

REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: WORLDLAND INVESTMENT S.A.
Resolución Nro. SMV-470-2019 de 29 de Octubre de 2019 y
sus modificaciones mediante Resoluciones Nro.
SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020 y
SMV-45-20 de 03 de febrero de 2021

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS

NÚMEROS DE TELÉFONO/FAX: 3218100 / 3218150

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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO: Alberto García

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: alberto.garcia@ffproperties.net

I PARTE

Worldland Investment, S.A., es una sociedad anónima panameña que construyó y opera el centro comercial denominado Street Mall, el cual está ubicado en la intersección entre Vía Israel y la Vía Brasil en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Los activos corrientes al cierre del último trimestre del 2020, fueron de USD\$2.635 millones frente a USD\$3.007 millones del último trimestre del año 2019.

Esto representa una disminución de 372 mil USD entre ambos períodos originado principalmente a que, ante la situación de pandemia por COVID-19 parte del fondo de la cuenta de reserva del

fideicomiso ha sido utilizado 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).

Adicional a esto, debido a la situación actual las cuentas por cobrar a clientes han aumentado considerablemente 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 USD1.6MM 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 pagó 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 capital de trabajo de 1.06.

B. Recursos de Capital

Comparativamente, el año 2020 con el 2019 ha reflejado una mejora en la disminución del pasivo total de la compañía, ya que pesar del aumento de 155mil USD en la deuda con los accionistas, la empresa logró con el aporte de 640mil USD al sobregiro bancario más 313mil USD a la deuda de bonos emitidos por pagar y otros 58mil USD de disminución de deuda con proveedores, clientes y gastos acumulados por pagar; permitió disminuir el pasivo total en unos 858mil USD menos al 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 USD1MM en comparación con las cifras financieras a diciembre 2019.

C. Resultado de Operaciones

En el cuarto trimestre de 2020 se han generado ingresos por 739mil USD lo que supone un total de USD2.9MM de ingresos anuales para el 2020.

En comparación con los ingresos reportados en 2019, la empresa ha sufrido una disminución del 34% 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 a clientes especiales que pueden llegar hasta el 50% de su renta de acuerdo al nivel de afectación que hayan sufrido.

Los gastos generales y administrativos reflejan una disminución de 271mil USD en comparación al mismo trimestre de 2019 pero con un ligero incremento de 80mil 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 USD1.2MM respecto al 2019, provocando que la pérdida del período sea de sólo USD41K.

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.

II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
AL 31/12/2020

Worldland Investment, S.A.
Informe de Estados Financieros Trimestrales
Para el Cuarto Trimestre terminado el
31 de Diciembre de 2020

WORLDLAND INVESTMENT, S.A.

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Certificación del Contador Público Autorizado	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Trimestral	2
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivos	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
Notas a los Estados Financieros	5 -21
Aprobación de los Estados Financieros	22

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Hemos revisado los Estados Financieros para el cuarto trimestre del año 2020 que termina el 31 de Diciembre del año en curso, de la empresa **WORLDLAND INVESTMENT, S.A.** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y los Estados de Resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado a la misma fecha.

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

Dado en la ciudad de Panamá, a los 05 días del mes de Febrero del año 2021



DAYRA LINETTE GOMEZ

C.P.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Worldland Investment, S.A.
Estado de Situación Financiera
31 de Diciembre de 2020
(Cifras expresadas en Balboas)

		Cifras a Dic 2020	Cifras Auditadas Diciembre 2019
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	6	143,095	39,490
Depósito a Plazo - Fideicomiso FID161	7	322,723	1,576,671
Cuentas por Cobrar - Partes relacionadas	5	726,230	680,752
Cuenta por Cobrar, Neto	8	1,223,840	392,548
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	220,061	317,315
Total de Activos Corrientes		2,635,949	3,006,775
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	9	45,897	55,555
Propiedad de Inversión	10	46,011,066	47,508,025
Total de Activos No corrientes		46,056,963	47,563,580
Total de Activos		48,692,913	50,570,355
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Sobregiro Bancario - Banco Aliado	12	1,531,340	2,171,341
Bonos Corporativos - Porción Corriente	13	939,342	1,890,803
Cuentas por Pagar Proveedores		12,135	25,681
Gastos Acumulados por Pagar		7,951	29,102
Total Pasivos Corrientes		2,490,769	4,116,927
Pasivos no corrientes:			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	13	34,146,095	33,507,644
Depósitos recibidos de Clientes	14	142,376	168,065
Cuentas por Pagar - Accionista	5	11,909,682	11,754,209
Total de Pasivos no corrientes		46,198,153	45,429,918
Total de Pasivos		48,688,922	49,546,844
Patrimonio			
Capital Autorizado	15	1,100,000	1,100,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(1,096,009)	(76,489)
Total de Patrimonio		3,991	1,023,511
Total Pasivo y Capital		48,692,913	50,570,355

Worldland Investment, S.A.
Estados de Resultados Trimestral
Al 31 de Diciembre de 2020
(Cifras expresadas en Balboas)

		Cifras 4er trimestre 2020	Cifras 4er trimestre 2019	Cifras acumuladas Diciembre 2020	Cifras acumuladas Diciembre 2019
Ingresos y gastos operativos					
Alquiler de Locales	16	452,111	651,810	1,499,160	2,604,140
Alquileres de oficina	16	177,448	232,205	685,165	888,351
Alquileres de Depósitos	16	183,300	182,850	731,650	730,880
Alquiler de Estacionamientos	16	11,897	37,549	57,854	141,226
Otros Ingresos	16	2,341	4,635	69,561	17,206
Costos de Ventas		(90,021)	-	(168,959)	(21,400)
Gastos generales y administrativos	17	(375,429)	(646,786)	(2,279,746)	(2,199,286)
Total de Ingresos y Gastos Operativos		361,647	462,263	594,686	2,161,116
Ganacias en operaciones		361,647	462,263	594,686	2,161,116
Otros Ingresos (Egresos) financieros:					
Intereses ganados		1,524	13,325	33,294	57,064
Gastos Financieros		(404,479)	(482,043)	(1,644,792)	(2,072,848)
Total Ingresos (Egresos) financieros:		(402,955)	(468,718)	(1,611,497)	(2,015,784)
Ganancia antes del Impuesto	18	(41,309)	(6,454)	(1,016,812)	145,331
Impuesto sobre la Renta		-	(38,550)	-	(11,247)
Ganancia Neta		(41,309)	(45,004)	(1,016,812)	134,084

Worldland Investment, S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el trimestre que termina el 31 de Diciembre de 2020**

	Capital Pagado	(Pérdida Acumulada) Utilidades No Distribuidas	Total de Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	1,100,000	(209,875)	890,125
Ganancia Neta – 2019		134,084	134,084
Impuesto Complementario		(698)	(698)
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	1,100,000	(73,402)	1,023,511
Reclasifica Impuesto complementario		3,088	3,088
Pérdida Neta - Diciembre 2020		(1,016,812)	(1,016,812)
Impuesto Complementario		(5,796)	(5,796)
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	1,100,000	(1,092,922)	3,991

Worldland Investment, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo****Al 31 de Diciembre de 2020**

	Dic 2020	Dic 2019
Flujo de Efectivo para Actividades de Operación		
Utilidad Neta	(1,019,520)	93,678
Ajuste por:		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9 9,658	6,768
Depreciación de Propiedad de Inversión	10 1,669,784	1,480,521
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8 (45,921)	43,321
	<u>614,000</u>	<u>1,624,289</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar	(785,370)	(325,643)
Aumento en otros activos	97,253	304,334
Aumento(Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores	(13,546)	15,027
Disminución en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	(21,151)	(156,103)
Aumento(Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes	(25,689)	40,007
	<u>(748,502)</u>	<u>(122,378)</u>
Efectivos generados por actividades de operación	<u>(748,502)</u>	<u>(122,378)</u>
Efectivo Neto provisto por Actividades de operación	<u>(134,503)</u>	<u>1,501,911</u>
Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión		
Adquisición de Activo Fijo, Neto	-	-
Adquisición en Propiedad de Inversión	(172,825)	(233,435)
Efectivo colocado en Bancos, Depósito a Largo Plazo		1,576,171
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso	1,253,948	(1,576,671)
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas	(45,478)	(216,381)
	<u>1,035,644</u>	<u>(450,316)</u>
Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión	<u>1,035,644</u>	<u>(450,316)</u>
Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(640,001)	(649,251)
Efectivo pagado a Bancos - Prestamo Bancario	-	(37,422,109)
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos	(313,010)	35,398,446
Efectivo Recibido de Accionista	155,474	1,323,841
Impuesto Complementario (reconocido) pagado	-	(698)
	<u>(797,537)</u>	<u>(1,349,770)</u>
Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento	<u>(797,537)</u>	<u>(1,349,770)</u>
Aumento/Disminución del Efectivo	103,605	(298,175)
Efectivo al Inicio del año	<u>39,490</u>	<u>337,664</u>
Efectivo al final de año	6 <u><u>143,095</u></u>	<u><u>39,490</u></u>

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

La Compañía 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 B/.37 millones en Serie A. La emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No. 470-19 del 29 de octubre de 2019.

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

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 05 de febrero de 2020.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revela en la Nota 4.

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

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

Cambios en las políticas contables

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

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

- **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 de 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.

- **NIIF16 - 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 contenga, 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.

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 consolidados. No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	Vigencia
• NIC 1 - Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
• NIIF 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Definición de materialidad.	1 de enero de 2020

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Activos financieros

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

Efectivo

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

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

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

Cuentas por cobrar

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

Deterioro - Activos financieros

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

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

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

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

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

Propiedad de inversión

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

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Financiamientos

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

Mobiliario y equipo

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

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

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

<u>Activos</u>	<u>Vida útil estimada en años</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de Computo	3

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

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

del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

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

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

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

Depósitos de garantía recibidos de clientes

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

Acciones de capital

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

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

Impuesto sobre la renta

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

Reconocimiento del ingreso y costos de los proyectos

Alquiler

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

4. Estimaciones contables críticas y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se presentan a continuación.

Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

Impuesto sobre la renta

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

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

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

Cuentas por cobrar:	2020	2019
P.H. Street Mall	<u>726,230</u>	<u>680,752</u>
Cuentas por Pagar:		
Cuentas por pagar- Accionistas	<u>11,909,682</u>	<u>11,754,209</u>

La obligación por pagar a los accionistas no contempla un plan definido de pago, no causan intereses y no tienen fecha de vencimiento

6. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:	2020	2019
En bancos - a la vista	<u>143,095</u>	<u>39,490</u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

7. Depósito A Plazo Fijo - FID161

El depósito de garantía corresponde a cuenta de Fideicomiso con The Bank of Nova Scotia (Panamá) por B/. 322,723 se crea esta cuenta de reserva en donde se depositarán los aportes necesarios que realizarán 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 integro, efectivo, puntual y completo de todas y cada una de las deudas, incluyendo sin limitación, capital, intereses moratorios, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos.
- Las demás obligaciones bajo los bonos por emitirse bajo el programa de los documentos de garantía.

Debido a la situación económica a nivel mundial por el Covid-19, la administración llega a un acuerdo con el fideicomisario para que se rebaje los intereses de la cuenta de reserva, tal como se estipula en el contrato, desde abril hasta diciembre de 2020. De acuerdo a este mismo contrato, estos montos serán pagados en una sola letra el 31 de marzo de 2021.

8. 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
Cuentas por Cobrar - Litigios	102,324	-
Cuentas por Cobrar - Finiquitos	64,206	-
Cuenta por Cobrar - Cheque Devuelto	40	-
Cuentas por cobrar otros	32,328	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>
Saldo al final del año	<u><u>1,223,840</u></u>	<u><u>392,548</u></u>

El resumen de las cuentas por cobrar por antigüedad se detalla a continuación:

	2020	2019
A 30 días	261,415	102,834
De 31 a 60 días	245,673	77,344
De 61 a 90 días	6,171	23,815
De 91 días y más	640,365	324,846
	<u>1,053,614</u>	<u>528,839</u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperada de por vida para cuentas por cobrar comerciales. Para medir las pérdidas crediticias esperadas sobre una base colectiva, las cuentas por cobrar comerciales se agrupan en función de un riesgo de crédito y una antigüedad similar.

Al 30 de Diciembre de 2020, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

		2020			
		Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
	Actual				
Tasa de pérdida espera		3.60%	6.60%	10.60%	
Importes brutos en libros	460,314	245,673	6,171	640,365	1,352,483
Provisión de Pérdida		4,633	8,493	13,640	128,683

		2019			
		Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	100% Total
	Actual				
Tasa de pérdida espera		14%	4%	64%	
Importes brutos en libros	102,834	77,344	23,815	363,160	567,153
Provisión de Pérdida		10,548	1,000	163,056	174,604

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	174,604	168,359
Aumento/Disminución durante el año	(45,921)	43,321
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	-	(37,075)
Saldo al final del año	128,683	174,604

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

9. Mobiliario y equipo, neto

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	2020		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	-	<u>74,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(13,859)	(6,901)	(20,760)
Equipo Liviano	(4,825)	(2,757)	(7,582)
	<u>(18,684)</u>	<u>(9,658)</u>	<u>(28,342)</u>
Costo neto	<u>55,555</u>	<u>(9,658)</u>	<u>45,897</u>
	2019		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	-	<u>74,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(9,847)	(4,012)	(13,859)
Equipo Liviano	(2,068)	(2,757)	(4,825)
	<u>(11,915)</u>	<u>(6,769)</u>	<u>(18,684)</u>
Costo neto	<u>62,324</u>	<u>(6,769)</u>	<u>55,555</u>

10. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión corresponde al proyecto denominado Street Mall, el cual consta de 32 locales comerciales, 92 oficinas y mini depósitos. La propiedad de inversión se detalla de la siguiente forma:

	2020		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,089,077	172,825	37,261,902
	<u>51,717,512</u>	-	<u>51,890,337</u>
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	(4,209,487)	(1,669,784)	(5,879,271)
Costo neto	<u>47,508,025</u>	<u>(1,669,784)</u>	<u>46,011,066</u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	2019		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	36,855,643	333,435	37,189,078
	<u>51,484,078</u>	<u>333,435</u>	<u>51,817,513</u>
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	(2,728,966)	(1,480,521)	(4,209,487)
Costo neto	<u><u>48,755,112</u></u>	<u><u>(1,147,086)</u></u>	<u><u>47,608,025</u></u>

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

El valor razonable de la propiedad de inversión, según el informe de avalúo realizado por Romero Realty con fecha del 28 de febrero de 2018 muestra la siguiente cifra:

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

11. Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	2020	2019
Inventario para la venta	46,280	2,280
Anticipos de Contratistas	2,035	-
Anticipos de Proveedores	8,555	-
Otros Gasto Pagados por Anticipados	979	-
Seguros	45,265	42,498
Responsabilidad Civil	2,625	-
Impuesto Estimado	10,197	-
ITBMS Retenido	733	478
ITBMS Anticipado	73,393	242,536
Otros activos	30,000	30,000
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	<u><u>220,061</u></u>	<u><u>317,793</u></u>

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

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

13. Bonos Corporativos por Pagar

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

<u>Serie</u>	<u>Emisión Autorizada</u>	<u>Tasa anual Interés</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Garantía Bienes Fideicomisos</u>
A	B/.35,550,000	4.20%	Noviembre 2024	Fideicomisos

Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía tiene registrado el siguiente bono corporativo de largo plazo denominado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, bajo las siguientes series:

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

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

	2020	2019
Porción corriente	939,342	1,890,803
Porción no corriente	34,146,095	<u>33,507,644</u>
	35,085,437	35,398,447

14. Depósitos de garantía recibidos de clientes

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

15. Acciones de capital

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

	2020	2019
Acciones de capital	10,000	10,000
Capital pagado en exceso	1,090,000	1,090,000
	<u>1,100,000</u>	<u>1,100,000</u>

16. Ingresos por Contratos con Alquiler

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

	Cifras a Diciembre 2020	Cifras a Diciembre 2019
Locales	1,499,160	2,604,140
Oficina	685,165	888,351
Depósitos	731,650	730,880
Estacionamientos	57,854	141,226
Otros Ingresos	69,561	17,206
	<u>3,043,391</u>	<u>4,381,803</u>

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

La Compañía mantiene contratos vigentes con clientes, con vencimientos variables, de los cuales se espera recibir ingresos estimados futuros, tal como se detalla a continuación:

AÑOS	Ingresos Esperados
2021	2,319,475
2023	2,033,475
2023	1,885,380
2024	912,222
2025	727,355
2026	517,975

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

17. Gastos generales y administrativos

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

	Cifras a Diciembre 2020	Cifras a Diciembre 2019
Depreciación	1,490,179	1,487,290
Provisión para cuentas de dudoso cobro	129,185	43,321
Comisiones de ventas	50,584	39,899
Seguro	39,883	40,838
Salario y Prestaciones Sociales	35,947	104,301
Honorarios profesionales	41,966	40,158
Publicidad y propaganda	11,410	5,023
Legales y Notariales	161,729	143,524
Impuesto Municipal	8,662	8,662
Impuesto Inmueble	107,895	111,506
Tasa Unica	300	300
Reparación y mantenimiento	104,952	134,331
Bonificación	-	3,808
Donaciones	-	16,750
Cargos bancarios	828	3,272
Otros	96,228	16,303
	<u>2,279,746</u>	<u>2,199,286</u>

18. Impuestos

Worldland Investment, S. A., está sujeta al pago de impuestos de acuerdo a las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los últimos tres 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
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:

	Cifras a Diciembre 2020	Cifras a Diciembre 2019
Pérdida y/o Ganancia antes del impuesto	1,016,812	145,331
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	-	-
Impuesto sobre la renta, causado	<u>-</u>	<u>(11,247)</u>
Ganancia Neta	<u><u>1,016,812</u></u>	<u><u>134,084</u></u>

19. Instrumento financiero - Administrativo de riesgos

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

- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

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

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

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

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

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

Objetivos, políticas y procesos generales

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo operacional

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

generalmente aceptados.

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

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Diciembre de 2020
(Cifras en Balboas)

EMISION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros y sus notas al 31 de Diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión por el SR. SAUL FASKHA, Representante Legal y Director Presidente de la empresa Worldland Investment, S.A., los cuales en esa misma fecha fueron sometidos a la aprobación de la Junta Directiva



Saúl Faskha Esquenazi
Representante Legal

III PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
AL 31/12/2020

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

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



Tel.: (507) 297-5200

Panamá, 10 de febrero de 2021

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

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

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

Estimados señores:

Por este medio, THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S. A., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por un valor nominal de total de hasta USD37,000,000.00 de Worldland Investment, S.A., registrado según Resolución SMV No. 470-19 de 29 de octubre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 31 de diciembre de 2020:

- (a) Saldo en circulación de la emisión: USD35,085,436.81

- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - i. Activos financieros por la suma de USD348,231.68, conformados por lo siguiente:
 - Saldo en Cuenta de Concentración: USD507.90
 - Saldo en Cuenta de Reserva: USD347,723.78

 - ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitado:
 - Cesión irrevocable e incondicional de los pagos mensuales en concepto de cánones de arrendamiento que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales del P.H. Street Mall.
 - Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD35,085,436.81, sobre un grupo de 156 fincas comprendido desde la número 30207435 a la número 30207590, todas con código de ubicación 8708 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público.
 - El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al fideicomitente por el asegurador de las fincas hipotecadas, o en virtud de expropiación, en virtud de reclamos o indemnizaciones de acuerdo con el endoso de las pólizas de seguro que el fideicomitente realizará a favor del fiduciario, incluyendo el endoso de la póliza de seguro de incendio "All Perils Insurance".
 - Fianza irrevocable y mancomunada de los accionistas de Worldland Investment, S.A.
 - Los dineros que reciba el fiduciario, producto de la ejecución de las garantías reales, en el evento de que se recurra a ello.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



- (c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.
- (d) El suplemento No. 1 al Prospecto Informativo, correspondiente a la Serie A de los bonos, establece que el valor de mercado de las fincas hipotecadas (USD77,000,000.00) debe representar al menos 167% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación (USD35,085,436.81). Al cierre del periodo reportado, el valor de los bienes hipotecados representa 219% del saldo insoluto de los bonos.
- (e) Al 31 de diciembre de 2020, el ratio resultante de dividir el valor de los bienes fideicomitados para la Serie A de bonos garantizados entre el saldo insoluto, es de 1.01, calculado de la siguiente forma:

	Monto
Saldo en Cuenta de Concentración	USD 507.90
Saldo en Cuenta de Reserva	347,723.78
Hipoteca a favor del fiduciario	35,085,436.81
Bienes Fideicomitados	USD35,433,668.49
Saldo insoluto de la serie	USD35,085,436.81
Ratio *	1.01

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 10 de febrero de 2021.

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

Christy López
CL/ec

Edgar Coronado

IV PARTE

DIVULGACIÓN

El medio de divulgación para la presentación de la información aportada será a través de la página web del emisor a través del siguiente link: <https://www.ffproperties.net/proyectos/worldland-investment/> y estará disponible al público desde el momento que sea publicada en la plataforma SERI de la Superintendencia de Mercado de Valores.

V PARTE

APROBACIÓN

Este Informe de Actualización Trimestral (IN-T) al 31 de diciembre de 2020 es autorizado para su emisión por el Sr. SAUL FASKHA, representante lega y Director Presidente de la empresa Worldland Investment, S. A.



Saúl Faskha Esquenazi
Representante Legal