

**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](mailto:alberto.garcia@ffproperties.net)

**I PARTE**

**I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Junta Directiva**

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

La Junta Directiva y Dignatarios del Emisor son:

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

- **Representación Legal**

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

- **Negocios**

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

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

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

- **Contratos con Partes Relacionadas**

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

- **Estatutos**

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

### **C. Descripción del Negocio.**

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

- **Descripción de giro de negocios:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dentro del grupo accionario de El Emisor, se encuentran accionistas con mucha experiencia desarrollando actividades inmobiliarias de la Ciudad de Panamá. Por lo que al proyecto Street Mall se siguen incorporando las tendencias más recientes en la industria de Centros 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](mailto: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](mailto: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.

**B. Ejecutivos principales:**

El Emisor no cuenta directamente con personal de nivel ejecutivo.

### **C. Compensación:**

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

### **D. Empleados:**

Al 31 de diciembre de 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.

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

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

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

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

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

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

## **F. Asesoría Legal y Auditores**

### **Asesor legal.**

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

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

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

### **Auditores.**

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

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

### **Valuadores.**

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

### **Asesores financieros.**

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

### **IV. PARTES RELACIONADAS**

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

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

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

Los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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

## **V. TRATAMIENTO FISCAL**

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

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

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

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

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

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



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

**A. Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.**

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	
Ventas o Ingresos Totales*	3,099,378
Margen Operativo*	0.25
Gastos Generales y Administrativos*	801,668
Utilidad o Pérdida Neta*	134,086
Acciones emitidas y en circulación*	10
Utilidad o Pérdida por Acción*	13,409
Depreciación y Amortización*	1,487,418
Utilidad Operativa*	786,656
Gastos Financieros*	1,644,792
Utilidad o Pérdida del Periodo*	-824,842
<b>BALANCE GENERAL</b>	
Activo Circulante*	1,833,440
Activos Totales*	48,158,707
Pasivo Circulante*	2,493,211
Deuda a Largo Plazo*	45,471,923
Obligaciones en valores*	35,085,437
Deuda Total*	36,616,777
Pasivos Totales*	47,965,134
Acciones Preferidas*	0
Capital Pagado*	1,100,000
Utilidades o Perdidas Retenidas*	-906,427
Patrimonio Total*	193,573
Precio por Acción*	0
Dividendo*	0
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	
Total de Activos / Total de Pasivos	1.0
Total de Pasivos / Total de Activos	1.0
Dividendo / Acción emitidas y en Circulación	0.0
Pasivos Totales / Patrimonio	247.8
Deuda Total / Patrimonio	189.2
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-659,771
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.7
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.5
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.02
Utilidad Neta / Capital Pagado	-0.8
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	-4.3

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados 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.

I



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.

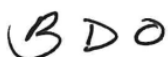
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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
<b>Activos corrientes:</b>			
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
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,833,440</b>	<b>2,974,496</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
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
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>46,325,267</b>	<b>47,595,860</b>
<b>Total de activos</b>		<b>48,158,707</b>	<b>50,570,356</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
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
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>2,493,211</b>	<b>4,116,926</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
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
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>45,471,923</b>	<b>45,429,917</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>47,965,134</b>	<b>49,546,843</b>
<b>Patrimonio:</b>			
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)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>193,573</b>	<b>1,023,513</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>48,158,707</b>	<b>50,570,356</b>

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
<b>Otros ingresos y gastos operativos:</b>			
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)
<b>Total de ingresos y gastos operativos</b>		<u>786,656</u>	<u>2,161,117</u>
<b>Ganancia en operaciones</b>		<b>786,656</b>	<b>2,161,117</b>
<b>Costos financieros, neto:</b>			
Intereses ganados		33,294	57,064
Gastos financieros		(1,644,792)	(2,072,848)
<b>Total de otros ingresos (egresos) financieros</b>		<u>(1,611,498)</u>	<u>(2,015,784)</u>
<b>(Pérdida) ganancia antes de impuesto</b>		<b>(824,842)</b>	<b>145,333</b>
Impuesto sobre la renta	19	-	(11,247)
<b>(Pérdida) ganancia neta</b>		<u><b>(824,842)</b></u>	<u><b>134,086</b></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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>10,000</b>	<b>1,090,000</b>	<b>(900,631)</b>	<b>(5,796)</b>	<b>193,573</b>

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
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
(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>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
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)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación</b>		<u>(129,405)</u>	<u>1,501,912</u>
<b>Actividades de Inversión</b>			
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)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión</b>		<u>1,761,875</u>	<u>(450,315)</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>			
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)
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<u>(1,528,865)</u>	<u>(1,349,771)</u>
<b>Aumento (disminución) neta del efectivo</b>		<b>103,605</b>	<b>(298,174)</b>
Efectivo al inicio del año		<u>39,490</u>	<u>337,664</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<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"><li>• Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Definición de materialidad.</li></ul>	1 de enero de 2020

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

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

#### **Activos financieros**

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

##### *Efectivo*

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

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

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

##### *Cuentas por cobrar*

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

##### *Provisión para cuentas de dudoso cobro (A partir del 1 de enero de 2018)*

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

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 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
<b>Saldos con partes relacionadas:</b>		
<b>Activos:</b>		
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
P.H. Street Mall	-	680,752
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Pasivos:</b>		
<i>Cuentas por pagar</i>		
P.H. Street Mall	91,411	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Cuentas por pagar - Accionistas</b>	<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
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>74,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
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>
<b>Costo neto</b>	<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)
<b>Costo neto</b>	<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
<b>Costo:</b>			
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>
<b>Depreciación y amortización acumulada:</b>			
Propiedad para la inversión	(4,209,487)	(1,477,760)	(5,687,247)
<b>Costo neto</b>	<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)
<b>Costo neto</b>	<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
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
Línea de sobregiro por B/.3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza personal de los accionistas.	<u>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 fideicomitido, 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	<u>1,103,879</u>	<u>312,978</u>
	<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	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo	143,095	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	1,223,840	-	-	-
<b>Pasivos financieros:</b>				
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
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo	39,490	-	-	-
Cuentas por cobrar	392,548	-	-	-
<b>Pasivos financieros:</b>				
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
<b>Activos financieros</b>						
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
<b>Pasivos financieros:</b>				
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](http://www.bdo.com.pa)

**IV PARTE  
GOBIERNO CORPORATIVO**

Nº	ÍTEM	CALIFICACIÓN SI, No, SBP, Otras
1.	<b>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</b>	No
	a. En Caso de ser afirmativo, de un breve detalle de la reglamentación.	
2.	<b>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</b>	
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.	No
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.	No
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.	No
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.	No
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.	No
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.	No
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.	No
3.	<b>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</b>	No
	a. En caso de ser afirmativo, explique el método de divulgación a quienes va dirigido.	
<b>Junta Directiva</b>		
4.	<b>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</b>	
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.	No
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.	No
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.	No
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.	No
	e. Control razonable del riesgo.	No
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.	No
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.	No
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.	No

5.	<b>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</b>	No
<b>6. Composición de la Junta Directiva</b>		
	a. Número de Directores de la Sociedad	3
	b. Número de Directores Independientes de la Administración:	1
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas	0
<b>Accionistas</b>		
7.	<b>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</b>	
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).	No
<b>Comités</b>		
8.	<b>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</b>	
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente:	No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente	No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente:	No
	d. Otros	No
	En caso de seleccionar Sí en Otros, favor especifique	



<b>9.</b>	<b>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</b>	
	a. Comité de Auditoría	No
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos	No
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave	No
<b>Conformación de los Comités</b>		
<b>10.</b>	<b>Indique cómo están conformados los Comités de:</b>	
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).	0
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos	0
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave	0

## **V PARTE DIVULGACIÓN**

El medio de divulgación por el cual Worldland Investment, S. A., divulgará el Informe de Actualización Anual es la página de Internet del grupo F&F Properties. [www.ffproperties.net](http://www.ffproperties.net) a partir del día 28 de abril de 2021.