

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado el 30 de Junio 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

**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 índices de liquidez de la empresa muestran una estabilidad a nivel de activos corrientes al comparar los dos trimestres culminados del año en curso, manteniendo un valor de USD\$1.6 millones al cierre de ambos periodos del 2021. Actualmente, este rubro se compone en su mayoría por el ingreso que se encuentra en proceso de cobro y cuya gestión se estima se haga

efectiva dentro de los próximos meses del año corriente. Comparativamente con el mismo trimestre al 2020, si se muestra una disminución de USD\$1.5MM motivado a la utilización del depósito a plazo que se mantenía con The Bank of Nova Scotia y cuyo fondo de reserva fue utilizado para la cobertura de los intereses generados desde el anuncio oficial de Pandemia por COVID-19 en marzo 2020 hasta la fecha, situación que fue previamente aprobado por el agente tenedor de los bonos y debidamente notificado a la Superintendencia de Mercado de Valores publicada a través de resolución nro. SMV-45-20 del 03 de febrero de 2021.

Evaluando en particular las cuentas por cobrar a clientes, se puede evidenciar un incremento de la deuda de USD\$102mil respecto al trimestre anterior, lo cual está directamente relacionado con la situación de Pandemia que se mencionó anteriormente, cuando debido al cierre de operaciones ordenado por el Gobierno Nacional, los clientes presentaron retraso en el pago de los cánones mensuales. Gran parte de los ingresos de estos períodos han sido facturados en 2021 y algunos de ellos se encuentran en proceso de negociaciones especiales como arreglos de pago que les permitan cumplir con las obligaciones adquiridas en cómodas cuotas y en un plazo previamente negociado que en su mayoría no exceden el primer semestre del 2021.

Es importante destacar que a ninguno de los clientes se le ha exonerado la totalidad de su canon de arrendamiento durante los meses de cierre del 2020 o del 2021, simplemente se han otorgado descuentos que son evaluados y debidamente aprobados por la junta directiva de la organización evaluando en todo momento la liquidez de la empresa y el record crediticio de nuestros clientes.

Debido a la utilización del crédito fiscal disponible en ITBMS que se mantenía ante la Dirección General de Ingresos, la empresa disminuyó el saldo en pagados por anticipados en un 46% mientras que a sus proveedores ha pagado por adelantado USD\$39 mil por encima de lo desembolsado al 31 de marzo del 2021 lo que prácticamente compensa ambos rubros con lo contabilizado al cierre del primer trimestre de este año.

Dentro de las principales estrategias financieras que mantiene la empresa como parte de su política de control y manejo de pasivos, se encuentra el plan de amortización del sobregiro bancario, el cual ha sido disminuido en un año completo por alrededor de USD\$630 mil. Adicionalmente, previa negociación y aprobación de condiciones de alivio financiero otorgado por el tenedor de los bonos, la empresa realizó solo pago de intereses a la deuda de emisión que mantiene a la fecha lo que permitía que la deuda corriente no contemplara la porción completa de capital por encontrarse en período de aplazamiento de pagos hasta el 30 de junio de 2021.

Es por este motivo que financieramente ya ha sido contemplado en este informe el incremento de la porción corriente de los Bonos Corporativos por USD\$1.129MM más que lo presentado en el trimestre anterior, lo que impacta directamente sobre el saldo total del pasivo circulante al cierre de junio 2021.

Los gastos acumulados por pagar mantienen un equilibrio respecto al cierre de marzo 2021 y las deudas con proveedores reflejan un ligero incremento de USD\$15 mil comparativamente con el mismo trimestre, lo que coloca a la empresa frente a dos situaciones importantes en cuanto al pasivo circulante, una donde se muestra el aumento en un 49% comparativamente con el primer

trimestre, pero contrario a esto, refleja una disminución del 43% del pasivo circulante respecto al mismo período en el 2020.

## **B. Recursos de Capital**

A casi año y medio de la situación de Pandemia por COVID-19, son muchos los sectores que mantienen cierto tipo de restricciones sanitarias que afectan la normal ejecución de sus operaciones, lo que no le permite a la economía local una reactivación que se considere dentro de los parámetros de normalidad a los que estábamos acostumbrados antes de esta situación.

Es por ello que muchas empresas se han visto en la obligación de reestructurarse financiera, operativa y hasta económicamente a fin de reactivarse dentro de un nuevo ecosistema productivo que poco a poco va dictando las pautas de la nueva dinámica de la economía local.

Dentro del plan estratégico de reestructuración financiera que la empresa ha decidido implementar, al 29 de junio de 2021 se ha realizado una reunión extraordinaria de accionistas en la cual se aprobó por unanimidad la capitalización de USD\$1MM de las cuentas por pagar que la empresa tiene con los accionistas a fin de apoyar la oxigenación del patrimonio de la misma y seguir contribuyendo con la recuperación económica del sector.

Por otro lado y no menos importante, se puede observar un ligero incremento en el rubro de depósitos recibidos de clientes, lo que significa que la empresa sigue generando nuevas contrataciones dentro de un mercado que se encuentra aun en proceso de reactivación.

Evaluando el panorama deudor, es importante resaltar que el pasivo total de la empresa ha disminuido del 2020 al 2021 en USD\$2.5MM de los cuales un 42% de esta disminución ha sido efectiva entre el primer y segundo trimestre del año actual lo que permite evidenciar la capacidad que muestra la empresa del cumplimiento de sus obligaciones adquiridas a la fecha.

Worldland Investment, S. A., obtuvo un beneficio financiero de alivio por COVID-19 concedido por el tenedor de los bonos el cual estuvo amparado por la Superintendencia de Mercado de Valores bajo la resolución nro. SMV-45-20 de 03 de febrero de 2021 en la cual se permitió el aplazamiento de la porción de pago a capital de las letras que cubren desde marzo 2020 hasta junio 2021 con la condición de cubrir la totalidad de los intereses acordados entre las partes desde el inicio de la negociación, lo cual fue puntualmente ejecutado durante todo este período.

A partir del tercer trimestre del 2021, la empresa estará retomando la normalidad del pago de sus letras mensuales cubriendo el principal e intereses del mes corriente tal como se acordó, aplazando el capital no pagado durante el período de alivio financiero hasta el vencimiento actual del bono el 29 de noviembre de 2024.

Luego del acuerdo de capitalización de deuda con los accionistas, el patrimonio de la empresa refleja un incremento USD\$849 mil con respecto al trimestre anterior y más de un 60% por encima del patrimonio registrado hace un año.

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

La realidad del mercado local es un reflejo de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional ante la situación de emergencia mundial por COVID-19 que a la fecha se mantienen activas, encaminando al sector económico a un ritmo inusual en la mayoría de los sectores productivos del país.

Restricciones en aforo de clientes dentro de los establecimientos comerciales, jornadas productivas reducidas por limitación de horario por toque de queda, restricciones migratorias que afectan el ingreso de la inversión turística y una población local aun a un nivel muy bajo de vacunación; son algunos de los factores que se mantienen afectando al comerciante local. No obstante, se evidencia la intención de los empresarios en adaptarse a la nueva normalidad y mantener operaciones dentro de las limitaciones que puedan estar afrontando.

Es por ello que la empresa durante el segundo trimestre del 2021, mantuvo su intención de apoyar a sus clientes con la extensión de beneficios económicos, otorgando descuentos sobre sus cánones de arrendamiento que oscilan entre el 25% y 50% del monto regular de su contrato, lo cual evidentemente se ve reflejado a nivel de ingresos generados durante todos estos meses de operación irregular.

Al cierre del segundo trimestre del 2021, la empresa mantiene una ocupación sobre el 60% lo que representa ingresos trimestrales que rondan sobre los USD\$700 mil con un aumento del 6% entre el primer y segundo trimestre del período actual, y un incremento de USD\$24mil sobre el ingreso acumulado a junio 2020.

Es importante señalar que los descuentos otorgados, han sido planteados en su mayoría hasta el primer semestre del 2021, por lo cual se estima un incremento en los ingresos para el tercer y cuarto trimestre del año donde ya los cánones de arrendamiento estarán siendo facturados al 100% de lo estipulado en los contratos de cada cliente.

Otro punto relevante que muestra una mínima variación respecto al trimestre anterior son los gastos administrativos y generales, los cuales solo tienen un incremento del 2% sobre lo gastado en el primer trimestre, lo que evidencia el compromiso de la organización en la conservación de la rentabilidad de la empresa al tomar acciones para la contención de gastos y la correcta utilización del dinero.

### **D. Análisis de perspectivas.**

Pese a las secuelas económicas que ha dejado la crisis de COVID-19 a nivel mundial, la reactivación económica y las políticas macroeconómicas se encuentran ya sobre la mesa de la mayor parte de las naciones. Se habla en distintas economías de un impulso de sus indicadores económicos, lo que permite a los Gobiernos, llevar de la mano medidas para la contención del virus pero que al mismo tiempo permitan la recuperación de los mercados.

Los expertos apuntan a un Panamá con un panorama optimista para el 2021. El planteamiento de una jornada de vacunación que facilite la sostenibilidad de la reapertura económica y el fortalecimiento del sistema financiero luego del período de moratoria, marcan alguna de las pautas de un proceso de reactivación que le permita al sector empresarial obtener la estabilidad económica y social mínima para garantizar su operatividad.

Índice de crecimiento del 12 por ciento, una tasa de crecimiento potencial del 5 por ciento y medio punto de inflación que se estima se estabilice en un dos por ciento; son algunas de las proyecciones que el Fondo Monetario Internacional plantea para Panamá en el 2021. Sin embargo, a estas cifras le acompañan una serie de variables que deben ser consideradas para poder alcanzar estos niveles, como por ejemplo una planeación fiscal fortalecida en el mediano plazo que permita reducir paulatinamente el gasto relativo a la emergencia por COVID-19, entre otros.

Worldland Investment, S. A., apuesta a un segundo semestre en el 2021 con mayores oportunidades de negocios, debido a la reactivación de contratos laborales y al surgimiento de nuevos comercios que han comenzado a suplir los espacios de aquellos comerciantes que no han reactivado sus operaciones.

Un plan exhaustivo de mercadeo y un excelente servicio post-venta le ha permitido a Street Mall ser de las mejores ubicaciones para el establecimiento de nuevas empresas. Una localización estratégica, acabados de lujo y un abanico de oportunidades son las ventajas que tienen nuestros clientes al establecer operaciones dentro de la plaza comercial, por lo cual contamos con espacios altamente cotizados dentro del centro de Panamá.

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 30/06/2021**

**Worldland Investment, S.A.**  
Informe de Estados Financieros Trimestrales  
Para el Segundo Trimestre terminado el  
30 de Junio 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	22

## **CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Hemos revisado los Estados Financieros para el primer trimestre del año 2021 que termina el 30 de junio 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 28 días del mes de Julio del año 2021



**DAYRA LINETTE GOMEZ**

C.P.A.

# **ESTADOS FINANCIEROS**

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**30 de Junio de 2021**

<b>(Cifras expresadas en Balboas)</b>		<b>Cifras a Junio 2021</b>	<b>Cifras Auditadas Diciembre 2020</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	6	26,485	143,095
Depósito a Plazo - Fideicomiso FID161	7	-	322,723
Cuenta por Cobrar, Neto	8	1,501,091	1,223,840
Adelantos a Proveedores		41,341	10,590
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	38,919	133,192
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>1,607,836</b>	<b>1,833,440</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliario y equipo, neto	9	51,852	45,897
Propiedad de Inversión	10	45,806,120	46,203,090
Otros Activos		76,280	76,280
<b>Total de Activos No corrientes</b>		<b>45,934,252</b>	<b>46,325,267</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>47,542,088</b>	<b>48,158,707</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Sobregiro Bancario - Banco Aliado	12	1,201,342	1,531,340
Bonos Corporativos - Porción Corriente	13	2,068,160	939,342
Cuentas por Pagar Proveedores		36,754	12,135
Gastos Acumulados por Pagar		9,206	10,394
<b>Total Cuentas por Pagar</b>		<b>3,315,461</b>	<b>2,493,211</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	13	33,017,277	34,146,095
Cuentas por Pagar - Partes Relacionadas	5	51,779	91,411
Cuentas por Pagar - Accionista	5	10,131,342	11,092,041
Depósitos recibidos de Clientes	14	158,100	142,376
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>43,358,498</b>	<b>45,471,923</b>
<b>Total de Pasivos</b>		<b>46,673,960</b>	<b>47,965,134</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Autorizado	15	10,000	10,000
Aporte Accionista	15	2,090,000	1,090,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(1,226,076)	(900,631)
Impuesto Complementario		(5,796)	(5,796)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>868,128</b>	<b>193,573</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>		<b>47,542,088</b>	<b>48,158,707</b>

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estados de Resultados Trimestral**  
**Al 30 de Junio de 2021**

**(Cifras expresadas en Balboas)**

		<b>Cifras 2do trimestre 2021</b>	<b>Cifras 2do trimestre 2020</b>	<b>Cifras acumuladas Junio 2021</b>	<b>Cifras acumuladas Junio 2020</b>
<b>Ingresos y gastos operativos</b>					
Alquiler de Locales	16	380,471	224,765	726,948	642,243
Alquileres de oficina	16	157,377	135,847	313,071	368,681
Alquileres de Depósitos	16	181,650	182,250	363,300	364,900
Alquiler de Estacionamientos	16	6,775	7,800	11,380	14,740
Otros Ingresos	16	19,340	4,600	29,952	29,903
Costos de Ventas		(35,420)	-	(37,807)	-
Gastos generales y administrativos	17	(456,492)	(468,916)	(901,146)	(1,098,779)
<b>Total de Ingresos y Gastos Operativos</b>		<b>253,702</b>	<b>86,346</b>	<b>505,698</b>	<b>321,689</b>
<b>Ganacias en operaciones</b>		<b>253,702</b>	<b>86,346</b>	<b>505,698</b>	<b>321,689</b>
<b>Otros Ingresos (Egresos) financieros:</b>					
Intereses ganados y Otros		2,450	27,599	2,871	27,599
Gastos Financieros		(406,909)	(409,888)	(834,013)	(823,885)
<b>Total Ingresos (Egresos) financieros:</b>		<b>(404,460)</b>	<b>(382,290)</b>	<b>(831,142)</b>	<b>(796,286)</b>
<b>Ganancia antes del Impuesto</b>	18	<b>(150,758)</b>	<b>(295,944)</b>	<b>(325,444)</b>	<b>(474,597)</b>
Impuesto sobre la Renta			-		(10,101)
<b>Ganancia Neta</b>		<b>(150,758)</b>	<b>(295,944)</b>	<b>(325,444)</b>	<b>(484,698)</b>

**Worldland Investment, S.A.****Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el trimestre que termina el 30 de Junio de 2021**

	<b>Capital</b>	<b>Deficit</b>	<b>Impuesto</b>	<b>Total de</b>
	<b>Pagado</b>	<b>Acumulado</b>	<b>Complementario</b>	<b>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	(900,631)	(5,796)	193,571
Capitalización de Deuda Accionista	1,000,000			1,000,000
Pérdida Neta - Junio 2021		(325,444)		(325,444)
<b>Saldo al 30 de Junio de 2021</b>	<b>2,100,000</b>	<b>(1,226,075)</b>	<b>(5,796)</b>	<b>868,128</b>

**Worldland Investment, S.A.****Estado de Flujos de Efectivo****Al 30 de Junio de 2021**

	<b>Junio</b>	<b>Junio</b>
	<b>2,021</b>	<b>2,020</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Operación</b>		
Utilidad Neta	(325,444)	(484,699)
Ajuste por:		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9 5,045	5,001
Depreciación de Propiedad de Inversión	10 621,583	929,524
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8 57,520	(107,160)
	<u><b>358,704</b></u>	<u><b>342,666</b></u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>		
Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar	(334,771)	(334,556)
Aumento/ Disminución Adelanto a Proveedor	(30,751)	-
Aumento en otros activos	94,272	98,868
Aumento(Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores	24,619	8,451
Disminución en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	(1,188)	136,656
Aumento(Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes	15,724	6,112
	<u><b>(232,095)</b></u>	<u><b>(84,470)</b></u>
<b>Efectivos generados por actividades de operación</b>	<u><b>126,609</b></u>	<u><b>258,196</b></u>
<b>Efectivo Neto provisto por Actividades de operación</b>	<u><b>126,609</b></u>	<u><b>258,196</b></u>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión</b>		
Adquisición de Activo Fijo, Neto	(11,000)	-
Adquisición en Propiedad de Inversión	(224,613)	-
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso	322,723	370,464
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas	-	(23,005)
Efectivo Cuentas por Pagar partes relacionadas	(39,632)	-
	<u><b>47,478</b></u>	<u><b>347,459</b></u>
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión</b>	<u><b>47,478</b></u>	<u><b>347,459</b></u>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento</b>		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(329,998)	(282,741)
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos	-	(313,010)
Efectivo Recibido de Accionista	(960,699)	103,571
Incremento de Accionista por Capitalización de Deuda	1,000,000	-
	<u><b>(290,697)</b></u>	<u><b>(492,179)</b></u>
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento</b>	<u><b>(290,697)</b></u>	<u><b>(492,179)</b></u>
<b>Aumento/Disminución del Efectivo</b>	<u><b>(116,610)</b></u>	<u><b>113,475</b></u>
Efectivo al Inicio del año	<u><b>143,095</b></u>	<u><b>39,490</b></u>
Efectivo al final de año	<u><b>6 26,485</b></u>	<u><b>152,966</b></u>

**NOTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

---

**1. Organización y operaciones**

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

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

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

La Compañía solicitó a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) de Panamá la autorización para emitir una oferta pública de un programa rotativo de bonos corporativos hasta B/.37 millones en Serie A. La emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No. 470-19 del 29 de octubre de 2019.

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

**Efectos COVID-19**

Pese a las secuelas económicas que ha dejado la crisis de COVID-19 a nivel mundial, la reactivación económica y las políticas macroeconómicas se encuentran ya sobre la mesa de la mayor parte de las naciones. Se habla en distintas economías de un impulso de sus indicadores económicos, lo que permite a los Gobiernos, llevar de la mano medidas para la contención del virus pero que al mismo tiempo permitan la recuperación de los mercados.

Los expertos apuntan a un Panamá con un panorama optimista para el 2021. El planteamiento de una jornada de vacunación que facilite la sostenibilidad de la reapertura económica y el fortalecimiento del sistema financiero luego del período de moratoria, marcan alguna de las pautas de un proceso de reactivación que le permita al sector empresarial obtener la estabilidad económica y social mínima para garantizar su operatividad.

Worldland Investment, S. A., apuesta a un segundo semestre en el 2021 con mayores oportunidades de negocios, debido a la reactivación de contratos laborales y al surgimiento de nuevos comercios que han comenzado a suplir los espacios de aquellos comerciantes que no han reactivado sus operaciones.

Un plan exhaustivo de mercadeo y un excelente servicio post-venta le ha permitido a Street Mall ser de las mejores ubicaciones para el establecimiento de nuevas empresas. Una localización estratégica, acabados de lujo y un abanico de oportunidades son las ventajas que tienen nuestros clientes al establecer operaciones dentro de la plaza comercial, por lo cual contamos con espacios altamente cotizados dentro del centro de Panamá.

### Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 28 de Julio de 2021.

## 2. Base de preparación

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

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

### Base de medición

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

### 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.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

---

***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.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

---

***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	51,779	91,411
Cuentas por pagar- Accionistas	10,131,342	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>26,485</u>	<u>143,095</u>

**7. Depósito A Plazo Fijo - FID161**

El depósito a plazo establecido inicialmente como convenio con el fideicomisario, fue utilizado en su totalidad para la cobertura de intereses generados desde el inicio de la pandemia por Covid-19 hasta agotarse la reserva, situación que fue debidamente notificada y aprobada tanto por el tenedor de los Bonos como por la Superintendencia de Mercado de Valores y cuya reposición será establecida a través del mecanismo de flujo de caja (Cash flow seep) previa evaluación semestral del fideicomisario.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

**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	1,543,164	1,153,624
Cuentas por Cobrar - Litigios	99,954	102,324
Cuentas por Cobrar - Finiquitos	24,321	64,206
	<u>1,667,439</u>	<u>1,320,154</u>
Cuentas por cobrar otros	19,855	32,368
	<u>1,687,294</u>	<u>1,352,523</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	(186,203)	(128,683)
Saldo final	<u>1,501,091</u>	<u>1,223,840</u>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
A 30 días	198,365	431,026
De 31 a 60 días	129,216	242,597
De 61 a 90 días	121,146	6,171
De 91 días y más	1,218,712	640,360
	<u>1,667,439</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 30 de Junio de 2021, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

	<b>2021</b>				<b>Total</b>
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	
		8%	7%	73%	
Importes brutos en libros	198,365	129,216	121,146	1,218,712	<u>1,667,439</u>
Provisión de Pérdida		14,430	13,528	136,093	<u>186,203</u>

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

	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:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	128,683	174,605
Incremento durante el año	57,520	129,336
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	-	(175,258)
Saldo al final del año	<u>186,203</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.

**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
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>85,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(20,760)	(3,667)	(24,427)
Equipo Liviano	(7,582)	(1,379)	(8,960)
	<u>(28,342)</u>	<u>(5,045)</u>	<u>(33,387)</u>
<b>Costo neto</b>	<u>45,897</u>	<u>5,955</u>	<u>51,852</u>

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

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

**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:

	<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	224,613	37,486,515
	<u>51,890,337</u>	<u>-</u>	<u>52,114,950</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad de Inversión	(5,687,247)	(621,583)	(6,308,831)
<b>Costo neto</b>	<u>46,203,090</u>	<u>(621,583)</u>	<u>45,806,120</u>
	<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
	<u>51,717,512</u>	<u>-</u>	<u>51,890,337</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad de Inversión	(4,209,487)	(1,477,760)	(5,687,247)
<b>Costo neto</b>	<u>47,508,025</u>	<u>(1,477,760)</u>	<u>46,203,090</u>

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

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

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

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

**11. Impuestos y Gastos anticipados**

A continuación, se detallan los Gastos anticipados:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
I.T.B.M.S. Anticipados	774	74,126
Seguros	27,949	47,890
Impuesto Sobre la Renta Estimado	10,197	10,197
Otros activos	-	979
<b>Total</b>	<u><u>38,919</u></u>	<u><u>133,192</u></u>

**12. Sobregiro bancario**

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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.	<u>1,201,342</u>	<u>1,531,340</u>

**13. Bonos Corporativos por Pagar**

Al 30 de junio 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.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

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

**Rendición Anticipada:**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Porción corriente	2,068,160	939,342
Porción no corriente	33,017,277	34,146,095
	<u><b>35,085,437</b></u>	<u><b>35,085,437</b></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/.158,100 (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:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Acciones de capital	10,000	10,000
Capital pagado en exceso	1,090,000	1,090,000
Capitalización de Deuda de Accionistas	1,000,000	-
	<u><b>2,100,000</b></u>	<u><b>1,100,000</b></u>

Para Junio de 2021 a través de Reunión Extraordinaria de la Junta Directiva se autoriza capitalizar B/.1,000,000 de la deuda que la compañía mantiene con los accionistas.

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

**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.

	<b>Cifras a Junio 2021</b>	<b>Cifras a Junio 2020</b>
Locales	726,948	642,243
Oficina	313,071	368,681
Depósitos	363,300	364,900
Estacionamientos	11,380	14,740
Otros Ingresos	29,952	29,903
	<u><u>1,444,651</u></u>	<u><u>1,420,467</u></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:

<b>AÑOS</b>	<b>Ingresos Esperados</b>
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:

	<b>Cifras a Junio 2021</b>	<b>Cifras a Junio 2020</b>
Salario y Prestaciones Sociales	27,205	24,791
Honorarios profesionales	15,331	24,403
Reparación y mantenimiento	61,446	99,775
Impuesto Municipal	8,662	8,662
Impuestos Inmuebles	37,123	41,656
Tasa Unica	300	-
Otros Impuestos	28	-
Cargos bancarios	362	558

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

Depreciación	626,359	745,262
Provisión para cuentas de dudoso cobro	57,734	14,481
Seguro	20,941	19,941
Publicidad y propaganda	4,459	8,174
Legales y Notariales	10,793	10,333
Comisiones de Venta	2,025	15,147
Otros	28,378	85,598
	<u>901,146</u>	<u>1,098,779</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		
antes del impuesto	(325,444)	(474,597)
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	<u>(325,444)</u>	<u>(474,597)</u>
Impuesto sobre la renta, causado	-	(10,101)
Ganancia Neta	<u>(325,444)</u>	<u>(484,698)</u>

### **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:

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 30 de Junio de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

---

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

Los Estados Financieros y sus notas al 28 de Julio 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 30/06/2021**

# **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

**Scotiabank®**

Tel.: (507) 297-5200

Panamá, 4 de agosto de 2021

Señores

## **SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baiz

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 30 de junio 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 USD1,018.30, conformados por lo siguiente:
    - Saldo en Cuenta de Concentración: USD515.22
    - 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

**Scotiabank®**

- 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 30 de junio 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 515.22
Saldo en Cuenta de Reserva	503.08
Hipoteca a favor del fiduciario	35,085,436.81
<b>Bienes Fideicomitados</b>	<b>USD35,086,455.11</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 4 de agosto de 2021.

**SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, en calidad de Fiduciario

  
Digitally signed  
by s6033849  
Date:  
2021.08.04  
16:50:00 -05'00'

Christy López  
CL/ec

  
Digitally signed by  
Edgar Coronado  
Date: 2021.08.04  
16:33:06 -05'00'

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 9 de agosto de 2021 es autorizado para su emisión por el Sr. SAUL FASKHA, representante legal y Director Presidente de la empresa Worldland Investment, S. A.



**Saúl Faskha Esquenazi**  
Representante Legal