

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**

**Al 31 de Diciembre de 2022**

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

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: greysa@ffproperties.net

**I PARTE**

**I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de Worldland Investment, S.A.**

**Worldland Investment, S.A.** es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 589 de 14 de enero de 2008 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 599,3934, Documento 1276512 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 16 de enero de 2008. La duración de la sociedad es perpetua.

El Emisor construyó y opera el centro comercial *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. La administración de este centro comercial está a cargo de la empresa F&F Properties.

F&F Properties es una empresa especializada en el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios en la República de Panamá, principalmente en la Ciudad de Panamá.

Cuenta con una experiencia de más de treinta (30) años ofreciendo productos innovadores y de alta calidad, muchos de los cuales son considerados dentro de los desarrollos más emblemáticos de la Ciudad de Panamá. Entre los proyectos realizados por FF podemos mencionar: Plaza Obarrio, Platinum Tower, The Mirage, La Gran Estación, The Millenium, The Century Tower, Torre Global Bank, Bellagio Tower, Mystic Point, Venetian Tower, Porto Fino, Ocean One, Ocean Two, F & F Tower, Vitri, Titanium Tower, Star Bay, The Panamera, Twist Street Mall, Golden Point, Zona Sur, y Torre Capital Bank. La cartera de proyecto emprendidos por F&F alcanza la cifra de US\$1.2 billones, siendo uno de los principales desarrolladores de la región, en cuanto a monto de inversión.

Desde la fundación del Emisor y hasta la fecha, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente. Desde su constitución hasta la fecha, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

Igualmente, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal tanto en Panamá, como en otra jurisdicción.

El Centro Comercial fue diseñado la firma Pinzón Lozano y Asociados y la construcción estuvo a cargo de la firma Street Mall Construction. Sus operaciones se iniciaron de forma paulatina a mediados de 2015 con la apertura del primer café Starbucks en la Ciudad de Panamá.

## **B. Capital Accionario.**

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de Worldland Investment, S. A consiste en US\$10,000 dividido en 10 acciones comunes emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1,000 cada una. Además, durante el 2015 se registró un incremento del capital pagado en exceso por US\$1,090,000 y mediante acta extraordinaria de Junta de Directores de fecha 29 de junio de 2021 se autorizó la capitalización de B/. 1,000,000 correspondiente a las cuentas por pagar accionistas con lo cual el capital social pagado a la fecha es de US\$2,100,000.00.

## **C. Pacto Social y Estatutos.**

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

- **Junta Directiva**

Según la cláusula décima del Pacto Social, la sociedad tendrá como mínimo de tres (3) directores y como máximo siete (7) directores. Sujeto a dichas restricciones numéricas la Junta General de Accionista o la Junta Directiva podrá modificar el número de directores.

La Junta Directiva y Dignatarios del Emisor son:

Saúl Faskha Esquenazi	- Director   Presidente
Samuel Guindi	- Director   Vicepresidente
Eliahou Guindi	- Director  Secretario
Olga Homsany de Faskha	- Director  Tesorera

- **Representación Legal**

La cláusula décima segunda del Pacto Social del Emisor, señala que la representación legal de la Sociedad la ejercerá el Presidente, en ausencia de éste la ostentará en su orden, el Vicepresidente, o el Secretario, o el Tesorero, o cualquier otra persona que la Junta Directiva designe con ese objeto.

- **Negocios**

Según la cláusula segunda, el objetivo de la sociedad es dedicarse en la República de Panamá, inclusive en la Zona Libre de Colón, o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero, gestionar o llevar a cabo en general la explotación de bienes raíces, las ventas de tierras y propiedades de todo tipo, las compras, arrendamientos, manejo, administración, operación y construcción de edificios, casas, locales comerciales, hoteles, establecimientos, explotar la industria del turismo y hotelería, desarrollar seminarios de capacitación, educación, a la compra y venta de mercancías en general, importación y exportación de mercancía, y en general, celebrar y efectuar todos los contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito completo. La compañía podrá dedicarse igualmente a realizar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones permitidas por la Ley a las sociedades anónimas.

- **Las Asambleas de Accionistas y de la Junta Directiva**

Las Asambleas de Accionistas y de la Junta Directiva serán celebradas en las oficinas de la Sociedad en la República de Panamá, o en el lugar o lugares, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá que la Junta Directiva determine.

- **Contratos con Partes Relacionadas**

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

- **Estatutos**

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

#### **D. Descripción del Negocio.**

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

- **Descripción de giro de negocios:**

El negocio principal del Emisor es construir y operar el Centro Comercial **Street Mall** ubicado en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco. Aunque El Emisor ha designado a F&F Properties como el administrador del Centro Comercial, le corresponde al Emisor el control de los locales y el manejo del financiamiento de dicho desarrollo.

Hasta el momento, el emisor solo tiene ingresos derivados de los arrendamientos de los locales, depósitos y oficinas. Ninguno de estos clientes representa más del 10% de los ingresos del Emisor. Dichos arrendatarios desarrollan diversos tipos de actividades tales como restaurantes, cafeterías y de almacenes en general.

Hasta el momento, los colaboradores del Emisor no se encuentran sindicalizados.

- **Descripción de la industria del Emisor:**

## E. Estructura Corporativa.

Hasta el momento Worldland Investment, S. A, no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios administrativos que requiere.

Igualmente, Worldland Investment, S. A., no forma parte de un grupo económico ni posee subsidiarias.



## F. Propiedades, planta y equipo.

La propiedad de inversión de El Emisor corresponde al Centro Comercial conocido como Street Mall que se detalla a continuación:

	<b>Diciembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Mobiliario y equipo, neto	US\$ 64,525	US\$ 49,715
Propiedad de Inversión, neto	US\$ 44,307,697	US\$ 45,387,378
<b>Total</b>	<b>US\$ 44,372,222</b>	<b>US\$ 45,437,093</b>

## G. Investigación y desarrollo, patentes, licencias.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

## H. Información sobre tendencias.

Dentro del grupo accionario de El Emisor, se encuentran accionistas con mucha experiencia desarrollando actividades inmobiliarias de la Ciudad de Panamá. Por lo que al proyecto Street Mall se siguen incorporando las tendencias más recientes en la industria de Centros Comerciales abiertos, así como en espacios para alquiler de oficinas y mini depósitos. Estas nuevas tendencias han permitido al Emisor, mantener productos a precios competitivos, así como también generar la atracción de ocupantes de los espacios físicos a alquilar y mejorar la eficiencia administrativa del desarrollo.

## **H. Información sobre tendencias.**

Dentro del grupo accionario de El Emisor, se encuentran accionistas con mucha experiencia desarrollando actividades inmobiliarias de la Ciudad de Panamá. Por lo que al proyecto Street Mall se siguen incorporando las tendencias más recientes en la industria de Centros Comerciales abiertos, así como en espacios para alquiler de oficinas y mini depósitos. Estas nuevas tendencias han permitido al Emisor, mantener productos a precios competitivos, así como también generar la atracción de ocupantes de los espacios físicos a alquilar y mejorar la eficiencia administrativa del desarrollo.

### **Tendencias macroeconómicas:**

De acuerdo a los últimos informes de Banco Mundial, se espera una marcada desaceleración del crecimiento global debido a la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción de las inversiones y las perturbaciones causadas por la invasión de Rusia a Ucrania, sin aún olvidar lo recién acontecido con la pandemia por COVID-19 que dejó a millones de personas impactadas económicamente.

Este mismo informe, prevé que el crecimiento económico de América Latina y el Caribe se reducirá al 1.3% en 2023 y luego se recuperará hasta alcanzar el 2.4% en 2024, pero para este año, el aumento de los costos de financiamiento, la escasa confianza empresarial y la fuerte incertidumbre normativa son factores que apuntan a la desaceleración de la región.

El panorama presenta riesgos adversos para Latinoamérica, lo que podría afectar significativamente los precios de los productos básicos lo que socavaría la actividad económica de los países exportadores de la región. Un mayor endurecimiento de las condiciones financieras mundiales también podría generar tensiones financieras en las economías más vulnerables.

### **Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales**

Panamá se ubica como la economía de más rápido crecimiento a nivel de Centro y Suramérica, situación que ha impactado de forma muy positiva el sector inmobiliario en el país.

Una reactivación de la economía luego de la crisis por COVID-19 ha permitido al mercado local proyectar un crecimiento elevado para el 2022 y que tiende a ser estable para el 2023.

El establecimiento de empresas multinacionales y el crecimiento negativo de países vecinos por crisis sociales, políticas y económicas como el caso de Chile, Perú y Colombia han apuntado a una migración de negocios hacia el istmo panameño.

Evidentemente, este tipo de situaciones han ampliado el abanico de oportunidades de negocios para Worldland Investment, S. A. permitiendo generar nuevas negociaciones que se han concretado a inicios del 2023.

Adicional a esto, la empresa está comenzando a recuperar el terreno ganado antes de la pandemia tanto en ocupación como en precio de metro cuadrados, pudiendo comenzar a realizar nuevos contratos con precios ya mas adaptados al nuevo ritmo de negocio que está comenzando a mostrar el país.

La oferta del emisor permite abarcar un amplio mercado, ofreciendo a sus clientes diversas opciones como locales comerciales, oficinas administrativas y alquiler de mini depósitos adaptados a las distintas necesidades, lo que coloca a la plaza en ventaja competitiva con las opciones mas cercanas al centro comercial.

En la actualidad, contamos con contratos a largo plazo que garantizan la estabilidad de los ingresos obtenidos y que evidentemente se estiman sigan creciendo de forma progresiva y como muestra tenemos que la plaza cuenta con una ocupación del 100% de los locales comerciales arrendados, quedando solo disponibles oficinas que también resultan de gran atractivo a aquellos clientes que desean establecerse en uno de los puntos más estratégicos de la ciudad.

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 accesibilidad a las principales vías, la cercanía al corazón del centro financiero y de negocios y las dimensiones de las oficinas, son considerados las principales razones por las cuales los clientes eligen el área donde opera El Emisor, la cual es considerada el sector de mayor incremento comercial de la Ciudad y representa un gran atractivo para inversionistas locales y extranjeros al momento de elegir una locación estratégica para el desarrollo de sus operaciones.

## **II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A. Liquidez**

Luego del proceso de auditoría de los resultados de Worldland Investment, S. A. para el año 2022, se puede apreciar un incremento en el efectivo del 77% en comparación con el mismo período del año anterior producto de la recuperación de deudas de clientes que a nivel de cuentas por cobrar se transforma en una disminución de un 44% donde se hace énfasis en la recuperación de cuentas de clientes que fueron afectados por la pandemia de COVID-19 en donde, la empresa en apoyo a la situación de cese de operaciones, otorgó descuentos y ofreció a estos clientes acuerdos de pago de la deuda de los canon de arrendamiento que tenían atrasados en estos meses que duró el estado de emergencia en el país.

Los adelantos otorgados a proveedores también disminuyeron al cierre del 2022 ya que durante el transcurso del año se fueron cerrando compromisos con proveedores que realizaron la culminación de sus servicios antes de finalizar el año, quedando aun USD 51mil pagados a terceros como anticipo a servicios que se tienen contratados para el 2023.

La renovación de pólizas y el pago de anualidades de impuestos ha provocado que los pagos por anticipado también presenten un incremento, los cuales serán amortizados en el año de tal manera que se reconozca la porción adecuada mes a mes durante la operación.

El sobregiro bancario que mantiene la empresa con Banco Aliado, S. A fue disminuido en un 8% y los gastos acumulados por pagar también fueron rebajados en un 3%; ahora bien, en cuanto a la porción corriente del bono corporativo por pagar, esta tiene un incremento de USD 1.139MM debido a que en 2022, la empresa contaba con un alivio financiero que consideraba el pago total del interés y una estructuración escalonada de los aportes a capital, cuya negociación tiene como fecha de vencimiento diciembre de 2022, iniciando el 2023 con el pago regular a capital según se estableció en el contrato inicial de la emisión de los bonos corporativos.

Las cuentas por pagar a proveedores fueron disminuidas en USD 19 mil al cierre del 2022.

### **B. Recursos de Capital**

Worldland Investment presenta un patrimonio de USD 693 mil, el cual comparativamente con el 2021, presenta una disminución del 6.6% como consecuencia del arrastre de pérdidas que trajo consigo la pandemia por COVID-19 y que ha comenzado a revertirse para finales del 2022.

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

Los resultados del 2022 presentan un crecimiento exponencial de las operaciones en relación a los resultados del 2021 reflejando en la actualidad una recuperación sobre el 900% del período anterior.

Los ingresos anuales incrementaron en USD 438 mil lo que representa un 15% más que el 2021 y en cuanto a gastos generales y administrativos la variación fue tan sólo de USD 72 mil lo que se transforma en una ganancia operativa superior en un 31% para este año.

Debido al incremento de la operación y como era de esperarse, los rubros de salarios, honorarios y comisiones también han aumentado de forma proporcional al incremento de la operación; adicional a esto, el mantenimiento de las instalaciones de la propiedad también requiere mayor atención al incrementar el volumen de operaciones por lo que las reparaciones y mantenimientos realizadas en el 2022 son un 37% más elevadas que el 2021.

#### **D. Análisis de perspectivas.**

El 2022 presentó diferentes retos para la economía global, quien apenas comenzaba su recuperación luego de la fuerte pandemia por COVID-19 que impactó al mundo entero al provocar que muchas de las actividades productivas de los países se vieran afectadas por las restricciones impuestas por las autoridades de salud y que buscaban contener la propagación del mismo y frenar la tasa de decesos provocadas por este virus.

Luego de un arduo proceso de vacunación que se ejecutó de forma masiva a nivel mundial, se logró reestablecer paulatinamente las actividades comerciales de los distintos sectores productivos de cada país, sin embargo, en febrero de 2022, surge un nuevo reto para el mundo al desencadenarse un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania que afectó de forma indirecta las economías de distintas regiones.

Antes de la pandemia por COVID-19, Panamá crecía a un ritmo cuatro veces mayor que el promedio regional, situación que tuvo un drástico estancamiento cuando inicia el estado de emergencia y termina siendo uno de los países más afectados de Centroamérica para el 2020.

En el 2021, se inicia un proceso de reactivación económica que revirtió en gran parte este impacto negativo causado en el 2020 y que para 2022 se encuentra superado casi en la totalidad de los aspectos logrando así liderar el crecimiento económico de la región.

El aumento de las tasas de interés plantea que el 2023 sea un año de recesión para diferentes regiones, sin embargo, Panamá cuenta con elementos que resultan atractivos para las inversiones y que de ser manejados de la forma correcta pueden ayudar a persuadir los efectos de este incremento planteado por la FED desde el 2022.

En Worldland Investment, S. A. se estima un crecimiento sostenible para los próximos períodos debido a que estas inversiones se transforman en nuevos focos de negocios que buscan establecerse de forma sólida en Panamá y que por su posición estratégica terminan siendo oportunidades de negocio para nuestra plaza comercial.

En la actualidad, contamos con contratos a largo plazo que garantizan la estabilidad de los ingresos obtenidos y que evidentemente se estiman sigan creciendo de forma progresiva y como muestra tenemos que la plaza cuenta con una ocupación del 100% de los locales comerciales arrendados, quedando solo disponibles oficinas que también resultan de gran

atractivo a aquellos clientes que desean establecerse en uno de los puntos más estratégicos de la ciudad.

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.

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Directores:

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designado en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

#### Saúl Faskha Esquenazi

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	26 de mayo de 1961
Domicilio Comercial:	Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64
Apartado Postal:	0816-06817
Correo Electrónico:	<a href="mailto:sf@ffproperties.com">sf@ffproperties.com</a>
Teléfono:	+(507) 321-8100
Fax:	+(507) 321-8150

Presidente: Egresado del Instituto Alberto Einstein. Fungió como Gerente General de Casa Faskha (1978-1990). Desde 1990, es el Gerente General de F&F Properties Ltd., Inc. una de las principales desarrolladoras inmobiliarias de Panamá.

#### Samuel Guindi

Nacionalidad:	Panameña/Israeli
Fecha de Nacimiento:	11 de diciembre de 1951
Domicilio Comercial:	Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64

Apartado Postal: 0816-06817  
Correo Electrónico: [samy@kennedyzi.com](mailto:samy@kennedyzi.com)  
Teléfono: +(507) 321-8100  
Fax: +(507) 321-8150

Vicepresidente: Empresario dedicado a actividades comerciales, tanto en la Ciudad de Panamá como en la Zona Libre de Colón, así como de desarrollo inmobiliario. Es miembro de las Juntas Directivas de las siguientes empresas: Kennedy Center Corp. Lamparama Internacional, Consorcio Nacional, S.A. y Mañanitas Land, S.A.

Eliahou Guindi

Nacionalidad: Panameña/Israeli  
Fecha de Nacimiento: 23 de julio de 1961  
Domicilio Comercial: Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64  
Apartado Postal: 0816-06817  
Correo Electrónico: [eli@kennedyzi.com](mailto:eli@kennedyzi.com)  
Teléfono: +(507) 321-8100  
Fax: +(507) 321-8150

Secretario: Empresario dedicado a actividades comerciales, tanto en la Ciudad de Panamá como en la Zona Libre de Colón, así como de desarrollo inmobiliario. Es miembro de las Juntas Directivas de las siguientes empresas: Kennedy Center Corp. Lamparama Internacional, Consorcio Nacional, S.A. y Mañanitas Land, S.A.

Olga Homsany de Faskha

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 10 de junio de 1964  
Domicilio Comercial: Avenida Balboa, Torre BICSA Financial Center, Piso 64  
Apartado Postal: 0816-06817  
Correo Electrónico:  
Teléfono: +(507) 321-8100  
Fax: +(507) 321-8150

Tesorera: Empresaria dedicado a actividades comerciales e inmobiliarias. Desde 1980 hasta 1990 ejerció como secretaria de la Junta Directiva de Casa Faskha, empresa dedicada al comercio en la Ciudad de Panamá. Desde 1990 hasta la fecha ocupa el cargo de gerente de F&F Properties, LTD una de las empresas inmobiliarias más importante de la Ciudad de Panamá y que ha desarrollado algunos de los edificios más emblemáticos de la Urbe Metropolitana en los últimos años.

Ninguno de los cargos de directores, dignatarios arriba indicados han sido designados en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

**B. Ejecutivos principales:**

El Emisor no cuenta directamente con personal de nivel ejecutivo.

**C. Compensación:**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

**D. Gobierno corporativo:**

A la fecha de este informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

## **E. Empleados:**

Al 31 de diciembre de 2022, El Emisor contaba con 04 colaboradores, dedicados a la administración del Centro Comercial, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

## **F. Asesoría Legal y Auditores**

### **Asesor legal.**

El Emisor designó como su asesor legal externo a la firma AduraL , firma de abogados que en el mes de agosto de 2021 se integró a INFANTE & PEREZ ALMILLANO. La Licenciada Nadiuska Lopez continúa siendo la socia a cargo del emisor.

La sociedad civil de abogados INFANTE & PEREZ ALMILLANO está localizada en el Corregimiento de San Francisco, Calle 50 y 74, Edificio P. H. 909, Piso Nro. 12, correo electrónico [nlopez@ipal.com.pa](mailto:nlopez@ipal.com.pa) y teléfono 322-2121, lugar donde reciben notificaciones personales.

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

### **Auditores.**

BDO PANAMA, con domicilio en Calle Nicanor Obarrio, Edificio F&F Tower Piso 30, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 279-9700 y Fax: (507) 236-4143. BDO Panamá, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es la Sra. Vidalina Candanedo con correo electrónico [Vidalina.Candanedo@bdo.com.pa](mailto:Vidalina.Candanedo@bdo.com.pa)

La licenciada Dayra Gómez con licencia de CPA No. 9009 se jubiló en el transcurso del 2022 y a su cargo se encuentra la Licenciada Madelaine Miranda con licencia de CPA No. 0161-2017 como contador interno del Emisor, se puede contactar en la Torre BICSA Financial Center, Piso 64, Avenida Balboa. Teléfono: (507) 321-8100 y correo electrónico: [madelaine@ffproperties.net](mailto:madelaine@ffproperties.net)

### **Valuadores.**

La compañía que realizó el mas reciente avaluo fue AVANCE INSPECCIONES, S. A., con oficinas en Calle 67 Este, Corregimiento de San Francisco, PH Blue Business Center Panama..

Teléfono +507 390-2859, Fax: +507 6250-1455. e-mail: [avaluos@avance.com.pa](mailto:avaluos@avance.com.pa) ; y su página web es [www.avance.com.pa](http://www.avance.com.pa). En el Anexo III se encuentra el avalúo de la propiedad.

#### **Asesores financieros.**

Capital Assets Consulting, Inc. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este informe, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores, la inscripción de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Adicionalmente, Capital Assets Consulting, Inc. actuó como agente colocador y Puesto de bolsa de la Emisión y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

#### **IV. ACCIONISTAS.**

Al 31 de diciembre del 2021 la propiedad accionaria de Worldland Investment, S. A. es la siguiente:

**Grupo de Accionistas**  
**Cantidad de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación**  
**% total de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación**  
**Númer de Accionistas**  
**% Total de Accionistas**

<b>Grupo de Accionistas</b>	<b>Cantidad de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación</b>	<b>% total de Acc. Comunes Emitidas y en Circulación</b>	<b>Número de Accionistas</b>	<b>% del Total de Accionistas</b>
Directores, Dignatarios y Ejecutivos Clave	10	100%	3	100%
Otros Accionistas	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

## V. PARTES RELACIONADAS

A la fecha de este informe, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad.

Capital Assets and Consulting, Inc. actúa como agente Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión, además de Estructurador, Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión. Por otro lado el señor Saúl Faskha es accionista de Capital Assets Consulting, Inc. y Presidente de la Junta Directiva del Emisor.

El fiduciario es The Bank Of Nova Scotia (Panama) S.A. banco que tiene la intención de adquirir hasta US\$37,000,000 de los bonos del presente programa.

Los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	2022	2021
<i>Cuentas por pagar:</i>		
PH Street Mall	US\$ 96,291	US\$ 51,279
Accionistas	US\$ 9,433,229	US\$ 10,140,445

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago y Registro y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y su modificaciones y Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

### A. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:

El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al

impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

#### **B. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.

**II PARTE**  
**RESUMEN FINANCIERO**  
**Al 31 de diciembre de 2022**  
**(En miles de Balboas excepto los \*)**

**Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.**

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ventas o Ingresos Totales*	3,410,910	2,973,534	3,099,378
Margen Operativo*	0.44	0.38	0.25
Gastos Generales y Administrativos*	667,432	595,721	801,668
Utilidad o Pérdida Neta*	-450,556	-824,842	134,086
Acciones emitidas y en circulación*	10	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción*	-45,056	-82,484	13,409
Depreciación y Amortización*	1,259,471	1,246,180	1,487,418
Utilidad Operativa*	1,483,975	1,131,633	786,656
Gastos Financieros*	-1,533,567	1,582,189	1,644,792
Utilida o Pérdida del Periodo*	-49,592	-450,556	-824,842
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activo Circulante*	845,598	1,416,416	1,833,440
Activos Totales*	45,292,600	49,929,789	48,158,707
Pasivo Circulante*	12,671,939	2,170,645	2,493,211
Deuda a Largo Plazo*	31,927,236	44,067,406	45,471,923
Obligaciones en valores*	33,681,779	34,507,148	35,085,437
Deuda Total*	34,796,206	35,733,044	36,616,777
Pasivos Totales*	44,599,175	46,186,772	47,965,134
Acciones Preferidas*	0	0	0
Capital Pagado*	2,100,000	2,100,000	1,100,000
Utilidades o Perdidas Retenidas*	-1,406,575	-1,351,187	-906,427
Patrimonio Total*	693,425	743,017	193,573
Precio por Acción*	0	0	0
Dividendo*	0	0	0
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total de Activos / Total de Pasivos	1.02	1.02	1.0
Total de Pasivos / Total de Activos	0.98	0.98	1.0
Dividendo / Acción emitidas y en Circulacion	0.00	0.00	0.0
Pasivos Totales / Patrimonio	64.32	62.16	247.8
Deuda Total / Patrimonio	50.18	48.09	189.2
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-11,826,341	-10,894,674	-659,771
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.07	0.12	0.7
Utilidad Operativa / Gastos financieros	-0.97	0.72	0.5
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.01	-0.02	-0.02
Utilidad Neta / Capital Pagado	-0.21	-0.39	-0.8
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	-0.07	-0.61	-4.3

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados al 31 de diciembre de 2022 por BDO Audit, S. A.



# Worldland Investment, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será  
puesto a disposición del público inversionista y general.”



## Worldland Investment, S. A.

### CONTENIDO

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - V
ANEXO	VI

---

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 30

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Worldland Investment, S. A.  
Panamá, República de Panamá

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Worldland Investment, S. A. “la Compañía” que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Worldland Investment, S. A. al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Bases de la Opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Asunto de Énfasis*

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a que Worldland Investment, S. A. es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se revela en la Nota 5 de estos estados financieros, mantiene saldos y relaciones importantes con las compañías del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía sobre los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Worldland Investment, S. A.  
Panamá, República de Panamá

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos claves de la auditoría son cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formarnos una opinión al respecto, y no proporcionamos una opinión separada sobre esos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

A continuación, presentamos los asuntos claves de auditoría:

1. Provisión para cuentas por cobrar
2. Bonos por pagar

1. Provisión para cuentas por cobrar

#### *Descripción*

Tal como se revela en la Nota 7, la Compañía mantiene cuentas por cobrar a clientes por B/.764,145 (2021: B/.1,422,617); como resultado de su evaluación de los saldos de los clientes con base en el análisis del comportamiento histórico, la provisión para pérdida crediticia esperada por B/.53,315 (2021: B/.163,553); se utiliza la aplicación de juicios y estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago. Esto constituye un reto desde la perspectiva de la auditoría debido a la aplicación del juicio de la gerencia para determinar la provisión.

#### *Como el asunto clave fue atendido durante la auditoría*

Nuestro enfoque de auditoría incluyó evaluar el método y recalculer el juicio de la gerencia sobre supuestos relativos a las condiciones de crédito que pueden cambiar a nivel real de pérdidas inherentes históricas sugeridas, basadas en la experiencia y conocimiento de la industria.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Worldland Investment, S. A.  
Panamá, República de Panamá

## 2. Bonos por pagar

### *Descripción*

Tal como se revela en la Nota 12, la Compañía presenta Bonos por pagar por B/.33,681,779 (2021: B/.34,507,148) que representa el 75% del total de pasivos y está compuesto por bonos de serie A, autorizados hasta por B/.35,550,000 con The Bank of Nova Scotia (Panamá).

### *Como el asunto clave fue atendido durante la auditoría*

Nuestros procedimientos de auditoría incluyen corroborar la exactitud, valuación y propiedad de los saldos mediante confirmaciones de los saldos y las garantías de los bonos corporativos por pagar.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Worldland Investment, S. A.  
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del Gobierno Corporativo de la Compañía determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Tel: +506 279 9700  
Fax: +507 236 4143  
www.bdo.com.pa

Edificio BDO  
Urb. Los Ángeles, Ave. El Paical  
Panamá, Rep. de Panamá

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Worldland Investment, S. A.  
Panamá, República de Panamá

*Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

*BDO*  
30 de marzo de 2023.  
Panamá, República de Panamá.

*Vidalina Candanedo Ch.*  
Vidalina Candanedo  
Socia de Auditoría  
C.P.A.5443

## ANEXO

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Worldland Investment, S. A.  
Panamá, República de Panamá

### DECLARACIÓN DE EQUIPO DE TRABAJO

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, detallamos los nombres del socio y del equipo de trabajo responsable de la dirección, ejecución y supervisión del presente compromiso:

#### **Equipo de trabajo del compromiso**

Socia  
Gerente  
Encargado

Vidalina Candanedo  
Reggie Moreno  
Humberto Hurtado

Worldland Investment, S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

ACTIVOS	Nota	2022	2021
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	6	21,933	12,370
Cuentas por cobrar, neto	7	711,576	1,276,734
Adelanto a proveedores		51,016	67,768
Impuestos y gastos pagados por anticipados	8	61,073	59,544
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>845,598</b>	<b>1,416,416</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Mobiliario y equipo, neto	9	64,525	49,715
Propiedad de inversión, neto	10	44,307,697	45,387,378
Otros activos		74,780	76,280
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>44,447,002</b>	<b>45,513,373</b>
<b>Total de activos</b>		<b>45,292,600</b>	<b>46,929,789</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Sobregiro en libros	6	14,130	10,437
Sobregiro bancario	11	1,114,427	1,215,459
Bonos corporativos por pagar	12	1,965,280	825,299
Cuentas por pagar - Parte relacionada	5	96,291	51,279
Cuentas por pagar - Accionista	5	9,433,229	10,140,445
Cuentas por pagar - Proveedores		30,947	49,955
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		17,635	18,216
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>12,671,939</b>	<b>12,311,090</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos corporativos por pagar - Porción no corriente	12	31,716,499	33,681,849
Depósitos recibidos de clientes	13	210,737	193,833
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>31,927,236</b>	<b>33,875,682</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>44,599,175</b>	<b>46,186,772</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones de capital	14	10,000	10,000
Aporte adicional de los accionistas	15	2,090,000	2,090,000
Déficit acumulado		(1,400,779)	(1,351,187)
Impuesto complementario		(5,796)	(5,796)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>693,425</b>	<b>743,017</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>45,292,600</b>	<b>46,929,789</b>

Las notas en las páginas 5 a 30 son partes integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S. A.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
<b>Ingresos y gastos operativos:</b>			
Alquiler de locales	16	1,800,363	1,508,862
Alquiler de oficinas	16	664,376	601,039
Alquiler de depósitos	16	765,250	727,200
Alquiler de estacionamientos	16	92,348	70,150
Costos depreciación de la propiedad de inversión	10	(1,259,471)	(1,246,180)
Otros ingresos		88,541	65,837
Gastos generales y administrativos	17	(667,432)	(595,721)
<b>Total de ingresos y gastos operativos</b>		<u>1,483,975</u>	<u>1,131,187</u>
<b>Ganancia en operaciones</b>		1,483,975	1,131,187
<b>Costos financieros, neto:</b>			
Intereses ganados		32	446
Gastos financieros		(1,533,599)	(1,582,189)
<b>Total de otros ingresos (egresos) financieros</b>		<u>(1,533,567)</u>	<u>(1,581,743)</u>
<b>Pérdida, neta</b>		<u>(49,592)</u>	<u>(450,556)</u>

Las notas en las páginas 5 a 30 son parte integral de estos estados financieros.

**Worldland Investment, S. A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

		<b>Aporte</b>	<b>Déficit</b>	<b>Impuesto</b>	<b>Total de</b>
	<b>Nota</b>	<b>Acciones</b>	<b>adicional de</b>	<b>complementario</b>	<b>patrimonio</b>
		<b>de capital</b>	<b>los accionistas</b>	<b>acumulado</b>	
Saldo al 31 de diciembre de 2020		10,000	1,090,000	(900,631)	193,573
Pérdida neta - 2021		-	-	(450,556)	(450,556)
Aporte adicional de los accionistas	15	-	1,000,000	-	1,000,000
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	2,090,000	(1,351,187)	743,017
Pérdida neta - 2022		-	-	(49,592)	(49,592)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>10,000</b>	<b>2,090,000</b>	<b>(1,400,779)</b>	<b>693,425</b>

*Las notas en las páginas 5 a 30 son parte integral de estos estados financieros.*

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	2022	2021
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Pérdida, neta		(49,592)	(450,556)
Ajustes por:			
Depreciación de mobiliario y equipo	9	12,964	11,182
Depreciación de propiedad de inversión	10	1,259,471	1,246,180
Provisión para cuentas de dudoso cobro	7	22,489	34,870
Gastos financieros		1,533,599	1,582,189
		<u>2,778,931</u>	<u>2,423,865</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		542,669	(87,764)
Disminución (aumento) en adelanto a proveedores		16,752	(57,178)
(Aumento) disminución en impuestos y gastos pagados por anticipado		(1,529)	73,648
Disminución en otros activos		1,500	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - proveedores		(19,008)	37,820
(Disminución) aumento en gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(581)	7,822
Aumento depósitos de garantía recibidos de clientes		16,904	51,457
Efectivo generado por actividades de operación		<u>556,707</u>	<u>25,805</u>
Intereses pagados		(1,533,599)	(1,582,189)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<u>1,802,039</u>	<u>867,481</u>
<b>Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de activo fijo	9	(27,774)	(15,000)
Adquisición de la propiedad de inversión	10	(179,790)	(430,468)
Efectivo recibido de fideicomiso - Depósito en garantía		-	322,723
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(207,564)</u>	<u>(122,745)</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo pagado a bancos - Sobregiro		(101,032)	(315,881)
Efectivo pagado por la emisión de bonos		(825,369)	(578,289)
Efectivo recibido de (pagado a) partes relacionadas		45,012	(40,132)
Efectivo (pagado a) recibido de accionistas		(707,216)	48,404
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<u>(1,588,605)</u>	<u>(885,898)</u>
<b>Aumento (disminución) neta del efectivo</b>		<b>5,870</b>	<b>(141,162)</b>
Efectivo y sobregiro en libros al inicio del año		<u>1,933</u>	<u>143,095</u>
<b>Efectivo y sobregiro en libros al final del año</b>	<b>6</b>	<u><u>7,803</u></u>	<u><u>1,933</u></u>
<b>Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:</b>			
Cuenta por pagar accionista		-	1,000,000
Aporte adicional de los accionistas		-	(1,000,000)
		<u>-</u>	<u>-</u>

*Las notas en las páginas 5 a 30 son partes integral de estos estados financieros.*

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

#### 1. Organización y operaciones

Worldland Investment, S. A. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida de acuerdo, a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.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 mantiene un total de 4 empleados al 31 de diciembre 2022 y 2021.

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Torre BICSA Financial Center, piso 64, avenida Balboa, esquina Aquilino de la Guardia.

Worldland Investment, S. A. 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 por B/.37 millones en Serie A. La emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.470-19 del 29 de octubre de 2019. Véase la Nota 12.

#### *Condición de la compañía y planes de la administración*

Estos estados financieros han sido preparados suponiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha y que realizará sus activos y liquidará sus pasivos en el curso ordinario de sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía muestra una pérdida neta de B/.49,592 (2021: B/.450,556). La capacidad de la Compañía para alcanzar sus planes y objetivos de negocio en el futuro contará con el respaldo económico de sus accionistas.

#### *Evaluación y plan de la administración*

Entre las medidas que la Administración está tomando para contrarrestar esta situación se encuentra lo siguiente:

1. Incrementar la presencia en medios publicitarios, principalmente en redes sociales.
2. Establecer relaciones con clientes potenciales como por ejemplo nuevas empresas del sector SEM que están estableciéndose en Panamá.
3. Participar en los principales eventos inmobiliarios que se desarrollan en el país.
4. Ofrecer un diseño personalizado de espacios acorde a la necesidad de los clientes.
5. Aprovechar las ventajas competitivas del grupo corporativo al cual pertenece la Compañía para la conexión con potenciales clientes a través de los diferentes proyectos Inmobiliarios que ofrece como portafolio de propiedades.

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

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía el 30 de marzo de 2023.

## 2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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, excepto por los activos presentados a su valor razonable.

### 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.

### Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones adoptadas

#### a. *Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2022*

En estos estados financieros separados se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2022 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

- **Contratos Onerosos - Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)**

La NIC 37 define un contrato oneroso como un contrato en el que los costos inevitables (costos que la Compañía se ha comprometido de conformidad con el contrato) de cumplir con las obligaciones bajo el contrato excedan los beneficios económicos que se espera recibir en virtud del mismo.

Las modificaciones a la NIC 37.68A aclaran que los costos relacionados directamente con el contrato consisten en ambos:

- (a) Los costos incrementales de cumplir con ese contrato, ejemplo mano de obra directa y material; y
- (b) Una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos, ejemplo la asignación del cargo por depreciación de las propiedades, planta y equipo utilizados para cumplir con contrato.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

La Compañía, previo a la aplicación de las modificaciones, no tenía contratos onerosos.

- **Propiedad, planta y equipo: Cobros antes del uso previsto (modificaciones a la NIC 16)**

La enmienda a la NIC 16 prohíbe que una entidad deduzca del costo de un elemento de Propiedad, planta y equipo cualquier importe recibido por la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto (por ejemplo, las ganancias de la venta de muestras producidas durante la fase de prueba de una instalación de fabricación después de que se está construyendo, pero antes del inicio de la producción comercial). El producto de la venta de dichas muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen como ganancia o pérdida.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros separados de fin de año de la Compañía, ya que no hubo ventas de dichos elementos producidos por propiedad, planta y equipo realizados disponible para su uso en o después del comienzo del primer período presentado.

- **Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)**
  - NIIF 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez
  - NIIF 9: Tasas en la prueba del “10 por ciento” para la baja en reconocimiento de pasivos financieros
  - NIC 41: Tributación en las mediciones a valor razonable
- **Referencias al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 3, que actualizan una referencia al marco conceptual para la información financiera sin cambiar los requisitos contables para las combinaciones de negocios.

#### ***b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente***

Una nueva norma e interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2022 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros separados. No se espera que esta norma tenga un efecto significativo en los estados financieros separados.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

A continuación, se lista la norma y enmienda más relevante:

<i>Norma</i>	<i>Vigencia</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Información a revelar sobre políticas contables (modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF);</li><li>• Definición de estimaciones contables (modificaciones a la NIC 8); y</li><li>• Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única (modificaciones a la NIC 12).</li></ul>	1 de enero de 2023
<ul style="list-style-type: none"><li>• NIIF 16 Arrendamientos (Modificación - Responsabilidad en una venta con arrendamiento posterior);</li><li>• NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Modificación - Clasificación de pasivos como corriente o no corriente); y</li><li>• NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Modificación - Pasivos no corrientes con pactos).</li></ul>	1 de enero de 2024

### 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 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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

#### *Provisión para cuentas de dudoso cobro (A partir del 1 de enero de 2018)*

La norma reemplazo el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE).

La evaluación de si se presentó o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero es uno de los juicios críticos implementados en el modelo de deterioro.

Las reservas para pérdidas se reconocen por el monto equivalente a la PCE de 12 meses en los siguientes casos:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para el resto de los casos las reservas se reconocen con base en el monto equivalente a la PCE durante el tiempo de vida total del activo.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

La norma introduce tres etapas de deterioro para los activos financieros que se aplican desde la fecha de origen o adquisición. Estas etapas se resumen a continuación:

**Etapas 1:** La Compañía reconoce la provisión para pérdidas de crédito por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses. Esto representa la porción de pérdidas de crédito esperadas que resulta de eventos de pérdidas que son posibles dentro de un período de 12 meses a la fecha de los estados financieros asumiendo que el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

**Etapas 2:** La Compañía reconoce la provisión para pérdida de crédito por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperadas durante la vida total del activo (PCEDVT) para aquellos activos financieros que se consideran que han experimentado un incremento significativo del riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Esto requiere el cómputo de la PCE basado en la probabilidad de incumplimiento durante la vida restante del activo financiero. La provisión para pérdidas de crédito es más alta en esta etapa debido a un aumento del riesgo de crédito y considerando el impacto de un horizonte de tiempo más largo al compararse con la etapa 1 a 12 meses.

**Etapas 3:** La Compañía reconoce una provisión para pérdida por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperada durante el tiempo de vida total del activo, con base en una probabilidad de incumplimiento (PI) del 100 % sobre los flujos de caja recuperables del activo.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

#### *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando como principales indicadores las variaciones en los días de morosidad, puntuación de cobros y calificación de riesgo, y análisis de carácter cuantitativo y cualitativo basados en la experiencia histórica y la evaluación experta de crédito incluyendo información futura.

#### *Calificación de riesgo de crédito*

Se asigna una calificación de riesgo de crédito a cada activo financiero con base en un modelo que incorpora una serie de datos predictivos de la incurrencia de pérdidas. Los modelos son aplicados durante varios períodos para evaluar su razonabilidad. Se utilizan las calificaciones de riesgo para poder identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito.

En ciertas instancias, fundamentando la toma de decisiones en el juicio experto y, en la medida de lo posible, experiencia histórica relevante, se determina que una exposición ha incrementado significativamente su riesgo de crédito basándose en indicadores cualitativos particulares que considera son relevantes y cuyo efecto no se reflejaría integralmente de otra forma.

Como límite, y según lo requerido por NIIF 9, un incremento significativo en riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta morosidad por más de 30 días, excepto 60 días para algunas cuentas como cadenas de supermercados. Se determina el periodo de morosidad contando el número de días desde la última fecha de pago realizado.

#### **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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las 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 que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar 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.

#### 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	3 - 10
Equipo liviano	10

#### 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.

La propiedad de inversión tiene una vida útil estimada de 30 años.

### **Pasivos financieros e instrumento de patrimonio emitido por la Compañía**

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

#### *Financiamientos*

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

#### *Bonos*

Los bonos por pagar son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable del producto recibido, incluyendo los cargos de adquisición asociados con la deuda.

#### *Cuentas por pagar y otros pasivos*

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

### **Deterioro - Activos no financieros**

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Administración no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultado y otros pasivos financieros.

### **Baja en cuenta de pasivos financieros**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

### **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 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 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**

#### *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 y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en 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.

##### *Vida útil de mobiliario y equipo*

El mobiliario y equipo son depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas en períodos específicos.

##### *Vida útil de la propiedad de inversión*

La propiedad de inversión depreciadas sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas en períodos específicos.

##### *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 de 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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en balboas)

---

#### 5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2022	2021
<b>Saldos con partes relacionadas:</b>		
<b>Pasivos:</b>		
<i>Cuentas por pagar</i>		
P.H. Street Mall	<u>96,291</u>	<u>51,279</u>
<b>Cuentas por pagar - Accionista</b>	<u>9,433,229</u>	<u>10,140,445</u>

Las cuentas por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. No están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en dólares de Estados Unidos.

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

Tal como se revela en la Nota 15 Mediante acta extraordinaria de Junta de directores del 29 de junio de 2021, se autorizó la capitalización de B/.1,000,000 correspondiente a las cuentas por pagar accionista.

#### 6. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	2022	2021
En bancos - a la vista	<u>21,933</u>	<u>12,370</u>

El efectivo y sobregiro bancario en libros se incluye para propósitos del estado de flujos de efectivo, como se detalla a continuación

	2022	2021
Efectivo	21,933	12,370
Sobregiro en libros	(14,130)	(10,437)
	<u>7,803</u>	<u>1,933</u>

El sobregiro bancario en libros corresponde a cheques emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**Worldland Investment, S. A.**

**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

**7. Cuentas por cobrar, neto**

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

	2022	2021
Cuentas por cobrar clientes	739,218	1,301,492
Cuenta por cobrar litigios	9,828	98,804
Cuenta por cobrar finiquitos	15,099	22,321
	<u>764,145</u>	<u>1,422,617</u>
Cuentas por cobrar otros	746	17,670
	<u>764,891</u>	<u>1,440,287</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	(53,315)	(163,553)
	<u>711,576</u>	<u>1,276,734</u>

Las cuentas por cobrar por antigüedad se detallan a continuación:

	2022	2021
A 30 días	244,567	184,715
De 31 a 60 días	38,648	116,495
De 61 a 90 días	71,655	109,539
De 91 días y más	409,275	1,011,868
	<u>764,145</u>	<u>1,422,617</u>

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdida crediticia 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 similares.

Al 31 de diciembre de 2022, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

		2022				
		Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento		Total
Importe bruto en libros	Actual	244,566	38,648	71,655	409,276	<u>764,145</u>
Provisión de pérdida			1,391	4,729	47,195	<u>53,315</u>
		2021				
		Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento		Total
Importe bruto en libros	Actual	184,715	116,495	109,539	1,011,868	<u>1,422,617</u>
Provisión de pérdida		-	4,366	7,230	151,957	<u>163,553</u>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

La administración de la Compañía asegurará que el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas es el resultado de aplicar la siguiente tabla:

<b>Antigüedad</b>	<b>%</b>
A 30 días	0.00%
De 31 a 60 días	3.60%
De 61 a 90 días	6.60%
De 91 días y más	10.60%
Cuentas por cobrar litigio	50.00%

Los movimientos en la provisión de pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar son los siguientes:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo al inicio del año	163,553	128,683
Incremento durante el año (Nota 17)	22,489	34,870
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	<u>(132,727)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u><u>53,315</u></u>	<u><u>163,553</u></u>

La Administración de la Compañía considera que la provisión para pérdidas crediticias esperadas es suficiente para cubrir posibles pérdidas futuras por incobrabilidad.

## 8. Impuestos y gastos pagados por anticipados

Los impuestos y gastos pagados por anticipados se detallan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Seguro	45,922	43,452
Impuesto sobre la renta estimado	10,197	10,197
Otros	4,377	5,895
I.T.B.M.S	<u>577</u>	<u>-</u>
	<u><u>61,073</u></u>	<u><u>59,544</u></u>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en balboas)

#### 9. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se presentan a continuación:

2022			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	61,669	27,774	89,443
Equipo liviano	27,570	-	27,570
	<u>89,239</u>	<u>27,774</u>	<u>117,013</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Mobiliario y equipo	(29,185)	(10,207)	(39,392)
Equipo liviano	(10,339)	(2,757)	(13,096)
	<u>(39,524)</u>	<u>(12,964)</u>	<u>(52,488)</u>
<b>Costo neto</b>	<u>49,715</u>	<u>14,810</u>	<u>64,525</u>
2021			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	74,239	15,000	89,239
Depreciación acumulada	(28,342)	(11,182)	(39,524)
<b>Costo neto</b>	<u>45,897</u>	<u>3,818</u>	<u>49,715</u>

#### 10. Propiedad de inversión, neto

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 a continuación:

2022			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
<b>Costo:</b>			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad para la inversión	37,692,370	179,790	37,872,160
	<u>52,320,805</u>	<u>179,790</u>	<u>52,500,595</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Propiedad para la inversión	(6,933,427)	(1,259,471)	(8,192,898)
<b>Costo neto</b>	<u>45,387,378</u>	<u>(1,079,681)</u>	<u>44,307,697</u>
2021			
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	51,890,337	430,468	52,320,805
Depreciación acumulada	(5,687,247)	(1,246,180)	(6,933,427)
<b>Costo neto</b>	<u>46,203,090</u>	<u>(815,712)</u>	<u>45,387,378</u>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

El 27 de febrero de 2021 la empresa de avalúo Romero Realty, mediante certificación emitida actualizó el valor de mercado de la propiedad la cual se mantienen en los B/.77,000,000.

El valor razonable de la propiedad de inversión, según el informe de avalúo realizado por Avance Avalúos, S.A., con fecha del 30 de marzo de 2022, se presenta a continuación:

Valor de mercado 60,000,000

El valor razonable de los bienes inmuebles se ha clasificado como un valor razonable Nivel 2 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se presentan los detalles de los terrenos en propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Nivel 3	Nivel 3
Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados	<u>B/.60,000,000</u>	<u>B/.60,000,000</u>

Los bienes inmuebles fueron traspasados como parte de los bienes fiduciarios de la emisión del Fideicomitente.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 3 al 31 de diciembre de 2022:

<b>Instrumento financiero</b>	<b>Técnica de valoración y datos de entrada utilizados</b>	<b>Datos de entrada no observable significativo</b>	<b>Sensibilidad de la medición del valor razonable al dato de entrada no observable significativo</b>
Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados	Metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes.	Precio por metro cuadrado	Una variación en el precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de + o - en el valor de mercado.

La Administración del Grupo considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultaría en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

#### 11. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2022	2021
<b>Banco Aliado, S. A.</b>		
Línea de sobregiro por B/.3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza solidaria de los accionistas	<u>1,114,427</u>	<u>1,215,459</u>

#### 12. Bonos corporativos por pagar

El 31 de diciembre, 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, en series A los cuales serían utilizados para repagar el préstamo comercial con garantía hipotecaria que mantenía con The Bank of Nova Scotia y pasivos existentes de corto plazo.

A continuación, se presenta un resumen del, mismo:

<u>Serie</u>	<u>Emisión autorizada</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Garantía</u>
A	B/.35,550,000	4.20 %	Noviembre de 2024	Bienes fideicomitidos

#### Período de interés:

El período de interés será, para cada Bono, el período que comienza en su Fecha de Emisión Respectiva y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente; y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

#### Base de cálculo:

La base para el cálculo de intereses será días calendarios 360.

#### Redención anticipada:

La presente serie no conlleva redención anticipada.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

	2022	2021
Porción corriente	1,965,280	825,299
Porción no corriente	31,716,499	33,681,849
	<u>33,681,779</u>	<u>34,507,148</u>

#### Garantías:

El programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados estará garantizado exclusivamente por los Bienes Fideicomitidos, entre los cuales se incluyen:

- (1) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca Madre actualizada a Régimen de Propiedad Horizontal No.30207308, así como las demás fincas de Propiedad Horizontal de ella segregada, a saber, de la P.H. No.30207434 a la P.H. No.30207499 y la Finca de Propiedad Horizontal No.30207500 a la Finca de P.H. No.30207599, u otros bienes inmuebles del Fideicomitente, cuyo valor representen al menos 167% del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la emisión.
- (2) Adicional a las garantías fiduciarias, los accionistas del emisor aportarán fianzas personales, las cuales están irrevocables y mancomunadas a favor de los beneficiarios del patrimonio fideicomitado, siempre y cuando existan bonos corporativos del programa rotativo debidamente emitidos y en circulación.

A continuación, se presenta un resumen de obligaciones del emisor:

- a. Cumplir con las disposiciones del Texto Único del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No.67 de 2011, y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- b. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- c. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- d. Pagar todos los impuestos, tasas y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- e. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.
- f. Utilizar los fondos provenientes del Programa Rotativo única y exclusivamente para los objetos indicados en el prospecto y suplementos al mismo.
- g. Cumplir con las condiciones especiales para el pago de intereses y capital.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

- h. Notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá de inmediato y por escrito cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones. También se notificará a los Tenedores Registrados y al Agente de Pago, registro y transferencia sobre cualquiera situación de incumplimiento.
- i. Remitir los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información SERI y la entrega de los informes de actualización trimestral y anuales, así como los hechos de importancia y los suplementos al prospecto informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No.8-2018 del 19 de diciembre de 2018.
- j. Mantener en todo momento una Cobertura de Servicios de Deuda igual o mayor que 1.25 veces. Se entenderá por Cobertura de Servicios de Deuda la razón de la Ganancia Operativa Neta, más la cuenta de reserva en garantía, a la suma de los Gastos de Intereses más la Porción Corriente de la Deuda a Largo Plazo.
- k. Tener una relación deuda total al valor de las propiedades en garantía igual o menor que 60% (i.e. LTVR), basado en el Valor Estimado de Mercado de la propiedad. de acuerdo con el último avalúo vigente. La deuda total excluye la deuda a pagar a accionista y relacionadas.

A continuación, se presenta un resumen de las restricciones del emisor:

Salvo que la mayoría de, tenedores registrados de la emisión autorice expresamente y por escrito lo contrario, mientras los Bonos Corporativos Garantizados estén debidamente registrados en la en la Superintendencia de Mercados de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

- a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- b. Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un 50%.
- c. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- d. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
- e. Hipotecar, asignar, o enajenar las propiedades otorgadas en garantía al Fideicomiso.
- f. Pagar dividendos hasta que no se cumplan con todos los términos y condiciones de la presente emisión, incluyendo, pero no limitado al cumplimiento del Servicio de la Deuda de 1.25x considerando únicamente los flujos provenientes de los contratos de alquiler.
- g. Contratar nueva deuda a menos que cuente con la autorización de la Mayoría de los tenedores registrados de la presente emisión.
- h. Repagar cuentas por pagar a accionistas y afiliadas.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

El 29 de octubre de 2021, se aprobó la restructura inicial de pagos mensuales; sin embargo dada la situación excepcional de la COVID-19 que continúa afectando al país, en especial a industrias como el turismo, construcción entre otras el Emisor “Worldland Investment, S. A.” ya ha registrado 3 enmiendas al programa rotativos de bonos, debidamente autorizados por la SMV mediante Resoluciones SMV No 245-20 del 29 de mayo de 2020, SMV No 45-20 de 3 de febrero de 2021 y SMV No 50-22 del 11 febrero de 2022.

De acuerdo con el Suplemento No.1 del Prospecto Informativo del 20 de noviembre de 2019, actualmente los pagos mensuales de capital más intereses correspondientes al Bono están establecidos por un monto fijo B/.280,126. Con el acuerdo se gozaría de una reducción de sus pagos mensuales de capital más intereses en línea con sus proyecciones de recuperación de ingresos de alquileres de la siguiente manera:

- Empezando con el pago del 29 de octubre de 2021 hasta el 29 de diciembre, reducido a B/.160,000 (en vez de B/.280,126).
- Del 31 de enero 2022 hasta el 29 de junio de 2022 inclusive por un monto de B/.180,000;
- Del 29 de julio de 2022 hasta el 29 de diciembre de 2022 inclusive por un monto de B/.200,000
- El próximo pago regular de B/.280,126 que deberá realizar el emisor es el del 30 de enero 2023 en adelante.

Los otros términos y condiciones se mantienen sin modificaciones.

La conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación:

	2022				
	Sobregiros por pagar	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas y relacionadas	Aporte adicional a capital	Total
Saldo al 1 de enero de 2022	1,215,459	34,507,148	10,191,724	-	-
Efectivo recibido de bancos préstamos	-	-	28,263	-	28,263
Efectivo pagado a bancos - Capital adicional pagado	(101,032)	(825,369)	(715,100)	-	(1,641,501)
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(101,032)	(825,369)	(686,837)	-	(1,613,238)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,114,427	33,681,779	9,504,887	-	-

	2021				
	Sobregiros por pagar	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas y relacionadas	Aporte adicional a capital	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	1,531,340	35,085,437	11,183,452	-	-
Efectivo recibido de bancos préstamos	-	-	8,272	-	8,272
Efectivo pagado a bancos - Capital adicional pagado	(315,881)	(578,289)	(1,000,000)	1,000,000	(883,733)
Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(315,881)	(578,289)	8,272	-	(885,898)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,215,459	34,507,148	10,191,724	1,000,000	-

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

#### 13. Depósitos recibidos de clientes

La Compañía recibió depósitos correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.210,737 (2021: B/.193,833).

#### 14. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital de la Compañía se presenta como sigue:

	2022	2021
Autorizadas 10,000 acciones divididas en 10 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

#### 15. Aporte adicional de los accionistas

	2022	2021
El aporte adicional de los accionistas corresponde a aporte de adicional realizado en el año 2015.	1,090,000	1,090,000
Mediante acta extraordinaria de Junta de directores del 29 de junio de 2021, se autorizó la capitalización de B/.1,000,000 correspondiente a la cuenta por pagar accionista.	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>2,090,000</u>	<u>2,090,000</u>

#### 16. Ingresos por contratos con clientes

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.

	2022	2021
<i>Locales:</i>		
Locales	1,800,363	1,508,862
Oficinas	664,376	601,039
Depósitos	765,250	727,200
Estacionamientos	<u>92,348</u>	<u>70,150</u>
	<u>3,322,337</u>	<u>2,907,251</u>

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Años	Ingresos esperados
2023	4,093,054
2024	4,263,598
2025	4,434,142
2026	4,604,686
2027	4,775,229

### 17. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2022	2021
Reparación y mantenimiento	193,849	123,389
Impuesto de inmuebles	112,309	115,130
Legales y notariales	66,586	82,779
Salarios y prestaciones sociales	69,548	61,939
Seguro	39,508	41,165
Provisión para cuentas de dudoso cobro (Nota 7)	22,489	34,870
Comisiones de ventas	41,411	21,886
Honorarios profesionales	21,244	18,837
Depreciación de activo fijo (Nota 9)	12,964	11,182
Servicios de administración	28,358	10,306
Publicidad y propaganda	11,960	10,093
Impuestos otros	1,327	9,034
Bonificación	3,217	1,150
Cargos bancarios	741	851
Otros	41,921	53,110
	<u>667,432</u>	<u>595,721</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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

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.

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2022 la Compañía presentó a la Dirección General de Ingresos, una solicitud de No Aplicación del Cálculo Alternativo de Impuestos sobre la Renta (CAIR), de acuerdo con lo establecido en la Ley No.6 del 2005, derivado que la tasa efectiva ocasionada a través de este método era de 54.11%, resultando mayor al 25% de impuesto sobre la renta, tal como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal.

A la fecha no se ha emitido la resolución; sin embargo, la Compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta de acuerdo al método tradicional.

La Dirección General del Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas emitió la Resolución No. 201-7693 del 16 de septiembre de 2020 en donde resolvió aceptar la Solicitud de No Aplicación del Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) para que determine el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para los periodos fiscales 2019, 2020 y 2021.

#### 19. Instrumento financiero - Administrativo de riesgos

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

- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

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

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

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

#### (i) Principales instrumentos financieros

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, bonos corporativos por pagar, etc.
- Cuentas por pagar proveedores y de otro tipo

#### *Efectivo*

Para los saldos en banco, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras en Panamá, que están reguladas por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

#### *Cuenta por cobrar*

En relación con riesgo de crédito, debido a que no hay una calificación independiente, la administración evalúa la cantidad crediticia del cliente.

Tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que han tenido la Compañía con estos clientes, garantía, frecuencia de pago, monto del saldo por cobrar y otros factores. No hay consideraciones significativas de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

A continuación, se presenta la calidad crediticia de los saldos de cuentas por cobrar que no se encuentran deterioradas según información histórica del comportamiento de crédito:

	2022	2021
Grupo 1	439,207	583,149
Grupo 2	325,684	857,138
	<u>764,891</u>	<u>1,440,287</u>

Grupo 1: Clientes existentes que no han tenido problema de cobrabilidad de cartera en el pasado.

Grupo 2: Clientes existentes que en el pasado han presentado problemas de cobrabilidad de cartera y que posteriormente se han recuperado.

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.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en balboas)

Los instrumentos financieros por categoría se presentan a continuación:

	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Préstamos y cuentas por cobrar		Disponible para la venta	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Activos financieros</b>						
Efectivo	-	-	21,933	12,370	-	-
Cuentas por cobrar, neto	-	-	711,576	1,276,374	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>733,509</u>	<u>1,288,744</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Pasivos financieros a costo amortizado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos corporativos por pagar	-	-	33,681,779	34,507,148
Cuentas por pagar - Proveedores	-	-	30,947	49,955
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,712,726</u>	<u>34,557,103</u>

#### (ii) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Los instrumentos financieros no medidos al valor razonable incluyen: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar - Compañías relacionadas, préstamos e hipotecas por pagar, cuentas por pagar - Proveedores, cuentas por pagar - Compañías relacionadas.

#### 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 crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuentas por cobrar - Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites en los montos de crédito.

Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Compañía, basada en el historial de crédito del cliente dentro de los límites establecidos, y las cuentas por cobrar son monitoreadas periódicamente.

- Cuenta corriente en bancos, para mitigar este riesgo la Compañía solamente mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local.

#### 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.

Los principales instrumentos financieros y los vencimientos de pasivos contractuales utilizados por la compañía se presentan a continuación:

	2022			
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Efectivo	21,933	21,933	21,933	-
Cuentas por cobrar	711,576	711,576	711,576	-
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	1,114,427	1,114,427	1,114,427	-
Bonos corporativos por pagar	33,681,779	36,133,710	1,965,280	34,168,430
Cuentas por pagar - Proveedores	30,947	30,947	30,947	-
2021				
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Efectivo	12,370	12,370	12,370	-
Cuentas por cobrar	1,276,734	1,276,734	1,276,734	-
	Importe	Total	Hasta un año	Más de un año
Sobregiro bancario	1,215,459	1,215,459	1,215,459	-
Bonos corporativos por pagar	34,507,148	38,521,019	825,299	37,695,720
Cuentas por pagar - Proveedores	49,955	49,955	49,955	-

## Worldland Investment, S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

---

#### *Riesgo operacional*

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

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

#### *Administración de capital*

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Vidalina Candanedo**

+507 279-9763

[vidalina.candanedo@bdo.com.pa](mailto:vidalina.candanedo@bdo.com.pa)

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)



#### **IV. ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO**

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A / FID-151 para el año terminado al 31 de diciembre de 2022 por BDO AUDIT, S. A.



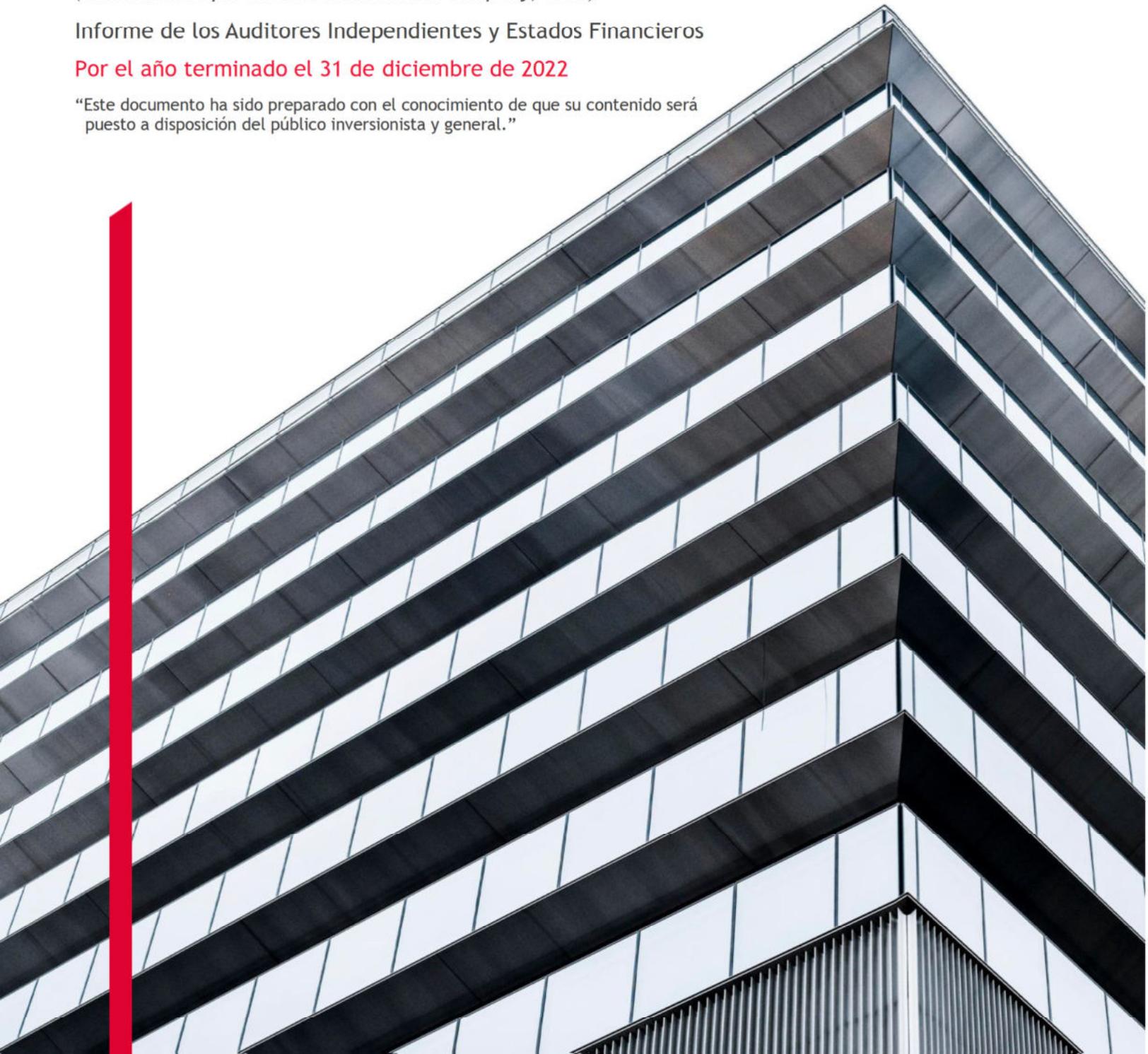
# Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID 151

*(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)*

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y general.”



**Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID-151**  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

---

Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso	1
Estado de Excedentes de Ingresos sobre Egresos	2
Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 9

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-151  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)  
Panamá, República de Panamá

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-151 (Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.) “el Fondo”, que comprende el estado de activos y fondos en fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y los estados de excedentes de ingresos sobre egresos, de movimientos de los fondos en fideicomiso y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-151 (Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.) al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del “Fondo” de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-151  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)  
Panamá, República de Panamá

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del “Fondo” para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el “Fondo” o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del “Fondo”.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-151  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)  
Panamá, República de Panamá

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y comunicando a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que pueden afectar razonablemente nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

#### *Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.



30 de marzo de 2023.  
Panamá, República de Panamá



Vidalina Candanedo  
Socia de Auditoría  
C.P.A. 5443

**Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID-151**  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)

**Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso**  
**Al 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	4	8,926	1,035
<b>Total de activos</b>		<u>8,926</u>	<u>1,035</u>
<b>FONDOS EN FIDEICOMISO</b>			
Aportes en fideicomiso		10,772	(4,957)
Excedentes acumulados de ingresos sobre gastos		(1,846)	5,992
<b>Total de fondos en fideicomiso</b>		<u>8,926</u>	<u>1,035</u>

*Las notas en la páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID-151**  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)

**Estado de Excedentes de Ingresos sobre Egresos**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

	2022	2021
<b>Otros ingresos:</b>		
Otros ingresos	26	446
<b>Total de otros ingresos</b>	<u>26</u>	<u>446</u>
<b>Gastos:</b>		
Gastos bancarios	-	-
Impuesto sobre la transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios	(514)	-
Honorarios de administración	(7,350)	-
<b>Total de gastos</b>	<u>(7,864)</u>	<u>-</u>
<b>Excedentes de egresos sobre ingresos</b>	<u>(7,838)</u>	<u>446</u>

Las notas en la páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

**Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID-151**  
*(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)*

**Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

	Aportes en fideicomiso	Excedentes acumulados de ingresos sobre gastos	Total de fondos en fideicomiso
Saldo al 31 de diciembre de 2020	342,685	5,546	348,231
Aportes de fideicomiso	1,717,824	-	1,717,824
Retiro de aportes	(2,065,466)	-	(2,065,466)
Excedentes de ingresos sobre egresos	-	446	446
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(4,957)	5,992	1,035
Aportes de fideicomiso	2,295,729	-	2,295,729
Retiro de aportes	(2,280,000)	-	(2,280,000)
Excedentes de egresos sobre ingresos	-	(7,838)	(7,838)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10,772</b>	<b>(1,846)</b>	<b>8,926</b>

*Las notas en la páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID-151**  
*(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)*

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	2022	2021
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Excedente de egresos sobre ingresos		(7,838)	446
Ajustes por:			
Ingresos por intereses		(26)	(446)
Intereses recibidos		26	446
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación</b>		<u>(7,838)</u>	<u>446</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Aportes del fondo		<u>2,295,729</u>	1,717,824
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>		<u>2,295,729</u>	<u>1,717,824</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Retiros de aportes		<u>(2,280,000)</u>	(2,065,466)
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<u>(2,280,000)</u>	<u>(2,065,466)</u>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo</b>		<b>7,891</b>	<b>(347,196)</b>
Efectivo al inicio del año		<u>1,035</u>	348,231
<b>Efectivo al final del año</b>	4	<u><u>8,926</u></u>	<u><u>1,035</u></u>

*Las notas en la páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Scotia Panama Trust Company, S. A. /FID-151**  
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S. A.)

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso Scotia Panama Trust Company, S. A./FID-151 (el Fondo), es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 (modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017), el cual fue constituido mediante Contrato de Fideicomiso el 19 de noviembre de 2019 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Worldland Investment, S. A. como Fideicomitentes y Beneficiarios Secundarios del Contrato de Fideicomiso; - Scotia Panama Trust Company, S. A./151, como fiduciario (en adelante, el "Agente Fiduciario" o "Fiduciario").

La oficina está ubicada en Torre de Las Américas, piso No.5, Punta Pacífica, San Francisco, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Considerando que el Fideicomitente realizó una o varias emisiones y ventas en oferta pública de bonos corporativos conforme el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados, al amparo de la Resolución SMV-479-2019 del 29 de octubre de 2019 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

La finalidad general del Fondo es:

- Garantizar las siguientes obligaciones: el pago íntegro, efectivo, puntual y completo de todas y cada una de las deudas (incluyendo, sin limitación, capital, intereses moratorios, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos y las demás obligaciones bajo los Bonos por emitirse bajo el programa y los documentos de garantía y el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos y que en el futuro contraiga el Fideicomitente en virtud de los Bonos.
- El pago íntegro, efectivo, puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de pago, registro y transferencia para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los Bonos.
- Los bonos corporativos están principalmente garantizados por una 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 el número 30207435 al número 30207590, todas con código de ubicación 8708 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público. Los cuales fueron cedidos el 1 de septiembre de 2020, según escritura pública No.5374, los mismos podrán ser utilizados por el fiduciario cuando la Superintendencia del Mercado de Valores lo requiera.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

---

Los deberes del Fiduciario son:

- Hasta donde alcance los fondos disponibles en la cuenta de concentración y la cuenta de reserva, hacer los pagos de acuerdo con el orden de prioridades, siempre que haya fondos suficientes y hasta donde alcancen.
- Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- Suministrar información, documentos o explicación que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, en los plazos que dichas autoridades requieran.

**Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por los fideicomitentes y la Administradora el 30 de marzo de 2023.

**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 del Fondo ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables del Fondo. 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.

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

---

**Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

***Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones adoptadas***

Las nuevas normas que se han adoptado en los estados financieros, pero que no han tenido un efecto significativo son:

- NIC 1 Presentación de estados financieros y NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores; y
- Revisiones del Marco Conceptual para la Información Financiera.

***Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas por el Fondo***

Existen un número de normas, enmiendas a las normas, e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB (siglas en inglés) que son efectivas en los períodos contables futuros y que el Fondo ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que inicia el 1 de enero 2023:

- Revelaciones de políticas contables (enmiendas a la NIC 1 y NIIF 2 declaraciones de prácticas);

El Fondo se encuentra evaluando el impacto de estas nuevas normas contables y sus enmiendas. El Fondo evaluará el impacto de las enmiendas finales de la NIC 1 sobre la clasificación de sus pasivos una vez que éstas sean emitidas por el IASB. El Fondo considera que las enmiendas a la NIC 1, en su forma presente, no tendrán ningún impacto en la clasificación de sus pasivos.

**3. Resumen de 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**

El Fondo clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

---

**Efectivo**

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

**Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de excedentes de ingresos sobre egresos para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del tiempo.

**Reconocimiento de otros gastos**

Los otros gastos se reconocen cuando se incurren.

**Aportes al fideicomiso**

Todos los flujos de fondos provenientes de las emisiones de bonos que se hagan de tiempo en tiempo, y que posteriormente serán distribuidas para repagos del Fideicomitente y terceros relacionados.

**Retiros de aportes al fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes del Fideicomiso conforme se desembolsan, los cuales disminuyen los activos netos del Fideicomiso.

**4. Efectivo**

El efectivo se detalla a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
En banco a la vista	<u>8,926</u>	<u>1,035</u>

Corresponde a la cuenta de concentración en donde se realizarán depósitos recurrentes correspondientes a todos los cánones de arrendamiento según la cláusula octava del contrato de fideicomiso.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en balboas)

---

**5. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

*Factores de riesgos financieros*

Las actividades del Fondo lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés. La administración de riesgos es realizada por la Administración del Fideicomiso:

- a) Riesgo de liquidez - La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. El Fondo administra el riesgo de liquidez, estableciendo montos razonables para el repago de obligaciones financieras que calcen con los efectivos provenientes de los ingresos por arrendamientos de las partes relacionadas y otros fondos producto de las actividades que están realizando.
- b) Riesgo de tasa de interés - El riesgo de tasa de interés del Fideicomiso en el corto y mediano plazo es limitado ya que el Fideicomiso no cuenta con obligaciones a la fecha.
- c) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Fondo, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer el Fondo de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fondo adquirió u originó el activo financiero respectivo.

**6. Impuestos**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fondo, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos periodos fiscales, según regulaciones vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el artículo No.699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% (para el año 2011 era 25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2022, no se generó renta gravable, por lo que no se requiere una provisión para impuesto sobre la renta.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Vidalina Candanedo**

+507 279-9763

vidalina.candanedo@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)



## V PARTE DIVULGACIÓN

El medio de divulgación por el cual Worldland Investment, S. A., divulgará el Informe de Actualización Anual es la página de Internet del grupo F&F Properties. [www.ffproperties.net](http://www.ffproperties.net) a partir del día 31 de marzo de 2023.

Este Informe de Actualización Anual (IN-A) al 31 de diciembre 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**