

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado el 31 de diciembre 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, SMV-45-20 de 03 de febrero de 2021 y SMV-50-22 de 11 de febrero de 2022.

**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**

De acuerdo a los balances interinos del último trimestre del 2021, la empresa Worldland Investment, S. A. presenta activos corrientes por USD 1.424MM cifra que disminuyó en USD 410 mil comparativamente con este mismo saldo al 31 de diciembre de 2020, esto como

consecuencia principalmente del uso del fondo de reserva colocado en el Fideicomiso FID161 que se mantenía con The Bank of Nova Scotia, el cual luego de la Pandemia por COVID-19 fue autorizado su uso para la cobertura de intereses generados durante el 2020 y parte el 2021 previo acuerdo con el tenedor de los bonos y debidamente autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Las cuentas por cobrar a clientes han tenido una leve variación de tan solo 4% con respecto al año anterior, en donde al cierre del 2021 se mantienen en arreglo de pago el saldo de varios clientes que debido a la emergencia por COVID-19 se vieron obligados al cese de sus operaciones y a quienes la empresa les otorgó alivios financieros que están honrando a plazos de hasta 24 meses lo cual impacta directamente en este saldo por cobrar a la fecha.

Por otro lado, la empresa ha aportado unos USD 317 mil al sobregiro bancario que se mantiene con Banco Aliado, además de la debida amortización de la porción corriente de los Bonos por Pagar.

Las cuentas por pagar a proveedores y los gastos acumulados por pagar presentan un incremento de USD 102 mil comparativamente con el 2020 como consecuencia de la reactivación de operaciones y obligaciones que el año anterior estuvieron suspendidas durante el período de emergencia nacional por COVID-19.

## **B. Recursos de Capital**

Al 31 de diciembre del 2021, la empresa reflejó un patrimonio por USD 748,812 el cual comparativamente con el 2020 representa un incremento de 3.8 veces. Este incremento se debió a los aportes que los accionistas han realizados con el objetivo de respaldar la operación del Emisor.

## **C. Resultado de Operaciones**

Los ingresos acumulados al 31 de diciembre de 2021 reflejan niveles similares a los reportados al cierre del período anterior, arrojando una variación de sólo un 3% lo que representa un claro panorama de estabilidad de un año con otro.

Por su parte, un eficiente control en la operación permitió que los gastos generales y administrativos disminuyeran casi en un 20% con respecto al año anterior, lo cual permite cerrar el 2021 con un nivel de rentabilidad mayor al 2020 que supera 45% del margen anterior.

#### **D. Análisis de perspectivas.**

A nivel global, se habla de que la actividad americana pareciera ya estar acercándose cada vez mas a los niveles pre-covid mientras que otras zonas desarrolladas están llegando a ese mismo punto, sin embargo, no es hasta finales del 2022 que se espera una normalización monetaria que se podría extender hasta el 2024.

Localmente, Panamá estima que las actividades que impulsarán la economía en el 2022 serán aquellas que mostraron signos de recuperación en el 2021, como lo son el sector construcción, la minería, las exportaciones, el comercio al por mayor y al por menos, la operación del Canal y sus actividades conexas y el sistema portuario en general.

Son varios de los factores que favorecen el crecimiento de Worldland Investment, S. A. en el 2022 ante este panorama, por lo cual se espera un beneficio directo a este crecimiento que se proyecta como país. Personal con amplia experiencia, un constante monitoreo del mercado inmobiliario y la ubicación estratégica son los principales factores que prevén un incremento en las ventas para los próximos años.

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 31/12/2021**

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

## **CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Hemos revisado los Estados Financieros para el cuarto trimestre del año 2021 que termina el 31 de Diciembre del 2021, 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 23 días del mes de febrero del año 2022



**DAYRA LINETTE GOMEZ**

C.P.A.

# **ESTADOS FINANCIEROS**

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**31 de Diciembre de 2021**

<b>(Cifras expresadas en Balboas)</b>		<b>Cifras a Diciembre 2021</b>	<b>Cifras Auditadas Diciembre 2020</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	6	12,370	143,095
Depósito a Plazo - Fideicomiso FID161	7	-	322,723
Cuenta por Cobrar, Neto	8	1,278,425	1,223,840
Adelantos a Proveedores		67,768	10,590
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	65,340	133,192
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>1,423,903</b>	<b>1,833,440</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliario y equipo, neto	9	49,715	45,897
Propiedad de Inversión	10	45,387,377	46,203,090
Otros Activos		76,280	76,280
<b>Total de Activos No corrientes</b>		<b>45,513,373</b>	<b>46,325,267</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>46,937,276</b>	<b>48,158,707</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Sobregiro Bancario	12	1,225,896	1,531,340
Bonos Corporativos - Porción Corriente	13	825,299	939,342
Cuentas por Pagar Proveedores		49,955	12,135
Gastos Acumulados por Pagar		18,216	10,394
<b>Total Cuentas por Pagar</b>		<b>2,119,367</b>	<b>2,493,211</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	13	33,681,849	34,146,095
Cuentas por Pagar - Partes Relacionadas	5	57,851	91,411
Cuentas por Pagar - Accionista	5	10,140,445	11,092,041
Depósitos recibidos de Clientes	14	188,952	142,376
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>44,069,097</b>	<b>45,471,923</b>
<b>Total de Pasivos</b>		<b>46,188,464</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		(1,351,188)	(900,631)
Impuesto Complementario		-	(5,796)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>748,812</b>	<b>193,573</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>		<b>46,937,276</b>	<b>48,158,707</b>

**Worldland Investment, S.A.**  
**Estados de Resultados Trimestral**  
**Al 31 de Diciembre de 2021**  
**(Cifras expresadas en Balboas)**

		Cifras 4er trimestre 2021	Cifras 4er trimestre 2020	Cifras acumuladas Diciembre 2021	Cifras acumuladas Diciembre 2020
<b>Ingresos y gastos operativos</b>					
Alquiler de Locales	16	402,414	452,111	1,549,919	1,499,160
Alquileres de oficina	16	156,907	177,448	601,039	685,165
Alquileres de Depósitos	16	181,950	183,300	727,200	731,650
Alquileres de Azotea	16	750	-	1,000	-
Alquiler de Estacionamientos	16	20,307	11,897	70,150	57,854
Otros Ingresos	16	41,964	191,603	64,837	261,212
Costos de Ventas	16	(1,125)	(90,021)	(41,057)	(168,959)
Gastos generales y administrativos	17	(496,090)	(564,692)	(1,841,900)	(2,279,427)
<b>Total de Ingresos y Gastos Operativos</b>		<b>307,077</b>	<b>361,646</b>	<b>1,131,187</b>	<b>786,655</b>
<b>Ganancias en operaciones</b>		<b>307,077</b>	<b>361,646</b>	<b>1,131,187</b>	<b>786,655</b>
<b>Otros Ingresos (Egresos) financieros:</b>					
Intereses ganados y Otros	8	1,524	1,524	446	33,294
Gastos Financieros		(388,248)	(404,479)	(1,582,189)	(1,644,792)
<b>Total Ingresos (Egresos) financieros:</b>		<b>(388,240)</b>	<b>(402,955)</b>	<b>(1,581,744)</b>	<b>(1,611,497)</b>
<b>Ganancia antes del Impuesto</b>	18	<b>(81,162)</b>	<b>(41,309)</b>	<b>(450,556)</b>	<b>(824,842)</b>
Impuesto sobre la Renta		-	-	-	-
<b>Ganancia Neta</b>		<b>(81,162)</b>	<b>(41,309)</b>	<b>(450,556)</b>	<b>(824,842)</b>

**Worldland Investment, S.A.****Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el trimestre que termina el 31 de Diciembre de 2021**

	<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	(900,631)	(5,796)	193,571
Capitalización de Deuda Accionista	1,000,000			1,000,000
Pérdida Neta - Diciembre 2021		(450,556)		(450,556)
Impuesto Complementario			5,796	5,796
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>2,100,000</b>	<b>(1,351,187)</b>	<b>-</b>	<b>748,812</b>

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

		<b>Diciembre 2021</b>	<b>Diciembre 2020</b>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Operación</b>			
Utilidad Neta		(450,556)	(1,019,520)
Ajuste por:			
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9	11,182	9,658
Depreciación de Propiedad de Inversión	10	1,246,180	1,669,784
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8	34,870	(45,921)
		<u><b>841,675</b></u>	<u><b>287,592</b></u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar		(89,455)	(785,370)
Aumento/Disminución Adelanto a Proveedor		(57,179)	97,253
Aumento en otros activos		67,851	(13,546)
Aumento(Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores		37,820	(21,151)
Disminución en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos		7,823	(25,689)
Aumento(Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes		46,576	-
Aumento/Disminución Impuesto complementario		5,796	-
<b>Efectivos generados por actividades de operación</b>		<u><b>19,232</b></u>	<u><b>(748,502)</b></u>
<b>Efectivo Neto provisto por Actividades de operación</b>		<u><b>860,907</b></u>	<u><b>(134,503)</b></u>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de Activo Fijo, Neto		(15,000)	-
Adquisición en Propiedad de Inversión		(430,468)	(172,825)
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso		322,723	1,253,948
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas		-	(45,478)
Efectivo Cuentas por Pagar partes relacionadas		(33,559)	-
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión</b>		<u><b>(156,304)</b></u>	<u><b>1,035,644</b></u>
<b>Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro		(305,444)	(640,001)
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos		(578,288)	-
Efectivo Recibido de Accionista		(951,597)	(313,010)
Incremento de Accionista por Capitalización de Deuda		1,000,000	155,474
<b>Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento</b>		<u><b>(835,329)</b></u>	<u><b>(797,537)</b></u>
<b>Aumento/Disminución del Efectivo</b>		<b>(130,726)</b>	<b>103,605</b>
Efectivo al Inicio del año		<u><b>143,095</b></u>	<u><b>39,490</b></u>
Efectivo al final de año	6	<u><u><b>12,369</b></u></u>	<u><u><b>143,095</b></u></u>

**NOTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**Worldland Investment, S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Terminado el 31 de Diciembre 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**

Los efectos del COVID-19 sobre la economía en general fueron quizás tan impactantes como fueron sobre la salud de las personas. Una pandemia que a más de 18 meses de su iniciación aun mantiene ciertos niveles de incertidumbre en distintos aspectos, provocando que algunos sectores de la economía apenas comienzan a reactivarse en sus actividades dentro de un marco restringido por medidas sanitarias que se mantienen vigentes en diferentes modalidades.

Worldland Investment, S.A. al igual que la mayoría de las empresas a nivel Mundial, no escapó de esta situación durante un período donde la economía de Panamá para el sector inmobiliario estaba totalmente paralizada. Situación que ha ido cambiando para el segundo semestre del año donde fueron levantadas varias de las medidas que restringían la operación regular de las empresas clientes de la plaza.

La Compañía, durante la primera mitad del año apoyó a sus clientes quienes estuvieron afectados por la crisis sanitaria, otorgando descuento y beneficios sobre los plazos de pago sus cánones de arrendamiento.

A diciembre 2021, la empresa ha reactivado al 100% sus operaciones y espera en 2022 superar el 70% en su ocupación.

**Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 23 de febrero de 2022.

## 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:

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>
• 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
Software y Licencias	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:

	2021	2020
P.H. Street Mall - Partes Relacionadas - Cta. Por Pagar	57,851	91,411
Cuentas por pagar- Accionistas	10,140,445	11,092,042

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**

	2021	2020
El efectivo se detalla a continuación:		
En bancos - a la vista	<u>12,370</u>	<u>143,095</u>

**7. Depósito A Plazo Fijo - FID161**

Debido a la situación económica a nivel mundial por el Covid-19, la administración llega a un acuerdo con el fideicomisario para que se rebaje los intereses de la cuenta de reserva, tal como se estipula en el contrato.

	2021	2020
Depósito a Plazo - FID161	<u>-</u>	<u>322,723</u>

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

**8. Cuentas por cobrar, neto**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cuentas por Cobrar clientes	1,311,635	1,153,664
Cuentas por Cobrar - Litigios	98,804	102,324
Cuentas por Cobrar - Finiquitos	22,321	64,206
	<u>1,432,760</u>	<u>1,320,195</u>
Cuentas por cobrar otros	9,218	32,328
	<u>1,441,978</u>	<u>1,352,523</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	<u>(163,553)</u>	<u>(128,683)</u>
Saldo final	<u><u>1,278,425</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	135,640	431,026
De 31 a 60 días	121,272	242,597
De 61 a 90 días	109,539	6,171
De 91 días y más	1,066,308	640,401
	<u>1,432,760</u>	<u>1,320,195</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 Diciembre de 2021, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

		2021			
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Importes brutos en libros	135,640	121,272	109,539	1,066,308	<u>1,432,760</u>
Provisión de Pérdida		4,366	7,230	151,958	<u><u>163,553</u></u>
		2020			
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Importes brutos en libros	431,026	242,592	6,171	640,401	<u>1,320,195</u>
Provisión de Pérdida		16,729	5,147	106,807	<u><u>128,683</u></u>

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

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	128,683	174,605
Incremento durante el año (nota 20)	34,870	129,336
Cobranza cancelada durante el año como incobrable		(175,258)
Saldo al final del año	<u>163,553</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	15,000	61,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>89,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(20,760)	(8,425)	(29,185)
Equipo Liviano	(7,582)	(2,757)	(10,339)
	<u>(28,342)</u>	<u>(11,182)</u>	<u>(39,524)</u>
<b>Costo neto</b>	<u>45,897</u>	<u>3,818</u>	<u>49,715</u>
	2020		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	46,669	-	46,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>-</u>	<u>74,239</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(13,859)	(6,901)	(20,760)
Equipo Liviano	(4,825)	(2,757)	(7,582)
	<u>(18,684)</u>	<u>(9,658)</u>	<u>(28,342)</u>
<b>Costo neto</b>	<u>55,555</u>	<u>(9,658)</u>	<u>45,897</u>

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

**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	430,468	37,692,370
	<u>51,890,337</u>	-	<u>52,320,805</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad de Inversión	(5,687,247)	(1,246,180)	(6,933,427)
<b>Costo neto</b>	<u>46,203,090</u>	<u>(1,246,180)</u>	<u>45,387,377</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>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>

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**

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

**11. Impuestos y Gastos anticipados**

A continuación, se detallan los Gastos anticipados:

	2021	2020
I.T.B.M.S. Anticipados	-	74,126
Seguros	47,608	47,890
Impuesto Sobre la Renta Estimado	10,197	10,197
Impuesto Complementario	5,796	-
Otros activos	1,739	979
<b>Total</b>	<u><u>65,340</u></u>	<u><u>133,192</u></u>

Para el año 2021 se reclasifica el impuesto Complementario del patrimonio a gastos anticipados

**12. Sobreiro bancario**

El sobreiro bancario se presenta como sigue:

	2021	2020
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
Línea de sobreiro 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.	1,215,459	1,531,340
Scotiabank - Sobreiro ocasional	<u>10,437</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>1,225,896</u></u>	<u><u>1,531,340</u></u>

**13. Bonos Corporativos por Pagar**

Al 31 de diciembre 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 31 de Diciembre 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:

	2021	2020
Porción corriente	825,299	939,342
Porción no corriente	33,681,849	34,146,095
	<u>34,507,148</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/.188,952 (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:

	2021	2020
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>2,100,000</u>	<u>1,100,000</u>

**16. Ingresos por Contratos con Alquiler**

	Cifras a Diciembre 2021	Cifras a Diciembre 2020
Locales	1,549,919	1,499,160
Oficina	601,039	685,165
Depósitos	727,200	731,650
Azotea	1,000	-
Estacionamientos	70,150	57,854
Otros Ingresos	64,837	261,212
	<u>3,014,144</u>	<u>3,235,041</u>

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

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.

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	3,991,175
2023	4,451,026
2024	4,770,863
2025	4,818,572
2026	4,625,829

**17. Gastos generales y administrativos**

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

	<b>Cifras a Diciembre 2021</b>	<b>Cifras a Diciembre 2020</b>
Salario y Prestaciones Sociales	63,089	35,947
Honorarios profesionales	29,143	41,966
Comisiones de Venta	21,886	50,584
Reparaciones y Mantenimiento	123,389	105,769
Tasa Unica	300	300
Impuestos Inmuebles	115,130	107,895
Otros Impuestos	8,734	8,662
Cargos bancarios	851	828
Depreciación	1,257,093	1,487,418
Provisión para cuentas de dudoso cobro	35,253	129,185
Seguro	41,165	39,883
Publicidad y propaganda	10,093	11,410
Legales y Notariales	11,059	161,729
Otros Gastos	124,716	97,853
	<u>1,841,900</u>	<u>2,279,427</u>

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

---

## 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:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pérdida antes del impuesto	(450,556)	(824,842)
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	<u>(450,556)</u>	<u>(824,842)</u>
Impuesto sobre la renta, causado	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia Neta</b>	<u><u>(450,556)</u></u>	<u><u>(824,842)</u></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:

#### *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

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

---

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

Los Estados Financieros y sus notas al 31 de Diciembre 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 31/12/2021**

# 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



Panamá, 31 de enero de 2022

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 diciembre de 2021:

(a) Saldo en circulación de la emisión: USD34,507,148.40.

(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 USD1,035.33, conformados por lo siguiente:

Cuentas de Ahorros	Saldo (USD)
Cuenta de Concentración	532.25
Cuenta de Reserva	503.08
	<b>1,035.33</b>

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

# 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®

- realizará a favor del fiduciario, incluyendo el endoso de la póliza de seguro de incendio "All Perils Insurance".
- Fianza irrevocable y mancomunada de los accionistas de Worldland Investment, S.A.
  - Los dineros que reciba el fiduciario, producto de la ejecución de las garantías reales, en el evento de que se recurra a ello.
- (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 (USD34,507,148.40). Al cierre del periodo reportado, el valor de los bienes hipotecados representa 223% del saldo insoluto de los bonos.
- (e) Al 31 de diciembre 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 1.02, calculado de la siguiente forma:

	Monto
Saldo en Cuenta de Concentración	532.25
Saldo en Cuenta de Reserva	503.08
Hipoteca a favor del fiduciario	35,085,436.81
<b>Bienes Fideicomitados</b>	<b>35,086,472.14</b>
Saldo insoluto de la serie	34,507,148.40
<b>Ratio *</b>	<b>1.02</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 31 de enero de 2022.

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

  
Digitally signed  
by s6033849  
Date:  
2022.02.02  
08:52:09 -05'00'

Christy López  
CL/ec

  
Digitally signed by  
Edgar Coronado  
Date: 2022.02.02  
08:45:40 -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 18 de febrero de 2022 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