerirán tasas de crecimiento promedio sostenido durante los siguientes 5 años, de 5.1% para recuperar la pérdida del año 2020 y entrar nuevamente en la senda de crecimiento económico y bienestar que requiere el país.

Con respecto a las cifras al tercer trimestre del 2020, resalta principalmente el retroceso del PIB en un -20.4% esto al menos hasta el mes de septiembre lo que representaría una contracción total para el cierre de año de -19.9%

Dentro de las actividades más afectadas por la pandemia de COVID—19 durante el 2020 se puede mencionar que los sectores con mayor impacto económico han sido: el comercio al por mayor y al por menor con una contracción del -21.7%; el sector de la construcción con una caída del -70.5%; el mercado hotelero y de entretenimiento con un impacto del -75.4% y el sector inmobiliario afectado en un -40.5% entre otros con menor grado de afectación.

En cuanto a desempleo e informalidad, el Instituto de Estadística y Censo, indicó que el 66.9% de la población ocupada en general es informal, lo cual señala que el sector industrial apenas con el 33.1% representa un 5% del PIB de la economía panameña, generando alrededor de 147,000 empleos directos.

Por su parte, el comercio exterior reflejó un incremento del 14% en comparación con el año anterior, lo cual representa un total de \$1,725.5 millones excluyendo de esta cifra las zonas francas.

De acuerdo al informe presentado por el Sindicato de Industriales de Panamá, la industria manufacturera, enfrentaría una caída del -26.6% en su Valor Agregado Bruto (VAB) con respecto al 2019 como consecuencia de la crisis sanitaria que se vive por efectos de la

pandemia, pérdida que se estima alcance una merma de \$569 millones al cierre del período 2020.

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.

Tomando como referencia la situación actual de pandemia, la cual ha afectado la mayoría de los sectores económicos a nivel mundial, es importante señalar que gracias a su estratégica ubicación y a los excelentes valores añadidos con que cuenta la plaza comercial Street Mall, la empresa ha mantenido un récord positivo de ocupación, permitiendo a la gerencia proyectar un crecimiento económico estable a corto y mediano plazo; situación que se ha ido observando a medida de que se han reestablecido las distintas actividades comerciales a nivel local e internacional, impactado positivamente en la reactivación económica de nuestros clientes y por ende en un beneficio directo para nuestra empresa.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos corrientes al cierre del último trimestre del 2020, fueron de USD\$1.8 millones frente a USD\$2.9 millones del último trimestre del año 2019. Esto representa una disminución de USD\$ 1.1 millones entre ambos períodos originado principalmente a que, ante la situación de pandemia por COVID-19 se hizo uso de parte del fondo de la cuenta de reserva del fideicomiso para la cobertura de intereses de la letra desde el mes de marzo hasta diciembre 2020 (previa autorización emitida por el tenedor y aprobadas de la misma manera por la Superintendencia de Mercado de Valores). Por otro lado, los accionistas saldaron la deuda de la cuenta por pagar que se mantenía con PH Street Mall al cierre del período anterior.

Adicional a esto, las cuentas por cobrar a clientes se han triplicado en comparación con el saldo de las mismas al cierre del período anterior, esto se debe básicamente a que gran parte de los clientes paralizaron sus operaciones tal como lo ordenó el Gobierno Nacional según distintos decretos ejecutivos aprobados durante todo el período de pandemia, por lo cual la empresa como medida de alivio financiero ha realizado diversas negociaciones con estos clientes respecto a la deuda del período del 2020, a fin de beneficiar el flujo de efectivo tanto de ellos como de la organización y así apostar a la pronta reactivación económica de la plaza en el nuevo año 2021.

La disminución de los gastos pagados por anticipado sigue siendo consecuencia de la amortización del ITBMS acumulado que posee la empresa ante la Dirección General de Ingresos a la fecha.

Al cierre del último trimestre del 2020, los pasivos corrientes disminuyeron en USD2.1MM en comparación con los mismos al último trimestre de 2019, variación que se ve debe a los siguientes aspectos:

- 1) Disminución de la porción corriente de los bonos corporativos por pagar, los cuales mediante Resolución número SMV-45-20 del 3 de febrero de 2021 aprobaron el aplazamiento del monto total de los pagos a capital no realizados durante los meses de marzo a diciembre 2020 por motivo de la situación de emergencia nacional y siendo pospuesto el pago de este monto hasta el vencimiento actual del bono en noviembre de 2024 y adicional a ello, se aprueba extender este beneficio sobre el capital comprendido desde enero 2021 hasta el mes de junio 2021 lo cual genera que la porción corriente a pagar comprenda sólo 6 meses y no el año completo.
- 2) La operación ha logrado pagar 640mil USD al sobregiro bancario contribuyendo de esta manera a la disminución del pasivo corriente al cierre del último trimestre del 2020 permitiendo tener una razón corriente de 0.74 veces.

B. Recursos de Capital

Comparativamente, el año 2020 con el 2019 ha reflejado una mejora en la disminución del pasivo total de la compañía, aportando mas de medio millón de dólares al sobregiro bancario; sumando unos 313mil USD a la amortización de la deuda de bonos emitidos por pagar y otros 58mil USD de aportes de deudas con proveedores, clientes y gastos acumulados por pagar; disminuyendo en conjunto el pasivo total de la empresa en USD1.6MM por debajo del pasivo total adeudado en diciembre de 2019.

Como consecuencia de un cierre casi total de las operaciones a nivel general, el patrimonio de la empresa se vio impactado por estas medidas disminuyendo en 830mil USD en comparación con las cifras financieras a diciembre 2019.

C. Resultado de Operaciones

El último trimestre del 2020, generó ingresos por 928mil USD lo que supone un gran total de USD3,099 de ingresos para todo el año.

En comparación con los ingresos reportados en 2019, la empresa ha sufrido una disminución del 29% de sus ingresos tanto para el trimestre como para el total anual. Evidentemente la situación actual de pandemia por la cual se atraviesa desde prácticamente el primer trimestre del año es la razón principal por la cual se presenta esta baja en el ingreso, ya que la empresa en solidaridad con sus clientes ha otorgado descuentos especiales, los cuales van en un rango del 25% al 50% del monto de su canon de renta de acuerdo al nivel de afectación que hayan sufrido.

Los gastos generales y administrativos reflejan una disminución de 285mil USD en comparación al mismo trimestre de 2019 pero con un ligero incremento de 78mil USD en el comparativo del

total anual, lo cual está prácticamente relacionado en su totalidad por el incremento de la provisión de cuentas malas, que para el 2019 era de 43mil USD y al cierre de 2020 fue ajustada bajo NIIF 9 a la realidad actual del saldo de las cuentas por cobrar reportando así un gasto de 129mil USD al cierre del 31/12/2020.

Otro punto importante en los resultados del 2020, es que debido a la aprobación de alivio financiero por parte del tenedor de la deuda de los bonos por pagar, los gastos financieros se redujeron en el 2020 en USD428mil respecto al 2019, provocando que la pérdida del período sea de sólo USD825mil.

D. Análisis de perspectivas.

Definitivamente el 2020 ha sido un año de resistencia para la mayoría de los sectores económicos tanto a nivel local como a nivel mundial. Ha sido un año de adaptación y reestructuración en diferentes aspectos.

En efecto, para muchos los resultados financieros no fueron los esperados debido a la situación especial de pandemia que aun se está viviendo pero que por suerte ya está en gran parte controlada por las autoridades de salud y gubernamentales.

Los resultados operativos para el último trimestre del 2020 fueron mejores de lo que esperábamos, el apoyo de las instituciones financieras y el empuje de los accionistas ha permitido a la empresa seguir adelante rumbo a una reactivación económica dentro de un mercado que poco a poco está volviendo a la normalidad.

El banco mundial prevé que la recuperación económica en 2021 para Panamá será impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al Canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Para muestra de ello, la empresa ha reactivado sus operaciones a su totalidad, implementando mejoras continuas en el proceso de mercadeo, posicionamiento de la marca como una de las más estables y renombradas del mercado; atrayendo cada vez más la atención de inversionistas locales y extranjeros para el establecimiento de sus negocios en nuestras modernas y cómodas instalaciones.

La divulgación de la información correspondiente a este período estará disponible a través de la página web <https://www.ffproperties.net/proyectos/worldland-investment/> desde el momento de su publicación de la plataforma SERI de la Superintendencia de Mercado de Valores.

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: sf@ffproperties.com
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: samy@kennedyzi.com
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 dedicada 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.

Ejecutivos principales:

El Emisor no cuenta directamente con personal de nivel ejecutivo.

B. 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.

C. 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.

D. Empleados:

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

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. 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

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

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

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; y su página web es 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. ACCIONISTAS.

Al 31 de diciembre del 2020 la propiedad accionaria de Worldland Investment, S. A. es la siguiente:

Grupo de Accionistas
Cantidad de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación
% total de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación
Númer de Accionistas
% Total de Accionistas

Grupo de Accionistas	Cantidad de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación	% total de Acc. Comunes Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% del Total de Accionistas
Directores, Dignatarios y Ejecutivos Clave	10	100%	3	100%
Otros Accionistas	0	0%	0	0%
Total	10	100%	3	100%

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

	2020	2019
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
P.H. Street mall	-	US\$ 680,752
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Accionistas	US\$ 11,092,041	US\$ 11,754,209

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO
Al 31 de diciembre de 2020
(En miles de Balboas excepto los *)

A. Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.

ESTADO DE RESULTADOS	2020	2019
Ventas o Ingresos Totales*	3,099,378	4,417,468
Margen Operativo*	0.25	0.49
Gastos Generales y Administrativos*	801,668	2,199,287
Utilidad o Pérdida Neta*	134,086	134,086
Acciones emitidas y en circulación*	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción*	13,409	13,409
Depreciación y Amortización*	1,487,418	1,487,290
Utilidad Operativa*	786,656	2,161,717
Gastos Financieros*	1,644,792	2,072,848
Utilidad o Pérdida del Periodo*	-824,842	134,086
BALANCE GENERAL	2020	2019
Activo Circulante*	1,833,440	3,006,776
Activos Totales*	48,158,707	50,570,356
Pasivo Circulante*	2,493,211	4,116,926
Deuda a Largo Plazo*	45,471,923	45,429,917
Obligaciones en valores*	35,085,437	35,398,446
Deuda Total*	36,616,777	37,569,787
Pasivos Totales*	47,965,134	49,546,843
Acciones Preferidas*	0	0
Capital Pagado*	1,100,000	1,100,000
Utilidades o Perdidas Retenidas*	-906,427	-76,488
Patrimonio Total*	193,573	1,023,512
Precio por Acción*	0	0
Dividendo*	0	0
RAZONES FINANCIERAS	2020	2019
Total de Activos / Total de Pasivos	1.0	1.0
Total de Pasivos / Total de Activos	1.0	1.0
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación	0.0	0.0
Pasivos Totales / Patrimonio	247.8	48.4
Deuda Total / Patrimonio	189.2	36.7
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-659,771	-1,110,150
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.7	0.7
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.5	1.0
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.02	0.0
Utilidad Neta / Capital Pagado	-0.8	0.1
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	-4.3	0.1

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados de Worldland Investment, S. A. al 31 de diciembre de 2020 por BDO Audit, S. A.



Worldland Investment, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

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 - 29



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 2020, 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 2020, 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 que Worldland Investment, S. A. es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se revela en la Nota 5 de estos estados financieros, mantiene saldos y relaciones importantes con las compañías del grupo.

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 21 de estos estados financieros que revela los efectos en 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 2020 no requieren ajustes producto de esta situación.

|



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

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 7, la Compañía mantiene cuentas por cobrar por B/.1,320,154; 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/.128,683; 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.

La Compañía mantiene propiedad de inversión por B/.46,203,090 tal como se revela en la Nota 11; como resultado del avalúo realizado no se ha observado un deterioro a la propiedad.

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

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.

Se verifico avaluó reciente de la propiedad para verificar el valor de mercado y determinar que no existe un deterioro que deba ser reconocido como perdida.

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.

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

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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.



23 de abril de 2021.
Panamá, República de Panamá.

Worldland Investment, S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2020	2019
Activos corrientes:			
Efectivo	6	143,095	39,490
Cuentas por cobrar - Parte relacionada	5	-	680,752
Cuentas por cobrar, neto	7	1,223,840	392,548
Fideicomiso - Depósito en garantía	8	322,723	1,576,671
Adelanto a proveedores		10,590	-
Impuestos y gastos pagados por anticipados	9	133,192	285,035
Total de activos corrientes		1,833,440	2,974,496
Activos no corrientes:			
Mobiliario y equipo, neto	10	45,897	55,555
Propiedad de inversión, neto	11	46,203,090	47,508,025
Otros activos		76,280	32,280
Total de activos no corrientes		46,325,267	47,595,860
Total de activos		48,158,707	50,570,356
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario	12	1,531,340	2,171,341
Bonos corporativos por pagar	13	939,342	1,890,803
Cuentas por pagar - Proveedores		12,135	25,681
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		10,394	29,101
Total de pasivos corrientes		2,493,211	4,116,926
Pasivos no corrientes:			
Bonos corporativos por pagar - Porción no corriente	13	34,146,095	33,507,643
Cuentas por pagar - Parte relacionada	5	91,411	-
Cuentas por pagar - Accionista	5	11,092,041	11,754,209
Depósitos recibidos de clientes	14	142,376	168,065
Total de pasivos no corrientes		45,471,923	45,429,917
Total de pasivos		47,965,134	49,546,843
Patrimonio:			
Acciones de capital	15	10,000	10,000
Aporte adicional de los accionistas	16	1,090,000	1,090,000
Déficit acumulado		(900,631)	(75,789)
Impuesto complementario		(5,796)	(698)
Total de patrimonio		193,573	1,023,513
Total de pasivos y patrimonio		48,158,707	50,570,356

Las notas en las páginas 5 a 29 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 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Otros ingresos y gastos operativos:			
Alquiler de locales	17	1,330,201	2,582,740
Alquiler de oficinas	17	685,165	888,351
Alquiler de depósitos	17	731,650	730,880
Alquiler de estacionamientos	17	57,854	141,226
Costos depreciación de la propiedad de inversión	11	(1,477,760)	(1,480,521)
Otros ingresos		261,214	17,207
Gastos generales y administrativos	18	(801,668)	(718,766)
Total de ingresos y gastos operativos		<u>786,656</u>	<u>2,161,117</u>
Ganancia en operaciones		786,656	2,161,117
Costos financieros, neto:			
Intereses ganados		33,294	57,064
Gastos financieros		(1,644,792)	(2,072,848)
Total de otros ingresos (egresos) financieros		<u>(1,611,498)</u>	<u>(2,015,784)</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(824,842)	145,333
Impuesto sobre la renta	19	-	(11,247)
(Pérdida) ganancia neta		<u>(824,842)</u>	<u>134,086</u>

Las notas en las páginas 5 a 29 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 2020
(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Aporte adicional de los accionistas	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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
Pérdida neta - 2020	-	-	(824,842)	-	(824,842)
Impuesto complementario reconocido	-	-	-	(5,098)	(5,098)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	1,090,000	(900,631)	(5,796)	193,573

Las notas en las páginas 5 a 29 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 2020
(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
(Pérdida) ganancia, neta		(824,842)	134,086
Ajustes por:			
Depreciación de mobiliario y equipo	10	9,658	6,769
Depreciación de propiedad de inversión	11	1,477,760	1,480,521
Provisión para cuentas de dudoso cobro	7	128,683	43,321
Gastos financieros		1,644,792	2,072,848
Impuesto sobre la renta		-	11,247
		<u>2,436,051</u>	<u>3,748,792</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar		(959,975)	(325,643)
Aumento en adelanto a proveedores		(10,590)	-
Disminución en impuestos y gastos pagados por anticipado		151,843	259,169
Aumento en otros activos		(44,000)	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - Proveedores		(13,546)	15,028
Disminución en gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(18,707)	(162,593)
(Disminución) aumento en depósitos de garantía recibidos de clientes		(25,689)	40,007
Efectivo generado por actividades de operación		<u>(920,664)</u>	<u>(174,032)</u>
Intereses pagados		(1,644,792)	(2,072,848)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación		<u>(129,405)</u>	<u>1,501,912</u>
Actividades de Inversión			
Adquisición de la propiedad de inversión	11	(172,825)	(233,434)
Efectivo recibido de bancos, depósito a plazo		-	1,576,171
Efectivo recibido de (colocado en) fideicomiso - Depósito en garantía		1,253,948	(1,576,671)
Efectivo pagado a (recibido de) partes relacionadas		680,752	(216,381)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión		<u>1,761,875</u>	<u>(450,315)</u>
Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a bancos - Sobregiro		(640,001)	(649,251)
Efectivo pagado a banco - Préstamo bancario		-	(37,422,109)
Efectivo (pagado a) recibido por la emisión de bonos		(313,009)	35,398,446
Efectivo recibido de partes relacionadas		91,411	-
Efectivo recibido de accionistas		(662,168)	1,323,841
Impuesto complementario (reconocido) pagado		(5,098)	(698)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		<u>(1,528,865)</u>	<u>(1,349,771)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		103,605	(298,174)
Efectivo al inicio del año		<u>39,490</u>	<u>337,664</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>143,095</u></u>	<u><u>39,490</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 29 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 2020 (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 13.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 22 de abril de 2021.

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.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (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 2020

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 2020 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 2020 (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">• 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.	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 2020 (Cifras en Balboas)

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 2020 (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 incurrancia 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 2020 (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 - 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 2020 (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 2020, 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 2020 (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 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.

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros del año 2019 han sido reclasificadas para su presentación comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (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 2020
(Cifras en Balboas)

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2020	2019
Saldos con partes relacionadas:		
Activos:		
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
P.H. Street Mall	-	680,752
	<u> </u>	<u> </u>
Pasivos:		
<i>Cuentas por pagar</i>		
P.H. Street Mall	91,411	-
	<u> </u>	<u> </u>
Cuentas por pagar - Accionistas	<u>11,092,041</u>	<u>11,754,209</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

Los servicios entre partes relacionadas son efectuados a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. No están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en dólares de Estados Unidos. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida crediticia esperada relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas por considerarse inmaterial.

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:

	2020	2019
En bancos - a la vista	143,095	39,490
	<u> </u>	<u> </u>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

7. Cuentas por cobrar, neto

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

	2020	2019
Cuentas por cobrar clientes	1,153,624	528,839
Cuenta por cobrar litigios	102,324	-
Cuenta por cobrar finiquitos	64,206	-
	<u>1,320,154</u>	<u>528,839</u>
Cuentas por cobrar otros	32,369	38,314
	<u>1,352,523</u>	<u>567,153</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	<u>(128,683)</u>	<u>(174,605)</u>
	<u>1,223,840</u>	<u>392,548</u>

Las cuentas por cobrar por antigüedad se detallan a continuación:

	2020	2019
A 30 días	431,026	102,834
De 31 a 60 días	242,597	77,344
De 61 a 90 días	6,171	23,815
De 91 días y más	640,360	324,846
	<u>1,320,154</u>	<u>528,839</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 2020, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

	Actual	2020			Total
		Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento	
Importe bruto en libros	431,026	242,597	6,171	640,360	<u>1,320,154</u>
Provisión de pérdida	-	16,729	5,147	106,807	<u>128,683</u>
	Actual	2019			Total
		Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento	
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>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

La dirección de Contabilidad asegurará que el cálculo de la provisión es el resultado de aplicar la siguiente tabla:

Antigüedad	%
A 30 días	0.00%
De 31 a 60 días	3.60%
De 61 a 90 días	6.60%
De 91 días y más	10.60%
Cuentas por cobrar litigio	50.00%

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	174,605	168,359
Incremento durante el año (Nota 20)	129,336	43,321
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	<u>(175,258)</u>	<u>(37,075)</u>
Saldo al final del año	<u>128,683</u>	<u>174,605</u>

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

8. Depósito en garantía

El depósito en garantía corresponde a cuenta de Fideicomiso con The Bank of Nova Scotia (Panamá) al 31 de diciembre 2020 por B/.322,723 (2019: 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

9. Impuestos y gastos pagados por anticipados

Los otros activos se detallan a continuación:

	2020	2019
I.T.B.M.S	74,120	242,536
Seguro	47,890	42,497
Impuesto sobre la renta estimado	10,197	-
Otros	985	-
	<u>133,192</u>	<u>285,034</u>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

10. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se presentan a continuación:

2020			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>74,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(13,859)	(6,901)	(20,760)
Equipo liviano	(4,825)	(2,757)	(7,582)
	<u>(18,684)</u>	<u>(9,658)</u>	<u>(28,342)</u>
Costo neto	<u>55,555</u>	<u>(9,658)</u>	<u>45,897</u>
2019			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	74,239	-	74,239
Depreciación acumulada	(11,915)	(6,769)	(18,684)
Costo neto	<u>62,324</u>	<u>(6,769)</u>	<u>55,555</u>

11. 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:

2020			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad para la inversión	37,089,077	172,825	37,261,902
	<u>51,717,512</u>	<u>172,825</u>	<u>51,890,337</u>
Depreciación y amortización acumulada:			
Propiedad para la inversión	(4,209,487)	(1,477,760)	(5,687,247)
Costo neto	<u>47,508,025</u>	<u>(1,304,935)</u>	<u>46,203,090</u>
2019			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	51,484,078	233,434	51,717,512
Depreciación y amortización acumulada	(2,728,966)	(1,480,521)	(4,209,487)
Costo neto	<u>48,755,112</u>	<u>(1,247,087)</u>	<u>47,508,025</u>

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

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

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

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

El 27 de febrero de 2021 la empresa de avalúo Romero Realty, mediante certificación emitida actualizo el valor de mercado de la propiedad la cual se mantienen en los B/.77,000,000.

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2020	2019
Banco Aliado, S. A.		
Línea de sobregiro por B/.3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza personal de los accionistas.	<u>1,531,340</u>	<u>2,171,341</u>

13. Bonos corporativos por pagar

El 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:

<u>Serie</u>	<u>Emisión autorizada</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Garantía Bienes fideicomitidos</u>
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 2020 (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:

	2020	2019
Porción corriente	939,342	1,890,803
Porción no corriente	34,146,095	33,507,643
	<u>35,085,437</u>	<u>35,398,446</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. No.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.

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 1999, 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.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

- 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.

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 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%.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

- 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.

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

	2020			
	Sobregiros por pagar	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	2,171,341	35,398,446	11,092,041	-
Efectivo recibido de bancos préstamos	-	-	155,473	155,473
Efectivo pagado a bancos - Impuesto complementario pagado	(640,001)	(313,009)	-	(953,010)
	-	-	-	(5,098)
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(640,001)	(313,009)	155,473	(802,635)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,531,340	35,085,437	11,247,514	-

	2019			
	Préstamos y sobregiros por pagar	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas	Total
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)
	-	-	-	(698)
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	2,171,341	35,398,446	11,754,209	-

14. Depósitos recibidos de clientes

La Compañía recibió depósitos correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.142,376 (2019: B/.168,065).

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

15. Acciones de capital

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

	2020	2019
Autorizadas 10,000 acciones divididas en 10 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una.		
Todas pagadas, emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

16. Aporte adicional de los accionistas

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

17. Ingresos por contratos con clientes

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

	2020	2019
<i>Locales:</i>		
Locales	1,330,201	2,582,740
Oficinas	685,165	888,351
Depósitos	731,650	730,880
Estacionamientos	57,854	141,226
	<u>2,804,870</u>	<u>4,343,197</u>

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
2021	3,813,509
2022	4,147,882
2023	4,802,849
2024	4,654,973
2025	3,837,117

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

18. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2020	2019
Legales y notariales	161,729	143,524
Provisión para cuentas de dudoso cobro (Nota 8)	128,683	43,321
Impuesto de inmuebles	107,895	111,506
Reparación y mantenimiento	104,952	134,331
Períodos anteriores	97,608	-
Comisiones de ventas	50,584	39,899
Seguro	39,883	40,838
Salarios y prestaciones sociales	35,947	104,302
Honorarios profesionales	23,785	40,158
Servicios de administración	18,081	2,000
Publicidad y propaganda	11,410	5,023
Depreciación de activo fijo (Nota 10)	9,658	6,769
Impuestos otros	8,962	8,962
Cargos bancarios	828	3,272
Electricidad	817	-
Donaciones	-	16,750
Bonificación	-	3,808
Otros	846	14,303
	<u>801,668</u>	<u>718,766</u>

19. Impuestos

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

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 2020 (Cifras en Balboas)

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

	2020	2019
(Pérdida) ganancia financiera	(824,842)	145,333
Menos:		
Ingresos no gravables	-	(57,064)
Arrastre de pérdida	-	(44,990)
Más:		
Costos y gastos no deducibles	-	1,712
Ganancia neta gravable	-	44,991
Impuesto sobre la renta, causado	-	11,247

A la fecha de emisión de estos estados financieros no hemos recibido la declaración de renta correspondiente al período 2020.

20. Instrumento financiero - Administrativo de riesgos

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

- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

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

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

(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, bonos corporativos por pagar, etc.
- Cuentas por pagar proveedores y de otro tipo

Efectivo

Para los saldos en banco, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras en Panamá, que están reguladas por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

Cuenta por cobrar

En relación con riesgo de crédito, debido a que no hay una calificación independiente, la administración evalúa la cantidad crediticia del cliente.

Tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que han tenido la Compañía con estos clientes, garantía, frecuencia de pago, monto del saldo por cobrar y otros factores. No hay consideraciones significativas de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

A continuación, se presenta la calidad crediticia de los saldos de cuentas por cobrar que no se encuentran deterioradas según información histórica del comportamiento de crédito:

	2020	2019
Grupo 1	119,961	79,570
Grupo 2	1,103,879	312,978
	<u>1,223,840</u>	<u>392,548</u>

Grupo 1: Clientes existentes que no han tenido problema de cobrabilidad de cartera en el pasado.

Grupo 2: Clientes existentes que en el pasado han presentado problemas de cobrabilidad de cartera y que posteriormente se han recuperado.

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.

A continuación, se muestra los aportes en libros y valores razonables de los activos y pasivos financieros:

31 de diciembre de 2020:	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:				
Efectivo	143,095	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	1,223,840	-	-	-
Pasivos financieros:				
Bonos corporativos por pagar	35,085,437	-	35,085,437	-
Cuentas por pagar - proveedores	12,135	-	-	-

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

31 de diciembre de 2019:	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:				
Efectivo	39,490	-	-	-
Cuentas por cobrar	392,548	-	-	-
Pasivos financieros:				
Bonos corporativos por pagar	35,398,446	-	35,398,446	-
Cuentas por pagar - proveedores	12,135	-	-	-

(ii) Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros por categoría se presentan a continuación:

	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Préstamos y cuentas por cobrar		Disponible para la venta	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Activos financieros						
Efectivo y equivalente de efectivo	-	-	143,095	39,490	-	-
Cuentas por cobrar	-	-	1,223,840	392,548	-	-
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	-	-	-	680,752	-	-
	-	-	1,366,935	1,112,790	-	-

	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Pasivos financieros a costo amortizado	
	2020	2019	2020	2019
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	-	-	35,085,437	35,398,446
Cuentas por pagar - Proveedores	-	-	12,135	25,681
	-	-	35,097,560	35,424,127

(iii) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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

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

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

Objetivos, políticas y procesos generales

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

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

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

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

- 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.

Worldland Investment, S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

Los principales instrumentos financieros y los vencimientos de pasivos contractuales utilizados por la compañía se presentan a continuación:

	2020			
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Efectivo	143,095	143,095	143,095	-
Cuentas por cobrar	1,223,840	1,223,840	-	-
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	1,531,340	1,531,340	1,531,340	-
Bonos corporativos por pagar	35,085,437	40,025,453	3,361,512	36,663,941
Cuentas por pagar - Proveedores	12,135	12,135	12,135	-
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	-

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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 (Cifras en Balboas)

21. Efectos Covid-19

En diciembre de 2019, hubo un brote epidémico de neumonía de causa desconocida en Wuhan, provincia de Hubei, China. La Organización Mundial de la Salud anunció el 11 de febrero de 2020 que COVID-19 sería el nombre oficial del virus.

La rápida expansión del virus hizo que la Organización Mundial de la Salud, el 30 de enero de 2020, la declarara una emergencia sanitaria de preocupación internacional, basándose en el impacto que el virus podría tener en países subdesarrollados con menos infraestructuras sanitarias.

El 11 de marzo de 2020, el virus se hallaba en más de 100 territorios a nivel mundial y fue reconocida como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Para prevenir la expansión del virus, los gobiernos han impuesto restricciones de viajes, cuarentenas, confinamientos, aislamiento social, cancelación de eventos, y cierre de establecimientos. La pandemia está teniendo un efecto socioeconómico disruptivo y el miedo a la escasez de provisiones ha llevado a compras de pánico.

Worldland Investment, S. A. forma parte de un grupo de propiedades altamente cotizadas en el sector inmobiliario debido a su estratégica ubicación dentro de un área de gran importancia comercial en Panamá, lo que representa una alta demanda de clientes que desean establecer distintos tipos de negocios en las oficinas y locales de que dispone Street Mall.

Durante el año 2020, la plaza mantuvo una ocupación sobre el 60% y adicional a ello se generaron durante el período de pandemia la contratación de 15 nuevos clientes y otras 8 reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del año 2021.

La Compañía en apoyo a sus clientes quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vio afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.

Es por esa causa que los ingresos del año 2020 disminuyeron en un 34% en comparación con los percibidos en el año 2019. Esto evidentemente representa una pérdida en el período que ha sido enfrentada con el apoyo de los acreedores financieros como por los accionistas de la Compañía, quienes respaldan la operación permitiendo así que la operatividad de esta se haya mantenido en funcionamiento.

La Compañía a la fecha mantiene una operación reactivada al 100% reestructurando e implementado mejoras continuas principalmente en el proceso de mercadeo, posicionando la marca como una de las más estables y renombradas del mercado, atrayendo cada vez más la atención de inversionistas locales y extranjeros para el establecimiento de sus negocios.

La Compañía estima que para el 2021 el porcentaje de ocupación se elevara a un 80% lo cual representaría un mejor beneficio operativo para los próximos 3 a 5 años.

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 2021 BDO. Todos los derechos reservados. Publicado en Panamá.

www.bdo.com.pa

IV. PARTE
ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A / FID-151 para el año terminado al 31 de diciembre de 2020 por BDO Audit, S. A.



The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151

(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

CONTENIDO

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

Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso	1
Estado de Excedentes de Ingresos sobre Egresos	2
Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 11



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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-151 (Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.) “el Fondo” que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados de excedentes de ingresos sobre egresos, de cambios en el patrimonio del fideicomiso 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 del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-151 administrado por The Bank Of Nova Scotia al 31 de diciembre de 2020, 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.

Base 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 del Fideicomiso 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.

Asunto de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 7 de estos financieros que revela los posibles factores e incertidumbres que podrían afectar las operaciones del Fideicomiso, como consecuencia de la crisis mundial de salud ocasionada por Covid-19.



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

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

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso 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 del Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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 del Fideicomiso.

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 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

- 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.



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

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

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)
Panamá, República de Panamá

- 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 del Fideicomiso.
- 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 del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y comunicando a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que pueden afectar razonablemente nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

28 de mayo de 2021.
Panamá, República de Panamá.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Estado de Activos, Pasivos y Fondos en Fideicomiso
Al 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
Efectivo	4	348,231	502
Depósitos a plazo fijo	5	-	1,581,640
Intereses acumulados por cobrar		-	160
Total de activos		<u>348,231</u>	<u>1,582,302</u>
FONDOS EN FIDEICOMISO			
Aportes en fideicomiso		342,685	1,595,235
Excedentes acumulados de ingresos sobre gastos		5,546	(12,933)
Total de fondos en fideicomiso		<u>348,231</u>	<u>1,582,302</u>
Total de fondos en fideicomiso		<u>348,231</u>	<u>1,582,302</u>

Las notas en la páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Estado de Excedentes de Ingresos sobre Egresos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	2020	2019
Otros ingresos:		
Otros ingresos	<u>26,408</u>	<u>5,631</u>
Total de otros ingresos	<u>26,408</u>	<u>5,631</u>
Gastos:		
Gastos bancarios	60	-
Impuesto sobre la transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios.	-	-
Honorarios de administración	<u>519</u>	<u>1,214</u>
Total de gastos	<u>7,350</u>	<u>17,350</u>
Excedentes de ingresos sobre egresos	<u>18,479</u>	<u>(12,933)</u>

Las notas en la páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Aportes de fideicomiso	Excedentes acumulados no distribuidos	Total
Aportes de fideicomiso	1,595,235	-	1,595,235
Retiro de Aportes	-	-	-
Excedentes de egresos sobre ingresos	-	(12,933)	(12,933)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,595,235	(12,933)	1,582,302
Aportes de fideicomiso	560,252	-	560,252
Retiro de Aportes	(1,812,802)	-	(1,812,802)
Excedentes de ingresos sobre egresos	-	18,479	18,479
Saldo al 31 de diciembre de 2020	342,685	5,546	348,231

Las notas en la páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Excedente neto de egresos sobre ingresos		18,479	(12,933)
Ajuste para conciliar el exceso de ingreso sobre gastos y el efectivo de las actividades de operación		(26,408)	(5,471)
Intereses recibidos		26,408	5,471
Disminución (aumento) intereses por cobrar		160	(160)
Flujos de efectivo antes de los movimientos en el activo		<u>18,639</u>	<u>(13,093)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión			
Disminución en actividades de Inversión		1,581,640	(1,581,640)
Flujos de efectivo provisto por (usado en) actividades de inversión		<u>1,581,640</u>	<u>(1,581,640)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Retiros en actividades de financiamiento		(1,252,550)	1,595,235
Flujos de efectivo (usado en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>(1,252,550)</u>	<u>1,595,235</u>
Aumento neto en el efectivo		347,729	502
Efectivo al inicio del periodo		502	-
Efectivo al final del periodo	4	<u><u>348,231</u></u>	<u><u>502</u></u>

Las notas en la páginas 5 a 11 son parte integral de estos estados financieros.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

1. Información general

El Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./FID-151, (el Fideicomiso) es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 (modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017), el cual fue constituido mediante Contrato de Fideicomiso el 19 de noviembre de 2019 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Worldland Investment, S. A. como Fideicomitentes y Beneficiarios Secundarios del Contrato de Fideicomiso; - The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A./151, como fiduciario (en adelante, el "Agente Fiduciario" o "Fiduciario").

La oficina está ubicada en Torre de Las Américas, piso No.5, Punta Pacífica, San Francisco, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Considerando que el Fideicomitente realizó una o varias emisiones y ventas en oferta pública de bonos corporativos conforme el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados, al amparo de la Resolución SMV-479-2019 del 29 de octubre de 2019 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

La finalidad general del Fideicomiso es:

- 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, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos y las demás obligaciones bajo los Bonos por emitirse bajo el programa y los documentos de garantía y el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos y que en el futuro contraiga el Fideicomitente en virtud de los Bonos.
- El pago íntegro, efectivo, puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de pago, registro y transferencia para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los Bonos.
- Los bonos corporativos están principalmente garantizados por una primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD35,085,436.81, sobre un grupo de 156 fincas, comprendido desde la número 30207435 a la número 30207590, todas con código de ubicación 8708 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público. Los cuales fueron cedidos el 1 de septiembre de 2020, según escritura pública N°5374, los mismos podrán ser utilizados por el fiduciario cuando la Superintendencia del Mercado de Valores lo requiera.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Los deberes del Fiduciario son:

- Hasta donde alcance los fondos disponibles en la cuenta de concentración y la cuenta de reserva, hacer los pagos de acuerdo con el orden de prioridades, siempre que haya fondos suficientes y hasta donde alcancen.
- Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- Suministrar información, documentos o explicación que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, en los plazos que dichas autoridades requieran.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por los fideicomitentes y la Administradora el 28 de mayo de 2021.

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 del Fondo ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables del Fondo. 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.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros presentan cifras en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

Cambios en las políticas contables

a) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2020

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 2020 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 el Fondo 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, el Fondo 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.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(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 2020, 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">• 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. 1 de enero de 2020.	1 de enero de 2021

3. Resumen de 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

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fondo 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.

Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

Reconocimiento de otros gastos

Los otros gastos se reconocen cuando se incurren.

Aportes al fideicomiso

Todos los flujos de fondos provenientes de las emisiones de bonos que se hagan de tiempo en tiempo, y que posteriormente serán distribuidas para repagos del Fideicomitente y terceros relacionados.

Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes del Fideicomiso conforme se desembolsan, los cuales disminuyen los activos netos del Fideicomiso.

4. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	2020	2019
En banco a la vista	<u>348,231</u>	<u>502</u>

Corresponde a la cuenta de concentración en donde se realizarán depósitos recurrentes correspondientes a todos los cánones de arrendamiento según la cláusula octava del contrato de fideicomiso.

5. Depósito a plazo fijo

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

	2020	2019
The Bank of Nova Scotia (Panamá) S. A	<u>-</u>	<u>1,581,640</u>

La cuenta de depósito a plazo fijo corresponde a cuenta de reserva para cumplir con el balance requerido en dicha cuenta y genera una tasa de interés de 2020 no mantiene depósitos a plazo al cierre del 31 de diciembre de 2020 (2019 3.70%).

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

6. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Fideicomiso se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés. La administración de riesgos es realizada por la Administración del Fideicomiso:

- a) Riesgo de liquidez - La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez, estableciendo montos razonables para el repago de obligaciones financieras que calcen con los efectivos provenientes de los ingresos por arrendamientos de las partes relacionadas y otros fondos producto de las actividades que están realizando.
- b) Riesgo de tasa de interés - El riesgo de tasa de interés del Fideicomiso en el corto y mediano plazo es limitado ya que el Fideicomiso no cuenta con obligaciones a la fecha.

7. Efectos Covid-19

En diciembre de 2019, hubo un brote epidémico de neumonía de causa desconocida en Wuhan, provincia de Hubei, China. La Organización Mundial de la Salud anuncio el 11 de febrero de 2020 que COVID-19 sería el nombre oficial del virus.

La rápida expansión del virus hizo que la Organización Mundial de la Salud, el 30 de enero de 2020, la declararan una emergencia sanitaria de preocupación internacional, basándose en el impacto que el virus podría tener en países subdesarrollados con menos infraestructuras sanitarias.

El 11 de marzo de 2020, el virus se hallaba en más de 100 territorios a nivel mundial y fue reconocida como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Para prevenir la expansión del virus, los gobiernos han impuesto restricciones de viajes, cuarentenas, confinamientos, aislamiento social, cancelación de eventos, y cierre de establecimientos, La pandemia está teniendo un efecto socioeconómico disruptivo y el miedo a la, escases de provisiones ha llevado a compras de pánico.

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. /FID-151
(Administrado por Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

El Fideicomiso ha evaluado los efectos del Covid-19 al 31 de diciembre de 2020, con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos 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 © MAYO 2021 BDO. Todos los derechos reservados. Publicado en Panamá.
www.bdo.com.pa



V. INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se adjunta Informe de Calificación de Riesgo de Worldland Investment, S. A correspondiente al período terminado al 31 de diciembre del 2020.

**Worldland Investment, S.A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos**

Comité No. 56/2021

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2020

Fecha de comité: 18 de junio de 2021

Periodicidad de actualización: Anual

Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

David Fuentes
dfuentes@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-17	dic-19	dic-20
Fecha de comité	14/12/2018	08/12/2019	18/06/2021
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	PA BBB-	PA BBB-	PA BBB-
Perspectiva	Estable	Negativa	Negativa

Significado de la calificación

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

“La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita”.

Racionalidad

La calificación se fundamenta en el respaldo de la garantía del contrato de fideicomiso, así como la experiencia en el sector inmobiliario de F&F Properties, a pesar del aumento en el déficit del periodo. Asimismo, la calificación también considera la baja en la cobertura del EBITDA sobre sus gastos financieros y el decremento en sus indicadores de rentabilidad, tomando en cuenta el sector y los efectos negativos de la pandemia COVID-19.

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Worldland Investment, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Decremento en sus niveles de cobertura.** A partir de las proyecciones, se estimaba una cobertura total de EBITDA sobre los gastos financieros de 3.3 veces al término del año 2020, sin embargo, por situaciones adversas tales como la baja en ocupación y la pandemia COVID 19, se determinó una cobertura real de 1.4 lo que aún le permite cumplir con sus obligaciones financieras, pero no tan holgadamente. Cabe destacar que, a la fecha de análisis, los ingresos estuvieron un 34.3% por debajo de lo esperado, así como los gastos administrativos en un 57.4% menos que los proyectados, resultando en un EBITDA de US\$. 2.3 millones, representando un 44.7% menos respecto a lo proyectado (US\$.4.1 millones).
- **Adecuadas garantías de la emisión.** La emisión está respaldada por el Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cuyo patrimonio se encuentra conformado por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles que deben representar al menos 153.8% sobre el saldo insoluto de los bonos, además de la cesión de los Cánones de arrendamiento existentes y futuros de la propiedad y la cesión de las pólizas de seguros, por el 80% del valor de reposición de los inmuebles.

- **Flujo de ingresos por contratos de arrendamiento.** A la fecha de análisis, los ingresos financieros de Worldland Investment, S.A. se derivan principalmente del arrendamiento de los locales comerciales, oficina, depósitos y alquiler de estacionamiento ubicados en el Centro Comercial Street Mall, situándose en US\$3 millones, mostrando un decremento de US\$1.3 millones (-29.7%) respecto al mismo periodo al año anterior. Para este periodo, la mayor parte de los ingresos proviene del alquiler de locales, representando el 43.4% del total, seguido por alquiler de depósitos con 23.9%, alquiler de oficinas con 22.3%, alquiler de estacionamientos con 1.9% y otros 8.5%. Para la fecha de análisis, el total de ingresos alcanzó un monto de US\$. 3 millones, comparado con las proyecciones estimadas a 2019 (US\$. 4.7 millones), los ingresos reales presentan una variación considerable del 34.3% menores a lo proyectado, en el entendido de que la baja se considera en su mayoría por efectos adversos a la Pandemia COVID 19. Por lo anterior, la empresa en apoyo a sus clientes, quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vio afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.
- **Respaldo del Grupo F&F Properties:** El proyecto inmobiliario Street Mall cuenta con el respaldo de la compañía F&F Properties, encargada de la administración, siendo esta una de las principales desarrolladoras inmobiliarias con más de 30 años de experiencia y con una amplia trayectoria en proyectos innovadores y de alta calidad, entre ellos: La Plaza Obarrio, Platinum Tower, The Mirage, La Gran Estación, The Millenium, The Century Tower, Torre Global Bank, Bellagio Tower, entre otros, alcanzando una cartera inmobiliaria por US\$1.2 billones, siendo uno de los principales desarrolladores de la región en términos de inversión.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) con fecha 9 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros Auditados de Worldland Investment, S.A. a diciembre 2020.
- **Proyecciones financieras:** Proyecciones financieras para la emisión, elaboradas por Worldland Investment, S.A.
- **Emisión.** Prospecto Informativo Preliminar del Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

Hechos relevantes

- A inicios de 2020, la OMS declaró una situación de pandemia a nivel mundial como consecuencia del brote del nuevo Covid19. El impacto de la pandemia a causado limitaciones en la economía mundial, debido al cese de operaciones para mantener las medidas de salud. Como consecuencia, el sector comercial se ha visto afectado y se ha observado la reducción del flujo de ingresos en sectores de consumo.
- Para el 2020, la plaza mantuvo una ocupación sobre el 60% y adicional a ello, se generaron durante el período de pandemia la contratación de 15 nuevos clientes y 8 nuevas reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del 2021.
- Con relación a las amortizaciones de capital, se solicitó una prórroga, donde el próximo pago de capital corresponda al mes de enero de 2021. Lo anterior, se refiere a la suma de capital no amortizada entre los meses de marzo a agosto del 2020, que asciende a la suma de US\$932,022.34, y que debe pagarse en un solo pago extraordinario en o antes del 30 de marzo de 2021.
- Para el primer trimestre de este año 2021, Worldland Investment, S.A. registró una pérdida de US\$174,686.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones del comercio en general para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las actividades económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias

manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgo una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto del Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.

- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

A finales de 2019 se aprobaron las nuevas tasas preferenciales donde el gobierno asumirá una tasa de 2% para los créditos hipotecarios de viviendas entre 120 a 150 mil balboas y una tasa preferencial de 1.5% para viviendas de 150 a 180 mil balboas. El propósito del gobierno es incentivar los créditos hipotecarios para viviendas con valor entre 120 a 180 mil balboas con la ley de tasas preferenciales, generando una expectativa positiva para recuperar progresivamente el sector vivienda. Las facilidades de acceso a créditos hipotecarios estimulan la inversión en el sector, esto genera capital para las constructoras y el desarrollo de nuevos proyectos.

Análisis de la institución

Reseña

Worldland Investment, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la escritura pública No. 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. Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la torre BICSA Financial Center, piso 64, avenida Balboa esquina Aquilino de la Guardia.

La compañía es dueña del centro comercial "Street Mall" según el folio real No. 264259 inscrito en el documento No. 1031808 del registro público, el cual se encuentra ubicado en la intersección de la Vía Israel y Vía Brasil, Corregimiento de San Francisco, en la Ciudad de Panamá. El terreno del centro comercial ocupa un área de 9752.29 metros cuadrados, el cual consta de 32 locales comerciales, 452 mini depósitos para alquiler y 95 oficinas destinadas para el alquiler a terceros.

La administración del centro comercial se encuentra delegado a F&F Properties, una de las principales desarrolladoras inmobiliarias del país con más de 30 años de experiencia, en proyectos innovadores y de alta calidad, entre ellos: La Plaza Obarrio, Platinum Tower, The Mirage, La Gran Estación, The Millenium, The Century Tower, Torre Global Bank, Bellagio Tower, entre otros, alcanzando una cartera inmobiliaria por US\$1.2 billones, siendo uno de los principales desarrolladores de la región en términos de inversión.

La principal fuente de ingresos del emisor es derivada de los arrendamientos de los locales, depósitos y oficinas a diversos tipos de actividades tales como restaurantes, cafeterías, entidades financieras y almacenes en general, cabe resaltar que ninguno de los clientes representa más del 10% de total los ingresos.

Gobierno Corporativo

Worldland Investment, S.A. es una Sociedad Anónima con un nivel de desempeño aceptable respecto a sus prácticas de gobierno corporativo, cuenta con un capital social desde el 2008 de B/. 1,100,000, dividido en 10 acciones con un valor nominal de B/. 1,000 cada una y un capital pagado en exceso por B/. 1,090,000. Desde su fundación el emisor no ha realizado cambios sustanciales en su propiedad accionario. De acuerdo con el pacto social del emisor, todas las acciones mantienen los mismos derechos y privilegios con derecho a voto en todas las juntas Generales de Accionistas, no obstante, no existe ningún acuerdo previo que pudiese resultar en un cambio de control accionario. La estructura accionaria actual se muestra en la siguiente tabla.

Accionistas	Participación
Saul Faskha Esquenazi	50%
Eli Guindi	25%
Samuel Guindi	25%

Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

Por su parte, en lo referente a los negocios de la sociedad, estos serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la cual contará con no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros, sin embargo, el número de participantes podrá ser reforzado por la Junta General de Accionistas. A la fecha, la Junta Directiva está integrada por cuatro (4) miembros, los cuales son nombrados por el Directorio, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria. En este sentido, la Junta estará principalmente compuesta por: un presidente, vicepresidente, un secretario y un tesorero, quienes son nombrados por la Junta General de Accionistas, no obstante, la entidad podrá tener cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine.

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. A continuación, se presenta la estructura del Directorio:

DIRECTORIO	
Nombre	Puesto
Saúl Faskha Esquenazi	Presidente
Samuel Guindi	Vicepresidente
Eliahou Guindi	Secretario
Olga Homsany de Faskha	Tesorera

Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

A la fecha de análisis Worldland Investment, S.A. 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 a su supervisión.

Responsabilidad Social Empresarial

Producto del análisis efectuado, consideramos que Worldland Investment, S.A. cuenta con un nivel de desempeño Óptimo respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. La empresa tiene identificados a sus grupos de interés tanto internos como externos. Asimismo, la empresa realiza algunas acciones orientadas a promover la eficiencia energética a través de la evaluación de la viabilidad de compra de energía verde. Además, cuenta con acciones para promover el reciclaje a través de optimización de recursos naturales, papeleras multiusos, reciclaje de agua para el uso de las torres de enfriamiento y la concientización del personal sobre el medio ambiente y la evaluación de sus proveedores sobre criterios ambientales.

Con relación al aspecto social, dentro de sus políticas de contratación, promueven la igualdad de oportunidades con una cláusula de no discriminación en función del género, religión, orientación sexual o nacionalidad. Por otro lado, se verifico que la empresa otorga todos los beneficios de ley a sus trabajadores. Asimismo, la organización cuenta con algunas acciones que promueven la participación en la comunidad, sin embargo, no forman parte de programas formales.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Worldland Investment, S.A. desarrolló un proyecto de inversión inmobiliaria, iniciando la ocupación de los locales del Centro Comercial Street Mall. en agosto de 2015. Según la cláusula segunda, el objetivo de la sociedad es la operación en la República de Panamá, inclusive en la zona libre de Colón, o en cualquier otro país, la explotación de bienes y raíces, la 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 la venta de mercancías en general, importación y efectuar contratos, negocios y transacciones licito completo. La compañía además podrá dedicarse a realizar todos los actos de contratos, operaciones, negocios permitidos por la Ley a las sociedades anónimas.

Estrategias corporativas

Los ingresos de la compañía provienen única y exclusivamente a través del alquiler de los locales comerciales, mantiene contratos de arrendamiento con Kennedy Center y Starbucks, haciendo que el resto de los locales sean más fáciles de alquilar. Asimismo, el administrador del Centro Comercial F&F Properties tiene una amplia trayectoria de reconocido prestigio en el mercado inmobiliaria panameño, además de la favorable localización haciendo que el Street Mall sea una de las mejores localizaciones para oficinas y locales generales en el centro de la ciudad.

Posición competitiva

Las actividades de Worldland Investment, S.A. pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos años. A la fecha, se encuentran 1,265 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia que la industria es altamente competitiva dentro del segmento de centro comerciales de la Ciudad de Panamá.

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido moderados cambios en los últimos años, entre ellos la creación de centros comerciales cerrados (Malls), de los cuales se destacan: MultiCentro, Multiplaza, AlbrookMall y MetroMall en el área este de la ciudad.

Debilidades

- Pérdidas presentadas para el ejercicio fiscal
- Diversificación de los activos, para la cobertura de la emisión.
- La cobertura del servicio de la deuda se considera baja.
- No cuenta con el respaldo de un grupo económico.
- Los activos corrientes se encuentran por debajo de los de los pasivos corrientes para el cumplimiento del pago de sus obligaciones, mostrando un capital de trabajo negativo.

Amenazas

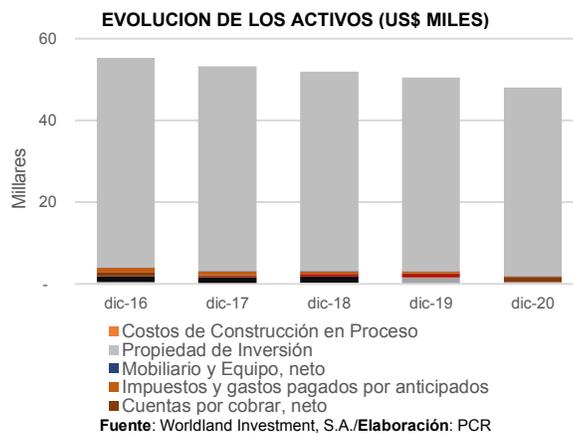
- El aumento de la oferta de los locales comerciales, disminuyendo el precio de los locales.
- Creación de nuevos centros comerciales.
- Cambio en las regulaciones gubernamentales del sector que aumenten los costos.
- Bajos niveles de liquidez en comparación a la competencia.
- El poder de mercado que poseen las empresas como Albrook Mall, Multiplaza, Multicentro y Metro Mall.

Análisis Financiero

Activos

A diciembre de 2020 los activos de Worldland Investment, S.A. totalizaron en US\$48.2 millones reflejando una reducción interanual de US\$2.4 millones (-4.8%); esto como resultado de una reducción en el Fideicomiso-Depósito en garantía por un monto de US\$1.2 millones (-79.5%) derivado del pago de obligaciones para lo cual fue constituido, adicional una baja en el valor de las propiedades de inversión por US\$ 1.3 millones (-2.7%) debido a la depreciación y amortización acumulada, las cuales corresponden al proyecto de Street Mall.

Cabe destacar que, a diciembre 2019 la compañía colocó sus depósitos a plazo fijo como depósitos en garantía, el cual corresponde a un fideicomiso con The Bank of Nova Scotia (Panamá) el cual está garantizando la emisión de los Bonos Corporativos.



Pasivos

En lo respecta a los pasivos, a diciembre de 2020 estos alcanzaron un monto total de US\$48 millones lo que significó una reducción interanual de US\$1.6 millones (-3.2%), producto de un decremento principalmente por los rubros de Bonos Corporativos por pagar en US\$951.5 miles (-50.3%) y el sobregiro bancario en US\$.640 miles (-29.5%). Respecto a la reducción de bonos corporativos por pagar, es importante mencionar que, a diciembre de 2018, la compañía mantenía un préstamo bancario por pagar por un monto de US\$35.6 millones el cual se tomó la decisión de cancelar anticipadamente y emitir un programa rotativo de bonos corporativos para repagar el préstamo comercial con garantía hipotecaria que mantenía con The Bank of Nova Scotia, los cuales representaron un monto total de US\$35 millones a diciembre de 2020.



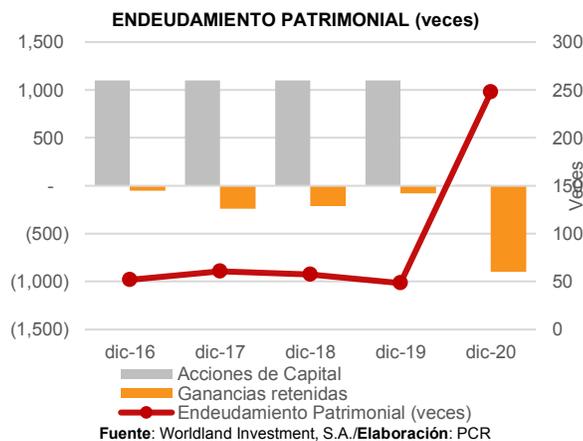
Patrimonio

Cabe resaltar que el capital accionario no ha sido modificado desde diciembre de 2015, el cual está formado por 1,000 acciones comunes con valor nominal de US\$1,000 cada una, todas pagadas, emitidas y en circulación (US\$10 miles); así como un aporte adicional de los accionistas por US\$1.09 millones realizado en el año 2015. De tal forma, el capital accionario representa un monto total de US\$ 1.1 millones, manteniendo los mismos derechos y privilegios con derecho a voto en todas juntas de accionistas.

Por su parte, el patrimonio se ubicó en US\$193.6 miles (diciembre 2019: US\$1 millón), mostrando un decremento del 81.1% respecto al período anterior, esto como consecuencia del déficit acumulado del periodo el cual representó un monto de US\$ 900.6 miles (-1.1 veces).

Endeudamiento

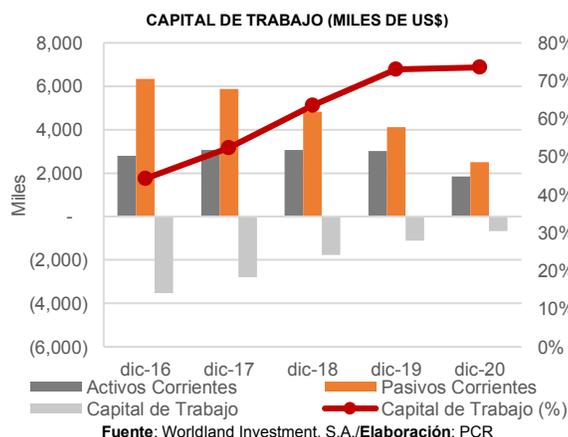
A la fecha de análisis, el valor de la deuda presente por la emisión de bonos corporativos representa 32 veces el capital pagado del Emisor (diciembre 2019: 32.2 veces). A diciembre 2020, Worldland Investment, S.A. registró un nivel de endeudamiento patrimonial¹ de 247.8 veces (diciembre 2019: 48.4 veces) el cual se había reducido progresivamente en los últimos tres periodos, sin embargo, a la fecha de análisis, la reducción considerable del patrimonio por el déficit acumulado, afectó negativamente el indicador, pasando de una pérdida de B/. 209.9 miles en el año 2019 a B/. 900.6 miles en el año 2020.



Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes ascendieron a US\$ 1.8 millones, mostrando una reducción interanual de US\$1.2 millones (-39%). Estos representaron un 3.8% del total de los activos, estando compuestos en un 66.8% por las cuentas por cobrar neto, un 17.6% por el fideicomiso que corresponde al depósito en garantía de los bonos corporativos, representando un monto a la fecha de análisis por US\$322.7 miles, seguido del efectivo y los impuestos y gastos pagados por anticipado con una porción total de 15%, totalizando un saldo de US\$.276.3 miles.

Por otro lado, los pasivos corrientes se situaron en US\$ 2.5 millones, mostrando una reducción interanual de US\$1.6 millones (-39.4%) representando un 5.2% de los pasivos totales. A diciembre 2020, el capital de trabajo de la compañía totalizó un valor negativo de US\$659.8 miles, mostrando un inadecuado nivel de liquidez. Para el periodo de análisis sus activos corrientes cubren sus pasivos corrientes en un 73.5%, una cobertura por debajo de uno, lo que significa una limitación para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.



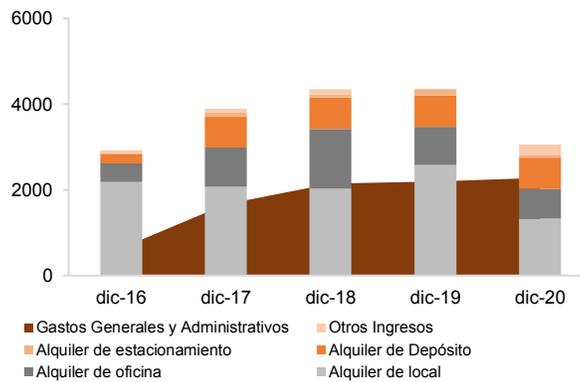
¹ Endeudamiento patrimonial = Pasivos Totales / Total Patrimonio

Resultados Financieros

A la fecha de análisis, los ingresos financieros de Worldland Investment, S.A. se derivan principalmente del arrendamiento de los locales comerciales, oficina, depósitos y alquiler de estacionamiento ubicados en el Centro Comercial Street Mall, situándose en US\$3 millones, mostrando un decremento de US\$1.3 millones (-29.7%) respecto al mismo periodo al año anterior. Para este periodo, la mayor parte de los ingresos proviene del alquiler de locales, representando el 43.4% del total, seguido por alquiler de depósitos con 23.9%, alquiler de oficinas con 22.3%, alquiler de estacionamientos con 1.9% y otros 8.5%.

Por su parte, los gastos generales y administrativos ascendieron a US\$2.3 millones, reflejando un alza de US\$80.1 miles (+3.6%) respecto al periodo anterior, principalmente por un aumento en gastos legales y notariales, así como periodos anteriores. Mientras que los egresos financieros se redujeron en US\$404.3 miles (-201%), totalizando US\$1.6 millones, esto debido a los intereses pagados por la emisión de bonos, que ha disminuido conforme el pago del principal. De tal forma, se registró una pérdida neta por US\$824.8 miles (diciembre 2019: utilidad US\$134 miles), presentando un decremento significativo de 7.1 veces, producto principal de la reducción en los ingresos del periodo.

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS (MILES DE US\$)



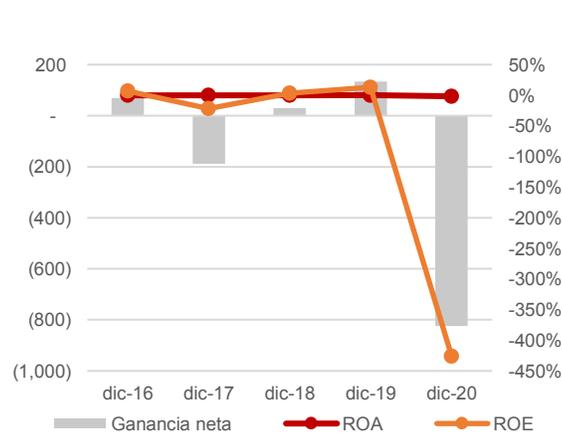
Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

Rentabilidad

A diciembre de 2020 Worldland Investment, S.A., presentó indicadores de rentabilidad por debajo de los presentados en periodos anteriores, obteniendo un ROE de -426.1% y un ROA de -1.7% (diciembre 2019: ROE: 13.1% Y ROA: 0.3%). Ambos indicadores se vieron afectados por la baja significativa de 7.2 veces sobre las utilidades del periodo, provenientes de un decremento en los ingresos por arrendamiento (-29.7%). Lo anterior debido a la ocupación sobre el 60% y adicional a ello, se generaron durante el periodo de pandemia la contratación de 15 nuevos clientes y 8 nuevas reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del 2021.

La empresa en apoyo a sus clientes, quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vió afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.

INDICADORES DE RENTABILIDAD (%)



Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	
Características	Primer Programa
Emisor:	Worldland Investment, S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la Oferta:	US\$37,000,000,00
Plazo de la emisión:	Los bonos serán emitidos en series con vencimientos de 2, 3, 4, 5, y hasta 10 años a partir de la fecha de emisión de cada serie.
Tasa de interés:	La Tasa de Interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). La base del cálculo de los intereses de los Bonos será días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Garantías	Los bonos estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con The Bank of Nova Scotia (Panamá) comprendido por (i) Primera Hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles, que representen al menos ciento treinta y tres por ciento (153.8%) del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación de todas las series garantizadas. (ii) Cesión de los cánones de arrendamiento existente y futuros de la propiedad. (iii) Cesión de las pólizas de seguros por el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y las mejoras construidas sobre la finca 264259. (iv) Efectivo depositado en la cuenta de reserva y cuentas fiduciarias.
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos de forma nominativa, desmaterializada, rotativa, registrada, sin cupones adheridos en denominaciones de mil dólares (US\$1,000,00) y sus múltiplos. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual.
Pago de Capital:	La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). En la primera serie, la fecha de pago de capital serán los 25 de cada mes.
Redención Anticipada	El emisor podrá redimir cualquiera de las series, parcial o totalmente desde su respectiva fecha de la oferta, al 100% del saldo insoluto a capital de los bonos de la serie correspondiente.
Uso de los fondos:	Los fondos netos recaudados de la venta de los Bonos, será utilizados para cancelar pasivos bancarios del emisor.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Capital Assets and Consulting, Inc.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Fiduciario:	The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A.

Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

El instrumento calificado es el Programa rotativo de Bonos Corporativos, por un monto de hasta US\$39 millones. La principal fuente de ingresos del Emisor proviene del arrendamiento de sus locales comerciales, por lo que el pago de intereses y capital de esta emisión dependerá de los ingresos que reciba de sus arrendadores o través de un nuevo financiamiento al vencimiento. No obstante, los bienes inmuebles que componen los activos del emisor están sujetos a fluctuaciones en sus precios de mercado, producto de condiciones económicas y del mercado inmobiliario.

Garantía y Respaldo

El objeto del Fideicomiso es establecer un patrimonio separado para garantizar el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses, intereses moratorios, entre otros que se les adeude. Los bienes fideicomitados serán todos los bienes y derechos que sean traspasados al Fiduciario por los Fideicomitentes, los cuales incluyen:

- Primera hipoteca y anticresis sobre la finca y otros bienes inmuebles del Fideicomitente, que representan al menos el ciento cincuenta y tres punto ocho por ciento (153.8%) del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación de todas las series garantizadas de la emisión.
- Cesión de los Cánones de arrendamiento existente y futuros de la propiedad.
- Cesión de las pólizas de seguros por el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y las mejoras construidas sobre la finca No. 264259.
- Efectivo depositado en la cuenta de reserva y cuentas fiduciarias.

Uso de los fondos

Los fondos netos de la venta de bonos por US\$ 36,824,955 serán utilizados para cancelar los pasivos con The Bank of Nova Scotia, por el préstamo comercial inicialmente por B/. 43 millones.

Rendición Anticipada

El emisor podrá redimir cualquiera de las series, parcial o totalmente desde su respectiva fecha de la oferta, al 100% del monto.

Pago de capital

La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). En la primera serie la fecha de pago de capital son los 25 de cada mes.

Modificación a los términos y condiciones:

Garantías

Mediante Escritura Pública No. 5,374 de 3 de julio de 2020, de la Notaria Novena del Circuito Notarial de Panamá, se protocolizaron las minutas mediante las cuales The Bank of Nova Scotia cancela gravamen de primera hipoteca y anticresis sobre ciertas fincas de propiedad de Worldland Investment, S.A.; posteriormente The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. celebra un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración, siendo Worldland Investment, S.A. el Fideicomitente, y el beneficiario el Fiduciario, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos Garantizados de la Serie "A" del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados de Worldland Investment, S.A.

El Emisor y el Tenedor Registrado acordaron enmiendas a ciertos términos y condiciones indicados en el Prospecto Informativo y en el Suplemento No. 1 al mismo, el Contrato Irrevocable de Fideicomiso de Garantía y el Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis con relación a los Bonos Corporativos Garantizados de la Serie A, actualmente emitidos y en circulación hasta la suma de US\$35,550,000.00, mismas que fueron debidamente registradas ante la SMV mediante Resolución SMV No. 245-20 de 29 de mayo de 2020.

Prórroga para pago de intereses y capital

Con relación a las amortizaciones de capital, el Tenedor Registrado otorgó previamente autorización para que la próxima amortización de capital corresponda al mes de enero de 2021. Lo anterior, se refiere a la suma de capital no amortizada entre los meses de marzo a agosto del 2020, que asciende a la suma de US\$932,022.34, y que debe pagarse en un solo pago extraordinario en o antes del 30 de marzo de 2021.

En base a lo acordado en el mes de mayo de 2020, el Tenedor Registrado de los Bonos de la Serie "A" ha autorizado el continuar pagando de manera regular los intereses de los Bonos de la Serie A. Para tal efecto, se utilizará la Cuenta de Reserva identificada como "The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A. Fid. 151 / Reserva" para cubrir los pagos mensuales de intereses por un período que cubra desde el mes de marzo 2020 hasta el mes de diciembre 2020, inclusive. El 13 de mayo de 2020, el Tenedor Registrado autorizó al Emisor para que -en adición a lo incluido en la Resolución SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020- usara los fondos mantenidos en la Cuenta de Reserva para el pago de los intereses mensuales de los Bonos de la Serie A de junio a diciembre de 2020.

Proyecciones Financieras

Worldland Investment, S.A. realizó proyecciones financieras en el año 2017, para un período de 11 años en los cuales se estima que los ingresos principales procederán del alquiler de locales comerciales, oficinas y Depósitos ubicados en el centro comercial "Street Mall" que pertenecen la organización y, en menor medida, a través del alquiler de estacionamientos dentro del comercial y otros ingresos. Los ingresos por alquileres conforman el 96% del total de los ingresos y el 4% restante están compuestos por alquiler de estacionamiento y otros ingresos. Para la fecha de análisis, el total de ingresos alcanzó un monto de US\$. 3 millones, comparado con las proyecciones estimadas a este período (US\$. 4.6 millones), los ingresos reales presentan un decremento significativo respecto al proyectado a lo proyectado.

Por su parte, con respecto a los gastos que incurre la empresa, estos están conformados únicamente por gastos administrativos, a través de la depreciación de los inmuebles, pago de salarios, impuestos, servicios generales, etc, los cuales representan el 100% del total de los egresos, a partir del siguiente ejercicio. Los gastos administrativos presentados al cierre de 2020 totalizaron B/. 801.7 miles mostrando un incremento a lo proyectado (US\$. 499 miles).

A lo largo de las proyecciones de Worldland Investment, S.A. se observan resultados operativos positivos para el periodo de la emisión, debido a que los ingresos de arrendamiento son mayores que los egresos totales. Manteniendo un EBITDA de US\$4.1 millones a lo largo de los 11 años, en un escenario pesimista, con una tasa de crecimiento de 1% sobre los ingresos y una tasa de inflación de 2% sobre los gastos, reflejando una cobertura de intereses de 7.8 veces en promedio. Cabe destacar que, a la fecha de análisis, los ingresos estuvieron un 34.3% por debajo de lo esperado, así como los gastos administrativos en un 57.4% menos que los proyectados, resultando en un EBITDA de US\$.2.3 millones, representando un 44.7% menos respecto a lo proyectado (US\$.4.1 millones). De tal forma para diciembre 2020, se tuvo una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros de 1.4 lo cual es relativamente menor a la proyectada la cual se sitúa en 3.3 veces.

Proyecciones Financieras									
Cifras en miles de US\$									
Ingresos	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingresos locales	2,164	2,185	2,207	2,229	2,251	2,274	2,297	2,320	2,343
Ingresos oficina	1,597	1,613	1,629	1,645	1,662	1,678	1,695	1,712	1,729
Depósitos	721	728	736	743	750	758	766	773	781
Estacionamiento	82	83	84	85	86	87	87	88	89
Otros	103	104	105	106	107	108	109	110	112
Total Ingresos	4,667	4,714	4,761	4,809	4,857	4,905	4,954	5,004	5,054
Egresos									
Gastos de administración	509	520	530	541	551	562	574	585	597
EBITDA	4,158	4,194	4,231	4,268	4,305	4,343	4,381	4,419	4,457

Fuente: Worldland Investment, S.A. / Elaboración: PCR

En la evaluación del EBITDA sobre los gastos financieros, de Worldland Investment presenta una fuerte cobertura durante el periodo de la emisión, reflejando una cobertura de 3.3 veces para el año 2020 y un promedio de 7.8 veces hasta el final de la emisión. Sin embargo, a la fecha de análisis, la plaza mantuvo una ocupación sobre el 60% y adicional a ello, se generaron durante el periodo de pandemia la contracción de 15 nuevos clientes y por su parte 8 nuevas reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del 2021. Conforme en lo anterior, la cobertura del EBITDA sobre gastos financieros cae a 1.4 veces.

La empresa en apoyo a sus clientes, quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vió afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.

Tomando como referencia el volumen de solicitudes que recibe el departamento de ventas y mercadeo, se estima que para el 2021 el porcentaje de ocupación se eleve al menos a un 80% lo cual representaría un mejor beneficio operativo para la empresa para los próximo 3 a 5 años.

INDICADORES DE COBERTURA									
Cifras en miles de US\$	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EBITDA	4,157.9	4,194.4	4,231.1	4,268.1	4,305.4	4,342.9	4,380.8	4,418.8	4,457.2
Amortización	2,967.4	3,086.1	3,209.5	3,337.9	3,471.4	3,610.3	3,754.7	3,904.9	4,061.1
Gastos Financieros	1,256.1	1,137.4	1,014.0	885.6	752.1	613.2	468.8	318.6	162.4
EBITDA/Gastos Financieros (veces)	3.3	3.7	4.2	4.8	5.7	7.1	9.3	13.9	27.4

Fuente: Worldland Investment, S.A. / Elaboración: PCR

Anexos

Balance General Worldland Investment, S.A. (Cifras en miles de US\$.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activo					
Activos Corrientes	2,805	3,078	3,065	3,007	1,833
Efectivo	385	60	338	39	143
Depósitos a Plazo	1,499	1,536	1,576	-	-
Fideicomiso - Depósito en garantía	-	-	-	1,577	323
Cuentas por Cobrar - Partes Relac.	-	98	464	681	-
Cuentas por cobrar, neto	921	473	110	393	1,224
Impuestos y gastos pagados por anticipados	1,155	911	576	317	133
Activos No Corrientes	51,343	50,117	48,817	47,564	46,325
Mobiliario y Equipo, neto	35	33	62	56	46
Propiedad de Inversión	51,308	50,084	48,755	47,508	46,203
Costos de Construcción en Proceso	-	-	-	-	-
Total Activo	54,147	53,195	51,882	50,570	48,159
Pasivo					
Pasivos Corrientes	6,336	5,873	4,824	4,117	2,493
Sobregiro bancario	3,890	3,431	2,821	2,171	1,531
Préstamo bancario por pagar	2,375	2,407	1,812	-	-
Bonos Corporativos por pagar	-	-	-	1,891	939
Cuentas por pagar - Proveedores	63	35	11	26	12
Gastos Acumulados por pagar y Otros	8	0	180	29	10
Pasivos no Corrientes	47,920	46,462	46,168	45,430	45,472
Préstamo bancario por pagar - Porción no corriente	39,868	37,266	35,610	-	-
Bonos corporativos por pagar - Porción no corriente	-	-	-	33,508	34,146
Cuentas por pagar - Partes Relacionadas	186	-	-	-	91
Depósitos de garantía recibido de clientes	403	65	128	168	142
Cuentas por pagar - Accionista	7,463	9,132	10,430	11,754	11,092
Total Pasivo	54,256	52,336	50,992	49,547	47,965
Patrimonio					
Acciones de Capital	1,100	1,100	1,100	1,100	10
Aporte adicional de accionistas	-	-	-	-	1,090
Ganancias retenidas	(53)	(241)	(210)	(76)	(901)
Total Patrimonio	1,047	859	890	1,024	194
Pasivo + Patrimonio	55,303	53,195	51,882	50,570	48,159

Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

Estado de Ganancias y Pérdidas (Cifras en miles de US\$.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos					
Alquiler de local	2,182	2,069	2,034	2,583	1,330
Alquiler de oficina	428	913	1,390	888	685
Alquiler de Depósito	230	724	729	731	732
Alquiler de estacionamiento	21	91	76	141	58
Otros Ingresos	62	91	120	17	261
Total Ingresos	2,924	3,890	4,348	4,360	3,066
Gastos Generales y Administrativos	637	1,657	2,146	2,199	2,279
Otros ingresos (egresos) financieros	2,219	(2,420)	(2,121)	(2,016)	(1,611)
Impuesto sobre la renta	-	-	51	11	-
Ganancia neta	68	(188)	30	134	(825)

Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

Indicadores Financieros Worldland Investment, S.A. (Cifras en US\$)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Rentabilidad					
ROA	0.1%	-0.4%	0.1%	0.3%	-1.7%
ROE	6.5%	-21.9%	3.4%	13.1%	-426.1%
Liquidez					
Capital de Trabajo (en miles)	-3,531	-2,795	-1,759	-1,110	-660
Capital de Trabajo (%)	44.3%	52.4%	63.5%	73.0%	73.5%
Solvencia					
Pasivo/Patrimonio (veces)	51.8	60.9	57.3	48.4	247.8
Pasivo/Activo Total	100.2%	98.4%	98.3%	98.0%	99.6%
Patrimonio/Pasivos	1.9%	1.6%	1.7%	2.1%	0.4%
Patrimonio/Activos	1.9%	1.6%	1.7%	2.0%	0.4%
Cobertura					
EBITDA	2,287,304	2,275,138	3,713,269	3,698,702	2,297,710
EBITDA/DEUDA TOTAL (VECES)	-	0.92	1.72	1.78	1.40

Fuente: Worldland Investment, S.A./Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.

PCR considera que la información utilizada para el presente análisis es suficiente para emitir nuestra opinión de riesgo.

VI. 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 a partir del día 28 de abril de 2021.