

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

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

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

**VALORES QUE HA REGISTRADO:** BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS

**NÚMEROS DE TELÉFONO/FAX:** 3218100 / 3218150

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

**NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO:** Alberto García

**DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:** [alberto.garcia@ffproperties.net](mailto:alberto.garcia@ffproperties.net)

**I PARTE**

**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 disponibles al 31 de marzo de 2021, fueron de USD\$1.6 millones, sólo 250mil USD por debajo de los mismos al cierre del reciente periodo terminado del 2020. La principal razón por la cual se muestra una disminución en este rubro, se debe básicamente al uso de USD323mil de la cuenta de reserva del fideicomiso de garantía que fue utilizada para la

cobertura de los intereses generados desde el anuncio oficial de Pandemia por COVID-19 en marzo 2020 hasta la fecha, situación que está previamente aprobada por el agente tenedor de los bonos y debidamente notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores publicada a través de resolución nro. SMV-45-20 del 03 de febrero de 2021.

Por otro lado, existe una compensación del activo corriente al mostrar un incremento de USD175mil en las cuentas por cobrar clientes, a quienes por temas de pandemia no se les había generado la facturación de meses atrasados y que tras realizar acuerdos de pago con los ellos, se ha ido facturando la deuda acumulada durante el 2020 considerando la reactivación de sus operaciones y las constantes gestiones de negociación que mantiene la empresa desde finales del 2020 e inicios del 2021.

A nivel general, la reactivación económica del país se ha venido dando progresivamente desde mediados del mes de enero 2021 cuando el Gobierno Nacional autorizó la reapertura de ciertas actividades económicas permitiendo a algunos de nuestros principales clientes el reinicio de las operaciones de sus negocios.

En cuanto a pagos anticipados, la empresa se mantiene amortizando el crédito fiscal disponible en ITBMS que se tiene ante Dirección General de Ingresos razón por la cual este rubro de activos presenta una disminución de USD56mil comparativamente con el último trimestre del año anterior.

A nivel de pasivos, en su primer trimestre del 2021 la empresa también ha disminuido el pasivo corriente en unos USD265mil presentando un total de deuda corriente al 31/03/2021 de USD2.2MM en donde se puede resaltar el aporte que la empresa constantemente viene realizando a la disminución de deudas corrientes, principalmente al sobregiro giro bancario que se mantiene con Banco Aliado el cual a la fecha de cierre del primer trimestre del año en curso refleja un saldo de USD1.2MM. que sumados a los USD 939mil de porción corriente de Bonos Corporativos por pagar representan el 99% del total de deuda corriente a la fecha, lo cual muestra la disposición de la empresa en cumplir oportunamente con sus proveedores y terceros.

## **B. Recursos de Capital**

El primer trimestre del 2021, marca el inicio de una reactivación económica para la mayoría de los sectores productivos del país, lo que significa para muchos el restablecimiento de la normalidad operativa de las empresas y además el planteamiento de nuevas estrategias que permitan una pronta y segura recuperación de flujos, todo como consecuencia del impacto global surgido a raíz de la situación de pandemia por COVID-19 decretada desde finales de marzo del 2020 por la Organización Mundial de la Salud.

A nivel general, en cuanto a pasivos totales hay una disminución de USD243mil respecto a la deuda total al cierre del período anterior, representado básicamente por la amortización que se viene realizando al sobregiro bancario como en periodos anteriores, obligaciones que están plenamente respaldadas por los accionistas de la compañía quienes ante la reactivación

escalonada de las operaciones han apoyado al 100% cualquier requerimiento adicional con terceros.

La empresa mantiene el beneficio financiero de alivio por COVID-19 otorgado por el tenedor de los bonos y debidamente respaldado por la Superintendencia de Mercado de Valores bajo la resolución nro. SMV-45-20 de 03 de febrero de 2021 en la cual se otorga el aplazamiento de la porción de pago a capital de las letras que cubren los meses desde el inicio del período de pandemia hasta el mes de junio 2021 dejando aun así el debido cumplimiento de la cobertura de intereses establecidos inicialmente entre las partes, situación que ha sido honrada a cabalidad por la empresa en honor al cumplimiento de sus compromisos con terceros.

El patrimonio de la empresa al cierre del presente trimestre refleja una disminución de US\$175mil comparando con las cifras finales presentadas a diciembre 2020, lo cual se mantiene directamente relacionado con la situación mundial de pandemia que ha afectado financieramente a gran parte de la economía global y cuya reactivación a nivel país se estima vaya tomando cada vez mas fuerza para los siguientes trimestres del 2021, permitiendo a las empresas retomar su ritmo normal en cuanto a rendimiento operativo.

### **C. Resultado de Operaciones**

Operativamente, debido al cese de actividades ordenado por el Gobierno Nacional durante los primeros días del mes de enero 2021, los ingresos reportados en este primer trimestre se encuentran USD168mil por debajo de lo facturado en el mismo trimestre del 2020.

Como bien hemos planteado desde inicios de la situación actual de pandemia, como grupo económico que abarca diversos mercados, decidimos apoyar a nuestros clientes en estos momentos difíciles que se atraviesan a nivel general y ya a un año del comunicado oficial de emergencia mundial por COVID-19 reiteramos mantener este compromiso, por lo cual hemos otorgado descuentos significativos a aquellas empresas que se han visto fuertemente afectadas y que mantienen la intención de seguir adelante con sus negocios, por lo que quizás nuestros ingresos muestren una disminución debido a la cantidad de arreglos de pago que hemos extendido a estos clientes y que favorablemente deciden mantenerse en nuestra plaza debido a las grandes ventajas comerciales que representa para ellos operar en una de las malls más exclusivos del área.

Las proyecciones que se perciben para los siguientes períodos son sumamente optimistas debido a la nueva cantidad de negocios que están surgiendo en el mercado, esto basándonos en la data de nuevos leads cada vez más interesados en rentar oficinas y locales comerciales en Street Mall.

En cuanto a gastos generales y administrativos, existe una reducción a razón de USD70mil en comparación con el primer trimestre del 2020, representado principalmente por la disminución del gasto de depreciación en casi USD60mil. Además de esto, debido a la situación de cierre en la primera mitad del mes de enero 2021 lo que se transformó en una ligera reducción de gran parte de los gastos operativos.

#### **D. Análisis de perspectivas.**

El inicio del año 2021 se encuentra marcado por dos realidades. La primera de ellas, liderada por el calendario de vacunaciones y los datos económicos que muestran que las grandes economías aún no han recuperado sus niveles pre-pandemia. Y la segunda vertiente que indica que la realidad bursátil indica que hace ya tiempo una evolución por encima de los niveles de antes de iniciar la crisis por pandemia de COVID-19.

Evidentemente, las dudas por la logística de la administración de las vacunas escasas o mal distribuidas y la torpeza de algunos gobiernos para ser coherentes en su aplicación irán influyendo de manera directa en la vuelta a una situación de total normalidad a nivel mundial.

Operativamente estamos hablando de un reinicio de actividades marcado por un cierre total de actividades para la primera mitad de enero 2021 y una restricción de apertura de acuerdo a la autorización por tipo de actividad que se desarrolle.

Aun son varias las medidas de restricción que mantiene Panamá, sin embargo como empresa responsable hemos tenido la plena intención de ayudar a nuestros clientes con descuentos en sus cánones de arrendamiento que como bien es visto ha afectado de cierta forma el resultado final del trimestre, sin embargo con esta medida hemos mantenido una ocupación al cierre de marzo 2021 del 60% con 10 contratos reservados que comienzan a regir en el 2do trimestre de 2021.

La posición estratégica de la plaza comercial, resulta de gran atractivo para locales y extranjeros que están pensando en realizar inversiones en Panamá, por lo que no es de extrañarse que a medida de que la situación país se vaya consolidando, así mismo se irá reflejando en beneficios para la empresa.

El respaldo de una marca líder en el mercado inmobiliario con muchos años de experiencia en el sector, le permiten a la empresa mantenerse como una de las opciones más sólidas y confiables de la economía, debido a que constantemente nos encontramos estableciendo mejoras de infraestructura, tecnología y mercadeo de las distintas marcas que confían en la solidez de un grupo corporativo con numerosas inversiones en distintos sectores de la economía panameña.

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 31/03/2021**

**Worldland Investment, S.A.**  
Informe de Estados Financieros Trimestrales  
Para el Primer Trimestre terminado el  
31 de Marzo de 2021

# WORLDLAND INVESTMENT, S.A.

## TABLA DE CONTENIDO

---

	<b>Página</b>
Certificación del Contador Público Autorizado	I
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Trimestral	2
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivos	4
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Notas a los Estados Financieros	5 -21
Aprobación de los Estados Financieros	23

## **CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Hemos revisado los Estados Financieros para el primer trimestre del año 2021 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 27 días del mes de mayo del año 2021



**DAYRA LINETTE GOMEZ**

C.P.A.

# **ESTADOS FINANCIEROS**

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**31 de Marzo de 2021**  
**(Cifras expresadas en Balboas)**

		Cifras a Marzo 2021	Cifras Auditadas Diciembre 2020
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	6	89,989	143,095
Depósito a Plazo - Fideicomiso FID161	7	-	322,723
Cuenta por Cobrar, Neto	8	1,399,334	1,223,840
Adelantos a Proveedores		2,121	10,590
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	85,401	133,192
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>1,576,845</b>	<b>1,833,440</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliario y equipo, neto	9	54,240	45,897
Propiedad de Inversión	10	46,033,714	46,203,090
Otros Activos		76,280	76,280
<b>Total de Activos No corrientes</b>		<b>46,164,234</b>	<b>46,325,267</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>47,741,079</b>	<b>48,158,707</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Sobregiro Bancario - Banco Aliado	12	1,258,907	1,531,340
Bonos Corporativos - Porción Corriente	13	939,342	939,342
Cuentas por Pagar Proveedores		19,522	12,135
Gastos Acumulados por Pagar		9,754	10,394
<b>Total Cuentas por Pagar</b>		<b>2,227,525</b>	<b>2,493,211</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	13	34,146,095	34,146,095
Cuentas por Pagar - Partes Relacionadas	5	61,753	91,411
Cuentas por Pagar - Accionista	5	11,131,342	11,092,041
Depósitos recibidos de Clientes	14	155,478	142,376
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>45,494,668</b>	<b>45,471,923</b>
<b>Total de Pasivos</b>		<b>47,722,193</b>	<b>47,965,134</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Autorizado	15	10,000	10,000
Aporte Accionista	15	1,090,000	1,090,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(1,075,317)	(900,631)
Impuesto Complementario		(5,796)	(5,796)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>18,886</b>	<b>193,573</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>		<b>47,741,079</b>	<b>48,158,707</b>

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

		Cifras 1er trimestre 2021	Cifras 1er trimestre 2020	Cifras acumuladas Marzo 2021	Cifras acumuladas marzo 2020
<b>Ingresos y gastos operativos</b>					
Alquiler de Locales	16	346,477	417,478	346,477	417,478
Alquileres de oficina	16	155,694	232,834	155,694	232,834
Alquileres de Depósitos	16	181,650	182,650	181,650	182,650
Alquiler de Estacionamientos	16	10,532	27,792	10,532	27,792
Otros Ingresos	16	4,685	4,452	4,685	4,452
Costos de Ventas	16	(2,388)	-	(2,388)	-
Gastos generales y administrativos	17	(475,794)	(545,919)	(475,794)	(545,919)
<b>Total de Ingresos y Gastos Operativos</b>		<b>220,856</b>	<b>319,286</b>	<b>220,856</b>	<b>319,286</b>
<b>Ganacias en operaciones</b>		<b>220,856</b>	<b>319,286</b>	<b>220,856</b>	<b>319,286</b>
<b>Otros Ingresos (Egresos) financieros:</b>					
Intereses ganados		422	-	422	-
Gastos Financieros		(395,964)	(413,996)	(395,964)	(413,996)
<b>Total Ingresos (Egresos) financieros:</b>		<b>(395,542)</b>	<b>(413,996)</b>	<b>(395,542)</b>	<b>(413,996)</b>
<b>Ganancia antes del Impuesto</b>	18	<b>(174,686)</b>	<b>(94,710)</b>	<b>(174,686)</b>	<b>(94,710)</b>
Impuesto sobre la Renta		-	(10,101)	-	(10,101)
<b>(Pérdida) ganancia Neta</b>		<b>(174,686)</b>	<b>(104,811)</b>	<b>(174,686)</b>	<b>(104,811)</b>

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**  
**Por el trimestre que termina el 31 de Marzo de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Deficit Acumulado</b>	<b>Impuesto Complementario</b>	<b>Total de Patrimonio de los Accionistas</b>
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	1,100,000	(75,789)	(698)	1,023,511
Pérdida Neta - Diciembre 2020		(824,842)		(824,842)
Impuesto Complementario			(5,098)	(5,098)
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	1,100,000	(76,489)	(5,796)	193,571
Pérdida Neta - Marzo 2021		(174,686)		(174,686)
Impuesto Complementario			-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2020</b>	<b>1,100,000</b>	<b>(251,175)</b>	<b>(5,796)</b>	<b>18,885</b>

**Worldland Investment, S.A.****Estado de Flujos de Efectivo****Al 31 de Marzo de 2021**

	<b>Marzo</b>	<b>Marzo</b>
	<b>2,021</b>	<b>2,020</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Operación</b>		
Utilidad Neta	(174,686)	(104,811)
Ajuste por:		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9 2,657	1,692
Depreciación de Propiedad de Inversión	10 310,205	370,130
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8 34,701	8,443
	<u><b>172,878</b></u>	<u><b>275,454</b></u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>		
Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar	(210,196)	87,131
Aumento/ Disminución Adelanto a Proveedor	8,468	-
Aumento en otros activos	47,791	53,278
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores	7,387	6,504
Disminución en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	(640)	296,177
Aumento (Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes	13,102	14,630
	<u><b>(134,087)</b></u>	<u><b>457,720</b></u>
<b>Efectivos generados por actividades de operación</b>	<u><b>38,790</b></u>	<u><b>733,174</b></u>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión</b>		
Adquisición de Activo Fijo, Neto	(11,000)	-
Adquisición en Propiedad de Inversión	(140,829)	-
Efectivo colocado en Bancos, Depósito a Largo Plazo		
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso	322,723	-
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas	-	(6,599)
Efectivo Cuentas por Pagar partes relacionadas	(29,658)	(6,599)
	<u><b>141,236</b></u>	<u><b>(13,198)</b></u>
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión</b>	<u><b>141,236</b></u>	<u><b>(13,198)</b></u>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento</b>		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(272,434)	(170,139)
Efectivo pagado a Bancos - Prestamo Bancario	-	-
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos	-	(466,243)
Efectivo Recibido de Accionista	39,301	103,571
Impuesto Complementario (reconocido) pagado	-	-
	<u><b>(233,133)</b></u>	<u><b>(532,811)</b></u>
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento</b>	<u><b>(233,133)</b></u>	<u><b>(532,811)</b></u>
<b>Aumento/Disminución del Efectivo</b>	<u><b>(53,107)</b></u>	<u><b>187,165</b></u>
Efectivo al Inicio del año	<u><b>143,095</b></u>	<u><b>39,490</b></u>
<b>Efectivo al final de año</b>	<u><b>6 89,989</b></u>	<u><b>226,655</b></u>

**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. 470-19 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.

### **Efectos COVID-19**

El primer trimestre del 2021, marca el inicio de una reactivación económica para la mayoría de los sectores productivos del país, lo que significa para muchos el restablecimiento de la normalidad operativa de las empresas y además el planteamiento de nuevas estrategias que permitan una pronta y segura recuperación de flujos, todo como consecuencia del impacto global surgido a raíz de la situación de pandemia por COVID-19 decretada desde finales de marzo del 2020 por la Organización Mundial de la Salud.

Worldland Investment, S. A., como miembro de un sólido e histórico grupo económico que abarca diversos mercados, ha decidido apoyar a sus clientes en estos momentos difíciles que se atraviesan a nivel general y ya a un año del comunicado oficial de emergencia mundial por COVID-19 reiteramos mantener este compromiso, por lo cual se han otorgado descuentos significativos a aquellas empresas que se han visto fuertemente afectadas y que mantienen la intención de seguir adelante con sus negocios, por lo que quizás los resultados operativos se muestren por debajo del mismo período en años anteriores, debido a la cantidad de arreglos de pago que se han otorgado a estos clientes y que favorablemente deciden mantenerse en esta plaza debido a las grandes ventajas comerciales que representa para ellos operar en una de los mall mas exclusivos del área.

Las proyecciones que se perciben para los siguientes períodos son sumamente

optimistas debido a la nueva cantidad de negocios que están surgiendo en el mercado, esto basándonos en la data de nuevos leads cada vez más interesados en rentar oficinas y locales comerciales en Street Mall.

Aun son varias las medidas de restricción que mantiene Panamá, sin embargo como empresa responsable se han asumido medidas de apoyo de alivio financiero con los principales clientes con lo cual se ha mantenido una ocupación al cierre de marzo 2021 sobre el 60% con 10 contratos reservados que comienzan a regir en el 2do trimestre de 2021.

La posición estratégica de la plaza comercial, resulta de gran atractivo para locales y extranjeros que están pensando en realizar inversiones en Panamá, por lo que no es de extrañarse que a medida de que la situación país se vaya consolidando, así mismo se irá reflejando en beneficios para la empresa.

El respaldo de una marca líder en el mercado inmobiliario con muchos años de experiencia en el sector, le permiten a la empresa mantenerse como una de las opciones más sólidas y confiables de la economía, debido a que constantemente se encuentra estableciendo mejoras de infraestructura, tecnología y mercadeo de las distintas marcas que confían en la solidez de un grupo corporativo con numerosas inversiones en distintos sectores de la economía panameña.

### **Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 27 de Mayo de 2021.

## **2. Base de preparación**

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

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

### **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

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2020 o en fecha posterior.

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
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 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:

<b>Cuentas por Pagar:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
P.H. Street Mall - Partes Relacionadas	61,753	91,411
Cuentas por pagar- Accionistas	11,131,342	11,092,041

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**

<b>El efectivo se detalla a continuación:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
En bancos - a la vista	<u>89,989</u>	<u>143,095</u>

## **7. Depósito A Plazo Fijo - FID161**

De acuerdo a Resolución nro. SMV-45-20 del 03 de febrero de 2021 emitida por la

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de Marzo de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

Superintendencia de Mercado de Valores y previa aprobación de The Bank of Nova Scotia (Panamá) como agente tenedor de los bonos, se autoriza a la empresa al uso de la totalidad de los fondos de la cuenta de reserva para la cobertura de los intereses sobre la letra pactada desde el mes de marzo 2020 cuando inicia la situación de pandemia por COVID-19 hasta el mes de junio 2021 (inclusive).

**8. Cuentas por cobrar, neto**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por Cobrar clientes	1,413,762	1,153,624
Cuentas por Cobrar - Litigios	102,324	102,324
Cuentas por Cobrar - Finiquitos	26,217	64,206
	<u>1,542,303</u>	<u>1,320,154</u>
Cuentas por cobrar otros	20,416	32,328
	<u>1,562,718</u>	<u>1,352,483</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	<u>(163,384)</u>	<u>(128,683)</u>
Saldo final	<u><u>1,399,334</u></u>	<u><u>1,223,840</u></u>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
A 30 días	334,816	431,026
De 31 a 60 días	153,563	242,597
De 61 a 90 días	75,554	6,171
De 91 días y más	978,370	640,360
	<u>1,542,303</u>	<u>1,320,154</u>

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

Al 31 de Marzo de 2021, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

Worldland Investment, S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Terminado el 31 de Marzo de 2021  
 (Cifras en Balboas)

	2021				Total
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	
Importes brutos en libros	334,816	153,563	75,554	978,370	<u>1,542,303</u>
Provisión de Pérdida	-	5,528	4,987	152,869	<u>163,384</u>
	2020				Total
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	
Importes brutos en libros	431,026	242,597	6,171	640,365	<u>1,320,159</u>
Provisión de Pérdida	-	16,729	5,147	106,807	<u>128,683</u>

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

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	128,683	174,605
Incremento durante el año (nota 20)	470,064	129,336
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	(435,363)	(175,258)
Saldo al final del año	<u>163,384</u>	<u>128,683</u>

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

Worldland Investment, S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Terminado el 31 de Marzo de 2021  
 (Cifras en Balboas)

**9. Mobiliario y Equipo, neto**

El mobiliario y Equipo se presentan a continuación:

	2021		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	46,669	11,000	57,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	74,239	11,000	85,239
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(20,760)	(1,968)	(22,728)
Equipo Liviano	(7,582)	(891)	(8,472)
	(28,342)	(2,858)	(31,200)
<b>Costo neto</b>	<b>45,897</b>	<b>8,142</b>	<b>54,240</b>
	2020		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	74,239	-	74,239
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(13,859)	(6,901)	(20,760)
Equipo Liviano	(4,825)	(2,757)	(7,582)
	(18,684)	(9,658)	(28,342)
<b>Costo neto</b>	<b>55,555</b>	<b>(9,658)</b>	<b>45,897</b>

**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:

Worldland Investment, S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Terminado el 31 de Marzo de 2021  
 (Cifras en Balboas)

	<b>2021</b>		
	<b>Al inicio del año</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Al final del año</b>
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,261,902	140,829	37,402,731
	51,890,337	140,829	52,031,166
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad de Inversión	(5,687,247)	(310,205)	(5,997,453)
<b>Costo neto</b>	<b>46,203,090</b>	<b>(169,376)</b>	<b>46,033,714</b>
	<b>2020</b>		
	<b>Al inicio del año</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Al final del año</b>
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,089,077	172,825	37,261,902
	51,717,512	172,825	51,890,337
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad de Inversión	(4,209,487)	(1,477,760)	(5,687,247)
<b>Costo neto</b>	<b>47,508,025</b>	<b>(1,477,760)</b>	<b>46,203,090</b>

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. Impuestos y Gastos anticipados

A continuación, se detallan los Gastos anticipados,

Worldland Investment, S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Terminado el 31 de Marzo de 2021  
 (Cifras en Balboas)

	2021	2020
I.T.B.M.S.	37,285	74,126
Seguros	37,919	47,890
Impuesto Sobre la Renta Estimado	10,197	10,197
Otros activos		979
<b>Total</b>	<b>85,401</b>	<b>133,192</b>

## 12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2021	2020
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
Línea de sobregiro bancario por B/.3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza personal de los accionistas.	1,258,907	1,531,340

## 13. Bonos Corporativos por Pagar

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía tiene registrado el siguiente bono corporativo de largo plazo denominado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, bajo las siguientes series:

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

Como se revela en la Nota 1 Worldland Investment, S.A. fue autorizada por la SMV a emitir un programa rotativo de bonos corporativos hasta por B/. 37 millones, los cuales serán utilizados para repagar el préstamo comercial con garantía hipotecaria que mantenía con The Bank of Nova Scotia y pasivos existentes de corto plazo.

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

**Rendición Anticipada:**

La presente serie no conlleva redención anticipada. De acuerdo con su fecha de redención la porción corriente y no corriente se desglosa así:

	2021	2020
Porción corriente	939,342	939,342
Porción no corriente	34,146,095	34,146,095
	<u>35,085,437</u>	<u>35,085,437</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/.155,478 (2020: B/.142,376).

**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.

Worldland Investment, S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Terminado el 31 de Marzo de 2021  
 (Cifras en Balboas)

	Cifras a Marzo 2021	Cifras a Marzo 2020
Locales	344,089	417,478
Oficina	155,694	232,834
Depósitos	181,650	182,650
Estacionamientos	10,532	27,792
Otros Ingresos	4,685	4,452
	<u>696,650</u>	<u>865,206</u>

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

AÑOS	Ingresos Esperados
2022	4,147,882
2023	4,802,849
2024	4,654,973
2025	3,837,117

## 17. Gastos generales y administrativos

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

	Cifras a Marzo 2021	Cifras a Marzo 2020
Salario y Prestaciones Sociales	12,470	24,791
Honorarios profesionales	5,718	38,749
Reparación y mantenimiento	30,174	70,623
Impuesto Municipal	8,662	8,662
Otros Impuestos	27	-
Cargos bancarios	206	279
Gastos de Bonos	31,140	-
Depreciación	312,593	371,822
Provisión para cuentas de dudoso cobro	34,701	8,443

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de Marzo de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

Seguro	10,971	9,971
Publicidad y propaganda	3,459	5,574
Legales y Notariales	4,000	5,000
Comisiones de Venta	-	800
Otros	21,673	1,205
	<u>475,794</u>	<u>545,919</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.

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

	2021	2020
(Pérdida) y/o Ganancia Financiera antes del impuesto	(174,686)	(94,710)
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	<u>(174,686)</u>	<u>(94,710)</u>
Impuesto sobre la renta, causado	<u>-</u>	<u>(10,101)</u>
Ganancia Neta	<u>(174,686)</u>	<u>(104,811)</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.

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

Los Estados Financieros y sus notas al 31 de Marzo de 2021 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 31/03/2021**

# **Scotia Panama Trust Company, S.A.**

(antes 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

**Scotiabank®**

Panamá, 19 de mayo 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, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, 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 marzo de 2021:

- (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 USD1,011.12, conformados por lo siguiente:
    - Saldo en Cuenta de Concentración: USD508.04
    - Saldo en Cuenta de Reserva: USD503.08
  - 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.

## Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



- Los dineros que reciba el fiduciario, producto de la ejecución de las garantías reales, en el evento de que se recurra a ello.
- (c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.
- (d) El suplemento No. 1 al Prospecto Informativo, correspondiente a la Serie A de los bonos, establece que el valor de mercado de las fincas hipotecadas (USD77,000,000.00) debe representar al menos 167% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación (USD35,085,436.81). Al cierre del periodo reportado, el valor de los bienes hipotecados representa 219% del saldo insoluto de los bonos.
- (e) Al 31 de marzo de 2021, el ratio resultante de dividir el valor de los bienes fideicomitados para la Serie A de bonos garantizados entre el saldo insoluto, es de 1.00, calculado de la siguiente forma:

	<b>Monto</b>
Saldo en Cuenta de Concentración	USD 508.04
Saldo en Cuenta de Reserva	503.08
Hipoteca a favor del fiduciario	35,085,436.81
<b>Bienes Fideicomitados</b>	<b>USD35,086,447.93</b>
Saldo insoluto de la serie	USD35,085,436.81
<b>Ratio *</b>	<b>1.00</b>

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de mayo de 2021.

**SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, 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 27 de mayo de 2021 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