

REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 31 de Marzo de 2020

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: WORLDLAND INVESTMENT S.A.

Resolución Nro. SMV-470-2019 de 29 de Octubre de 2019 y su modificación mediante Resolución Nro. SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS

NÚMEROS DE TELÉFONO/FAX: 3218100 / 3218150

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

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

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.

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERTIVOS

A. Liquidez

Los activos corrientes del trimestre terminado el 31 de marzo de 2020 son de US\$3.058 millones frente a los SU\$3.007 millones del último trimestre del año 2019. Básicamente la diferencia entre un trimestre y el otro es debido al efectivo en las cuentas de la empresa que son casi 200 mil USD más que en el periodo anterior. A su vez las cuentas por cobrar que estaban reflejadas en el trimestre anterior se vieron disminuidas de cerca de 100 mil USD y los gastos pagados por anticipado disminuyeron de cerca de 50 mil USD. Esto refleja la buena

función de recaudación de la empresa teniendo en cuenta que con la situación actual debido al COVID 19, desatada en nuestro país más concretamente a mediados del mes de marzo. Esto también ha hecho difícil la recaudación de los cánones en el mes de marzo y es la razón por la cual la cuenta por cobrar se ubicó en cerca de 300 mil USD.

Por su parte los pasivos corrientes aumentaron por un valor de 115 mil USD entre el final del año 2019 y el primer trimestre de 2020. Este Incremento se debe a tres factores principales:

1) El incremento de la porción corriente a pagar de los bonos (como ya expuesto en el prospecto, el capital a pagar cada mes es un monto variable lo que hace que esta porción corriente pueda variar).

2) Los gastos acumulados son mucho mayores al trimestre anterior debido a que por la situación del COVID 19 se modifican los términos y condiciones de pago de dichos bonos, (Hecho de Importancia fechado el día, 27 de marzo y reportado además de la resolución SMV-245-20 de 29 de mayo de 2020), Se notifica primero mediante el hecho relevante el impago de intereses y principal correspondientes al mes de marzo del 2020. Posteriormente se reporta Hecho Relevante el 13 de Mayo notificando el no pago de las obligaciones en el mes de abril 2020 y en la resolución SMV-245-20 del 29 de Mayo se reportan las modificaciones a los términos y condiciones, donde se explica un nuevo cronograma de los pagos de los intereses debidos y futuros así como del principal.

3) El sobregiro bancario se ve reducido en 170 mil USD. El conjunto de esto hace que el pasivo corriente haya aumentado de 115 mil USD.

Aún con la mejoría en los datos del pasivo, el capital de trabajo sigue siendo negativo con una razón corriente de 0,72.

B. Recursos de Capital

Los pasivos totales a finales del trimestre finalizado en marzo de 2020 son de aproximadamente 372 mil USD menos que el final del año anterior. Esta mejora en el pasivo se debe a la reducción de la deuda con entidades, tanto en el pasivo corriente como en el del largo plazo.

El patrimonio de la empresa disminuyó de los 983 mil a los 919 mil debido a las pérdidas de la empresa en el trimestre.

C. Resultado de Operaciones

Los ingresos del trimestre son de 865 mil USD frente a los 1,072 mil USD, lo que supone un peor ingreso que el mismo trimestre del año anterior por un monto de 207 mil USD. La razón por la cual se produce este menor ingreso es una negociación hecha con una de las partes

relacionadas con respecto al canon pagado anteriormente y se hace una nota de crédito por un valor de 187 mil USD. Además los gastos operativos han sido aproximadamente unos 100 mil dólares más que el mismo periodo debido principalmente a un mayor gasto en mantenimiento y en honorarios profesionales, precisamente relacionados con los bonos emitidos. Los gastos financieros se han visto reducidos de cerca de 110 mil USD lo que hace que al final la pérdida se vea impactada en 193 mil USD negativos.

D. Análisis de perspectivas.

Los resultados operativos del trimestre son peores que los mismos del año pasado pero debidos a unas causas puntuales que en condiciones normales no deberían repetirse. No obstante, esto, la nueva realidad económica que se vive en el mundo y por ende en el país, hace que la predicción a largo plazo sea muy complicada de hacer, no sabemos como los mercados van a reaccionar. Aun así, las expectativas para Panamá según expertos de calificadoras internacionales como Moody's y reflejados también en la revista Fortune son muy positivos para el 2021.

La contracción esperada para este año 2020 de la economía panameña es del 1% según la calificadora pero para 2021 se considera que será la economía mas pujante de América latina y le da una calificación A3-Baa2. Esto nos impulsa a creer que más negocios se estarán instalando en Panamá en el futuro cercano y esto ayudara tanto al componente locales comerciales como al componente oficina que tenemos en este complejo. No cabe duda que vamos a tener que ser flexibles con nuestros inquilinos tanto en términos de programación de pagos como en eventuales/temporales ayudas en la renta, pero esto se considera solamente de una forma totalmente temporal.

Actualmente las oficinas de la empresa que mantiene el control administrativo de la sociedad se encuentran cerradas, pero se mantienen las mismas acciones que ya se venían manteniendo como son el seguimiento por el especialista en Marketing digital y PR in-house manteniendo la presencia en redes del Street Mall. En el futuro cercano cuando se pueda reabrir las oficinas, se dará un seguimiento a los clientes objetivo tanto de los pocos locales que hay libres como a de las oficinas.

Worldland Investment, S.A.
Informe de Estados Financieros Trimestrales
Para el Primer Trimestre terminado el
31 de Marzo 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- 20
Aprobación de los Estados Financieros	21

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Hemos revisado los Estados Financieros para el primer trimestre del año 2020 que termina el 31 de Marzo 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 29 días del mes de junio del año 2020



DAYRA LINETTE GOMEZ

C.P.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

		Cifras a Marzo -2020 (No Auditadas)	Cifras a Diciembre -2019 (Auditadas)
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	6	233,254	39,490
Fideicomiso – Depósito en Garantía	7	1,576,671	1,576,671
Cuentas por Cobrar - Partes relacionadas	5	687,351	680,752
Cuenta por Cobrar, Neto	8	296,974	392,548
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	264,036	317,315
Total de Activos Corrientes		3,058,287	3,006,776
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	9	53,863	55,555
Propiedad de Inversión	10	47,137,894	47,508,025
Total de Activos No corrientes		47,191,757	47,563,580
Total de Activos		50,250,044	50,570,356
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Sobregiro Bancario - Banco Aliado	12	2,001,203	2,171,341
Bonos Corporativos por Pagar - Porción Corriente	13	1,914,820	1,890,803
Cuentas por Pagar Proveedores		32,185	25,681
Gastos Acumulados por Pagar		325,279	29,101
Total Cuentas por Pagar		4,273,487	4,116,926
Pasivos no corrientes:			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	13	33,017,383	33,507,643
Depósitos recibidos de Clientes	14	182,695	168,065
Cuentas por Pagar - Accionista	5	11,857,780	11,754,209
Total de Pasivos no corrientes		45,057,858	45,429,917
Total de Pasivos		49,331,344	49,546,843
Patrimonio			
Capital Autorizado	15	1,100,000	1,100,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(181,300)	(76,487)
Total de Patrimonio		918,700	1,023,513
Total Pasivo y Capital		50,250,044	50,570,356

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

		Cifras 1er trimestre 2020	Cifras 1er trimestre 2019	Cifras acumuladas Marzo 2020	Cifras acumuladas Marzo 2019
Ingresos y gastos operativos					
Alquiler de Locales	16	417,478	647,210	417,478	647,210
Alquileres de oficina	16	232,834	212,595	232,834	212,595
Alquileres de Depósitos	16	182,650	182,460	182,650	182,460
Alquiler de Estacionamientos	16	27,792	27,177	27,792	27,177
Otros Ingresos	16	4,452	2,506	4,452	2,506
Gastos generales y administrativos	17	(545,919)	(449,604)	(545,919)	(449,604)
Total de Ingresos y Gastos Operativos		319,286	622,343	319,286	622,343
Ganacias en operaciones		319,286	622,343	319,286	622,343
Otros Ingresos (Egresos) financieros:					
Intereses ganados		-	14,580	-	14,580
Gastos Financieros		(413,996)	(522,622)	(413,996)	(522,622)
Total Ingresos (Egresos) financieros:		(413,996)	(508,042)	(413,996)	(508,042)
Ganancia antes del Impuesto	18	(94,710)	114,300	(94,710)	114,300
Impuesto sobre la Renta		(10,101)	(17,869)	(10,101)	(17,869)
Ganancia Neta		(104,811)	96,431	(104,811)	96,431

Worldland Investment, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el trimestre que termina el 31 de Marzo 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	(76,489)	1,023,511
Ganancia Neta - Marzo 2020		(104,811)	(104,811)
Impuesto Complementario			
Saldo al 31 de Marzo de 2020	1,100,000	(181,300)	918,700

Worldland Investment, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Marzo de 2020

		Marzo 2020	Marzo 2019
Flujo de Efectivo para Actividades de Operación			
Utilidad Neta		(104,811)	96,431
Ajuste por:			
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9	1,692	-
Depreciación de Propiedad de Inversión	10	370,130	371,822
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8	8,443	-
		275,454	468,253
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento(Disminución) en Cuentas por Cobrar		87,131	(90,593)
Aumento(Disminución) en otros activos		53,278	56,052
Aumento(Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores		6,504	(167,087)
Disminución en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos		296,177	4,092
Aumento(Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes		14,630	54,563
		457,720	(142,973)
Efectivos generados por actividades de operación		457,720	(142,973)
Efectivo Neto provisto por Actividades de operación		733,174	325,280
Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión			
Adquisición de Activo Fijo, Neto		-	-
Adquisición en Propiedad de Inversión		-	-
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso		-	-
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas		(6,599)	(101,041)
		(6,599)	(101,041)
Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión		(6,599)	(101,041)
Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro		(170,139)	(158,546)
Efectivo pagado a Bancos - Prestamo Bancario		-	-
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos		(466,243)	(719,126)
Efectivo Recibido de Accionista		103,571	373,476
Impuesto Complementario (reconocido) pagado		-	-
		(532,811)	(504,196)
Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento		(532,811)	(504,196)
Aumento/Disminución del Efectivo		193,764	(279,957)
Efectivo al Inicio del año		39,490	337,664
Efectivo al final de año	6	233,254	57,707

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

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. 470-2019 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 29 de Junio 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.

- **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 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:

<i>Norma</i>	<i>Vigencia</i>
• 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

Deterioro - Activos no financieros

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

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

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

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

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

Depósitos de garantía recibidos de clientes

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

Acciones de capital

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

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

Impuesto sobre la renta

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

Reconocimiento del ingreso y costos de los proyectos

Alquiler

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

4. Estimaciones contables críticas y juicios

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

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:

	2020	2019
Cuentas por cobrar:		
P.H. Street Mall	<u>687,351</u>	<u>680,752</u>
Cuentas por Pagar:		
Cuentas por pagar- Accionistas	<u>11,857,780</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

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

6. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:	2020	2019
En bancos - a la vista	<u>233,254</u>	<u>39,490</u>

7. Depósito A Plazo Fijo - FID161

El depósito de garantía corresponde a cuenta de Fideicomiso con The Bank of Nova Scotia (Panamá) por B/. 1,576,671, se crea esta cuenta de reserva en donde se depositarán los aportes necesarios que 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, incluyente 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.

8. Cuentas por cobrar, neto

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

	2020	2019
Cuentas por Cobrar clientes	335,778	528,839
Cuentas por Cobrar - Litigios Legales	106,691	-
Cuentas por cobrar otros	<u>37,553</u>	<u>38,314</u>
	480,022	567,153
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	<u>(183,048)</u>	<u>(174,605)</u>
Saldo al final del año	<u><u>296,974</u></u>	<u><u>392,548</u></u>

Las cuentas por cobrar a clientes por antigüedad se detallan a continuación:

	2020	2019
A 30 días	155,552	102,834
De 31 a 60 días	108,685	77,344
De 61 a 90 días	-	23,815
De 91 días y más	<u>71,540</u>	<u>324,846</u>
	<u><u>335,778</u></u>	<u><u>528,239</u></u>

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las perdidas crediticias esperada de por vida para cuentas por cobrar comerciales. Para medir las

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

pérdidas crediticias esperadas sobre una base colectiva, las cuentas por cobrar comerciales se agrupan en función de un riesgo de crédito y una antigüedad similar.

Al 31 de marzo de 2020, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

		2020			
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Tasa de pérdida espera		60%	0%	40%	
Tasa de pérdida espera Importes brutos en libros	155,552	<u>108,685</u>	-	<u>71,540</u>	<u>335,778</u>
Provisión de Pérdida		<u>109,829</u>	<u>-</u>	<u>73,219</u>	<u>183,048</u>

		2019			
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Tasa de pérdida espera		13%	4%	83%	
Tasa de pérdida espera Importes brutos en libros	102,834	<u>77,344</u>	<u>23,815</u>	<u>324,846</u>	<u>528,839</u>
Provisión de Pérdida		<u>22,699</u>	<u>6,984</u>	<u>144,922</u>	<u>174,605</u>

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)	8,443	43,321
	-	-
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	-	<u>(37,075)</u>
Saldo al final del año	<u>183,048</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 pérdidas por incobrabilidad.

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

9. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, se presentan a continuación:

	2020		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>74,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(13,859)	(1,003)	(14,862)
Equipo Liviano	(4,825)	(689)	(5,514)
	<u>(18,684)</u>	<u>(1,692)</u>	<u>(20,376)</u>
Costo neto	<u>55,555</u>	<u>(1,692)</u>	<u>53,863</u>
	2019		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>74,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(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

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

inversión se detalla a continuación:

	2020		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	<u>37,089,078</u>	-	<u>37,089,078</u>
	51,717,513	-	51,717,513
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	<u>(4,209,487)</u>	<u>(370,130)</u>	<u>(4,579,617)</u>
Costo neto	<u><u>47,508,025</u></u>	<u><u>(370,130)</u></u>	<u><u>47,137,894</u></u>
	2019		
	<u>Al inicio del año</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Al final del año</u>
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	<u>36,855,643</u>	<u>233,435</u>	<u>37,089,078</u>
	51,484,078	233,435	51,717,513
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	<u>(2,728,966)</u>	<u>(1,480,521)</u>	<u>(4,209,487)</u>
Costo neto	<u><u>48,755,112</u></u>	<u><u>(1,247,086)</u></u>	<u><u>47,508,025</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	2,280	2,280
Impuestos Sobre La Renta	-	-
Seguros	42,524	42,498
ITBMS Anticipado	189,233	242,536
Otros activos	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<u><u>264,036</u></u>	<u><u>317,315</u></u>

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

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	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>2,001,203</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</u>
A	B/.35,550,000	4.20%	Noviembre 2024	Fideicomisos

Al 31 de Marzo 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	1,914,820	1,890,803
Porción no corriente	<u>33,017,383</u>	<u>33,507,63</u>
	<u>34,932,203</u>	<u>35,398,446</u>

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/.182,695 (2019: B/.168,065).

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de Marzo 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	<u>1,090,000</u>	<u>1,090,000</u>
	<u><u>1,100,000</u></u>	<u><u>1,100,000</u></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 Marzo 2020	Cifras a Marzo 2019
Locales	417,478	647,210
Oficina	232,834	212,595
Depósitos	182,650	182,460
Estacionamientos	27,792	27,177
Otros Ingresos	<u>4,452</u>	<u>2,506</u>
	<u><u>865,205</u></u>	<u><u>1,071,948</u></u>

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

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

AÑOS	Ingresos Esperados
2020	3,576,729.16
2021	2,319,475.12
2022	2,033,810.00
2023	1,885,379.64
2024	912,222.08
2025	727,355.44
2026	517,975.32
2027	525,216.84

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

17. Gastos generales y administrativos

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

	Cifras a Marzo 2020	Cifras a Marzo 2019
Depreciación	371,822	371,822
Provisión para cuentas de dudoso cobro (Nota 8)	8,443	10,719
Comisiones de ventas	800	6,000
Seguro	9,971	1,000
Salario y Prestaciones Sociales	24,791	22,604
Honorarios profesionales	38,749	15,484
Publicidad y propaganda	5,574	1,248
Donaciones	-	1,500
Legales y Notariales	5,000	2,090
Impuesto Municipal	8,662	8,662
Reparación y mantenimiento	70,623	696
Cargos bancarios	279	2,487
Otros	1,205	5,293
	<u>545,919</u>	<u>449,604</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 Marzo 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:

	Cifra a Marzo 2020	Cifra a Marzo 2019
Ganancia/Pérdida Financieras	(94,710)	114,300
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Más:		
Costos y gastos no deducibles	_____	_____
Ganancia Gravable	(94,710)	114,300
Impuesto sobre la renta, causado	10,101	17,869
Ganancia Neta	(104,811)	96,431

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 Marzo de 2020
(Cifras en Balboas)

EMISION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros y sus notas al 31 de Marzo 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



Saul Faskha Esquenazi
Representante Legal