

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado el 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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO: Alberto García

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

I PARTE

Worldland Investment, S.A., es una sociedad anónima panameña que construyó y opera el centro comercial denominado Street Mall, el cual está ubicado en la intersección entre Vía Israel y la Vía Brasil en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Las cifras finales del 2022 de Worldland Investment, S. A., presentan dentro de sus activos corrientes, 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 tienen un incremento de USD 5,625 al cierre del 2022.

B. Recursos de Capital

Worldland Investment presenta un patrimonio de USD 699 mil, el cual comparativamente con el 2021, presenta una disminución del 7% 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.

En cuanto al cuarto trimestre en particular, observamos que los resultados de octubre a diciembre de 2022, superaron en USD 161 mil los resultados obtenido en estos mismos meses en el 2021, donde al cierre del período actual se muestra un beneficio de USD 80mil en el trimestre cuando la cifra del año anterior mostraba una cifra parecida pero en pérdida.

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 del 5% 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.

II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
AL 31/12/2022

Worldland Investment, S.A.
Informe de Estados Financieros Trimestrales
Para el Cuarto Trimestre terminado el
31 de Diciembre de 2022

WORLDLAND INVESTMENT, S.A.

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Certificación del Contador Público Autorizado	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Trimestral	2
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivos	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
Notas a los Estados Financieros	5 -21
Aprobación de los Estados Financieros	22

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Hemos revisado los Estados Financieros para el cuarto trimestre del año 2022 que termina el 31 de Diciembre del año en curso, de la empresa **WORLDLAND INVESTMENT, S.A.** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y los Estados de Resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado a la misma fecha.

Yo, **MADELAINE MIRANDA**, en mi calidad de Contador Público Autorizado del grupo **F&F PROPERTIES**, certifico que los dichos Estados Financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la Administración, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras y reflejan razonablemente la situación financiera de esta empresa.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 08 días del mes de febrero del año 2023


MADELAINE MIRANDA

C.P.A.

Madelaine Miranda Bourdett
C.P.A.
Idoneidad No. 0161-2017

ESTADOS FINANCIEROS

Worldland Investment, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de Diciembre de 2022

(Cifras expresadas en Balboas)

		Cifras a Diciembre 2022	Cifras Auditadas Dic 2021
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	6	21,933	12,370
Depósito a Plazo - Fideicomiso FID161	7	-	-
Cuenta por Cobrar, Neto	8	711,576	1,276,734
Adelantos a Proveedores		51,016	67,768
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	66,867	65,340
Total de Activos Corrientes		851,393	1,422,212
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	9	64,525	49,715
Propiedad de Inversión	10	44,307,697	45,387,378
Otros Activos		74,780	76,280
Total de Activos No corrientes		44,447,002	45,513,373
Total de Activos		45,298,395	46,935,585
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Sobregiro Bancario	12	1,128,557	1,225,896
Bonos Corporativos - Porción Corriente	13	1,965,280	825,299
Cuentas por Pagar Proveedores		55,580	49,955
Gastos Acumulados por Pagar		17,635	18,216
Total Cuentas por Pagar		3,167,053	2,119,367
Pasivos no corrientes:			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Corriente	13	31,716,499	33,681,849
Cuentas por Pagar - Partes Relacionadas	5	78,851	51,279
Cuentas por Pagar - Accionista	5	9,433,229	10,140,445
Depósitos recibidos de Clientes	14	203,544	193,833
Total de Pasivos no corrientes		41,432,123	44,067,406
Total de Pasivos		44,599,176	46,186,773
Patrimonio			
Capital Autorizado	15	10,000	10,000
Aporte Accionista	15	2,090,000	2,090,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		(1,400,781)	(1,351,188)
Total de Patrimonio		699,219	748,812
Total Pasivo y Capital		45,298,395	46,935,585

Worldland Investment, S.A.

Estados de Resultados Trimestral

Al 31 de Diciembre de 2022

(Cifras expresadas en Balboas)

		Cifras 4to trimestre 2022	Cifras 4to trimestre 2021	Cifras acumuladas Diciembre 2022	Cifras acumuladas Diciembre 2021
Ingresos y gastos operativos					
Alquiler de Locales	16	546,785	402,414	1,885,694	1,549,919
Alquileres de oficina	16	162,198	156,907	664,376	601,039
Alquileres de Depósitos	16	219,250	181,950	765,250	727,200
Alquiler de Estacionamientos	16	9,050	6,375	33,750	27,139
Comisiones	16	13,389	19,270	71,590	29,427
Otros Ingresos	16	30,740	37,376	75,548	79,420
Costos de Ventas		(41,520)	(1,125)	(85,332)	(41,057)
Gastos generales y administrativos	17	(481,838)	(496,090)	(1,926,903)	(1,841,900)
Total de Ingresos y Gastos Operativos		458,054	307,077	1,483,975	1,131,187
Ganancias en operaciones		458,054	307,077	1,483,975	1,131,187
Otros Ingresos (Egresos) financieros:					
Intereses ganados		10	8	32	446
Gastos Financieros		(378,351)	(388,248)	(1,533,599)	(1,582,189)
Total Ingresos (Egresos) financieros:		(378,341)	(388,240)	(1,533,567)	(1,581,744)
Ganancia antes del Impuesto	18	79,713	(81,162)	(49,592)	(450,556)
Impuesto sobre la Renta		-	-	-	-
Ganancia Neta		79,713	(81,162)	(49,592)	(450,556)

Worldland Investment, S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el trimestre que termina el 31 de Diciembre de 2022**

	Capital Pagado	Deficit Acumulado	Impuesto Complementario	Total de Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	1,100,000	(900,631)	(5,796)	193,573
Capitalización de Deuda Accionista	1,000,000			1,000,000
Pérdida Neta - Diciembre 2021		(450,556)		(450,556)
Impuesto Complementario			5,796	5,796
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	2,100,000	(1,351,187)	-	748,812
Pérdida Neta - Diciembre 2022		(49,592)		(49,592)
Impuesto Complementario				-
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	2,100,000	(1,400,780)	-	699,219

Worldland Investment, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre de 2022

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Flujo de Efectivo para Actividades de Operación		
Utilidad Neta	(49,592)	(450,556)
Ajuste por:		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9 12,964	11,182
Depreciación de Propiedad de Inversión	10 1,259,470	1,246,180
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8 (110,238)	34,870
	<u>1,112,605</u>	<u>841,676</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en Cuentas por Cobrar	677,086	(89,455)
Aumento en Adelanto a Proveedor	16,752	(57,179)
Aumento en otros activos	1,500	67,851
Disminución en Cuentas por Pagar Proveedores	5,626	37,820
Aumento en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	(581)	7,823
Aumento en Gastos Anticipados por Cobrar	(1,527)	46,576
Aumento en Adelantos recibidos de Clientes	14,593	5,796
Efectivos generados por actividades de operación	<u>713,448</u>	<u>19,232</u>
Efectivo Neto provisto por Actividades de operación	<u>1,826,053</u>	<u>860,908</u>
Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión		
Disminución de Activo Fijo, Neto	(27,774)	(15,000)
Disminución en Propiedad de Inversión	(179,790)	(430,468)
Efectivo colocado en Bancos, Fideicomiso	-	322,723
Efectivo Cuentas por Cobrar partes relacionadas	-	-
Efectivo Cuentas por Pagar partes relacionadas	20,999	(33,559)
Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión	<u>(186,565)</u>	<u>(156,304)</u>
Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(97,339)	(305,444)
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos	(825,370)	(578,288)
Efectivo Recibido de Accionista	(707,216)	(951,597)
Incremento de Accionista por Capitalización de Deuda	-	1,000,000
Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento	<u>(1,629,924)</u>	<u>(835,329)</u>
Aumento/Disminución del Efectivo	<u>9,563</u>	<u>(130,725)</u>
Efectivo al Inicio del año	<u>12,370</u>	<u>143,095</u>
Efectivo al final de año	6 <u>21,933</u>	<u>12,370</u>

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

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

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

Efectos COVID-19

La pandemia por COVID-19 provocó gran impacto en las economías a nivel mundial, situación que comenzó a afectar la vida del panameño desde marzo de 2020 cuando se decreta en Panamá un estado de emergencia que llevó a la paralización de prácticamente todas las actividades del país.

Worldland Investment, S.A. al igual que todas las empresas del sector inmobiliario del país, no escapó de esta situación durante un período donde la economía de Panamá para el sector inmobiliario estaba totalmente paralizada. Situación que fue cambiando como consecuencia del plan de vacunación nacional que permitió al Gobierno levantar el estado de emergencia y permitir a las empresas comenzar a operar de forma regular manteniendo las medidas sanitarias de prevención del virus.

The Bank of Nova Scotia, autorizó a la empresa el uso del fondo de reserva colocado en el fideicomiso FID151 para la cobertura de intereses generados durante el 2020 y parte del 2021, previo acuerdo con el tenedor de los bonos y cuya autorización fue oficializada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (Ver Nota 7).

A diciembre 2022, la empresa ha reactivado al 100% sus operaciones y cuenta con un porcentaje de ocupación del 75% haciendo referencia a que todos los locales comerciales se encuentran alquilados y solo quedan disponibles oficinas.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 08 de febrero 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 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.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Cambios en las políticas contables

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones:

- NIC 1 Presentación de Estados Financieros
- NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores; revisiones del Marco Conceptual para la información Financiera

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Activos financieros

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

Efectivo

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

Los depósitos a plazo cuyo vencimiento es mayor a tres meses, desde su fecha de adquisición, se presentan como actividades de inversión.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por servicios al crédito, y en caso de deterioro, se establece una provisión para cuentas de dudoso cobro. Las cuentas por cobrar se presentan netas de esta provisión.

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Administración estima la provisión para cuentas de dudoso cobro con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada período se rebajan de la provisión acumulada.

Deterioro - Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o

prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la Administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Las pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y se reflejan en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de ganancias o pérdidas.

Propiedad de inversión

La propiedad de inversión está compuesta por locales comerciales y oficinas para el alquiler. La propiedad de Inversión fue contabilizada a su costo de construcción el cual se aproxima a su valor razonable. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, que no mejoran el activo, ni cambian su valor, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que incurre.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Financiamientos

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

Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo están registrados al costo de adquisición. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición del mobiliario y equipo son productos de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil estimada en años</u>
Mobiliario y equipo	10
Equipo de Computo	3
Software y Licencias	3

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

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

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

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

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

Depósitos de garantía recibidos de clientes

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

Acciones de capital

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

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

Impuesto sobre la renta

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

Reconocimiento del ingreso y costos de los proyectos

Alquiler

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

4. Estimaciones contables críticas y juicios

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

Impuesto sobre la renta

La Compañía está sujeta a un juicio significativo que se requiere para determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Durante el curso normal de los negocios, existen transacciones y cálculos para determinar el impuesto final que pueden resultar inciertas. Como resultado, la Compañía reconoce estos pasivos fiscales cuando, a pesar que la creencia de la Administración sea soportable, la Compañía considera que ciertas posiciones son susceptibles de ser desafiadas durante la revisión por parte de las autoridades fiscales.

La Compañía considera que sus provisiones por impuesto son adecuadas para todos los años basada en la evaluación de muchos factores, incluyendo la experiencia y las interpretaciones de la legislación fiscal pasada. Esta evaluación se basa en estimaciones y suposiciones, y puede implicar una serie de juicios complejos sobre eventos futuros. En la medida en que el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente a los montos registrados, tales diferencias se reconocen en el período en que se realice tal determinación.

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2022	2021
P.H. Street Mall - Partes Relacionadas - Cta. Por Pagar	78,851	57,851
Cuentas por pagar- Accionistas	9,433,229	10,140,445

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

6. Efectivo

	2022	2021
El efectivo se detalla a continuación:		
En bancos - a la vista	<u>21,933</u>	<u>12,370</u>

7. Depósito A Plazo Fijo - FID161

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Depósito a Plazo - FID161	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Cuentas por cobrar, neto

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

	2022	2021
Cuentas por Cobrar clientes	739,218	1,311,902
Cuentas por Cobrar - Litigios	9,828	98,804
Cuentas por Cobrar - Finiquitos	15,099	22,321
	<u>764,145</u>	<u>1,433,027</u>
Cuentas por cobrar otros	747	7,259
	<u>764,892</u>	<u>1,440,287</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	-53,315	-163,553
Saldo final	<u><u>711,576</u></u>	<u><u>1,276,734</u></u>

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

	2022	2021
A 30 días	244,567	195,125
De 31 a 60 días	38,648	116,495
De 61 a 90 días	71,655	109,539
De 91 días y más	409,276	1,011,868
	<u>764,145</u>	<u>1,433,027</u>

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

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

		2022			
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Importes brutos en libros		283,215	71,655	409,276	<u>764,145</u>
Provisión de Pérdida		1,391	4,729	47,295	<u>53,415</u>

		2021			
	Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Importes brutos en libros	195,125	116,495	109,539	1,011,868	<u>1,433,027</u>
Provisión de Pérdida		4,366	7,230	151,958	<u>163,553</u>

La administración de la empresa asegurara qe el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas es el resultado de aplicar la siguiente tabla:

Antigüedad	%
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 por deterioro para las cuentas por cobrar son los siguientes:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	163,553	128,683
Incremento durante el año (nota 20)		34,870
Cobranza cancelada durante el año	-110,138	-
Saldo al final del trimestre	<u>53,415</u>	<u>163,553</u>

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de 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
Costo:			
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>
Depreciación acumulada:			
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>
Costo neto	<u>49,715</u>	<u>14,810</u>	<u>64,525</u>
	2021		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Mobiliario y equipo	46,669	15,000	61,669
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	<u>74,239</u>	<u>15,000</u>	<u>89,239</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(20,760)	(8,425)	(29,185)
Equipo Liviano	(7,582)	(2,757)	(10,339)
	<u>(28,342)</u>	<u>(11,182)</u>	<u>(39,524)</u>
Costo neto	<u>45,897</u>	<u>3,818</u>	<u>49,715</u>

10. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión corresponde al proyecto denominado Street Mall, el cual consta de 32 locales comerciales, 92 oficinas y mini depósitos. La propiedad de inversión se detalla de la siguiente forma:

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,692,370	179,790	37,872,161
	<u>52,320,805</u>	<u>179,790</u>	<u>52,500,596</u>
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	(6,933,427)	(1,259,470)	(8,192,898)
Costo neto	<u>45,387,378</u>	<u>(1,079,680)</u>	<u>44,307,697</u>
	2021		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,261,902	430,468	37,692,370
	<u>51,890,337</u>	<u>430,468</u>	<u>52,320,805</u>
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	(5,687,247)	(1,246,180)	(6,933,427)
Costo neto	<u>46,203,090</u>	<u>(815,712)</u>	<u>45,387,378</u>

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 mantiene en los B/.77,000.00.

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	<u><u>60,000,000</u></u>
------------------	--------------------------

11. Impuestos y Gastos anticipados

A continuación, se detallan los Gastos anticipados:

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	2022	2021
Seguros	50,297	47,608
Impuesto Sobre la Renta Estimado	10,197	10,197
Impuesto Complementario	5,796	5,796
Otros activos	577	1,739
Total	66,867	65,340

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

Banco Aliado, S. A.	2022	2021
Línea de sobregiro bancario por B/. 3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza personal de los accionistas.	1,114,428	1,215,459
Scotiabank - Sobregiro ocasional	14,130	10,437
Total	1,128,557	1,225,896

13. Bonos Corporativos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene registrado el siguiente bono corporativo de largo plazo denominado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, bajo las siguientes series:

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

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

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

Rendición Anticipada:

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>

14. Depósitos de garantía recibidos de clientes

La Compañía recibió depósitos de garantía correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.203,544 (2021: B/.193,833).

15. Acciones de capital

Las acciones de capital de la Compañía es B/.10,000 dividido en 10 acciones comunes emitidas y pagadas con un valor nominal de B/.1,000 cada una:

	2022	2021
Acciones de capital	10,000	10,000
Capital pagado en exceso	-1,090,000	-1,090,000
Capitalización de Deuda de Accionistas	1,000,000	1,000,000
	<u>2,100,000</u>	<u>2,100,000</u>

16. Ingresos por Contratos con Alquiler

	2022	2021
Locales	1,800,363	1,107,573
Oficina	664,376	444,132
Depósitos	765,250	545,250
Estacionamientos	33,750	20,764
Comisiones	71,590	10,158
Otros Ingresos	75,548	42,044
	<u>3,410,878</u>	<u>2,169,920</u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

La Compañía ha desglosado los ingresos en varias categorías en la siguiente tabla, con el objeto de describir cómo la naturaleza, el monto, el tiempo y la incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo son afectados por la fecha económica.

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

AÑOS	Ingresos Esperados
2023	4,093,053.86
2024	4,263,597.78
2025	4,434,141.69
2026	4,604,685.60
2027	4,775,229.51

17. Gastos generales y administrativos

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

	Cifras a Diciembre 2022	Cifras a Diciembre 2021
Salario y Prestaciones Sociales	72,765	63,089
Honorarios profesionales	49,602	29,143
Comisiones de Venta	40,511	21,886
Utiles y Materiales	5,015	3,384
Reparaciones y Mantenimiento	189,734	120,005
Tasa Unica	300	300
Impuestos Inmuebles	112,309	115,130
Impuestos Municipales	-	8,662
Otros Impuestos	1,027	72
Cargos bancarios	742	851
Depreciación	1,272,435	1,257,093
Provisión para cuentas de dudoso cobro	22,489	35,253
Seguro	39,508	41,165
Publicidad y propaganda	11,960	10,093
Legales y Notariales	7,887	11,059
Otros Gastos	100,618	124,716
	1,926,903	1,841,900

18. Impuestos

Worldland Investment, S.A., está sujeta al pago de impuestos de acuerdo a las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los últimos tres períodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo a normas fiscales vigentes.

En febrero de 2005, con la Ley No.6, se introdujo el CAIR, como método alternativo para determinar el impuesto sobre la renta. Este método alternativo fue modificado en el texto de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, y por lo cual se aplica para los contribuyentes personas jurídicas cuyos ingresos brutos sean mayores de B/.1,500.000.

El método CAIR establece que el contribuyente deberá determinar la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de este, y luego aplicará la tarifa del impuesto sobre la renta vigente 25%. Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta.

De acuerdo con la Resolución No. 201-7693 emitida por la Dirección General de Ingresos a favor de Worldland Investment, S.A. con fecha del 16 de septiembre de 2020, se le concedió la aprobación para la solicitud de No Aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR) para los períodos fiscales 2019, 2020 y 2021.

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

	Cifras a Dic 2022	Cifras a Dic 2021
Pérdida antes del impuesto	-49,592	-450,556
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	<u>-49,592</u>	<u>-450,556</u>
Impuesto sobre la renta, causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia Neta	<u>-49,592</u>	<u>-450,556</u>

Instrumento financiero - Administrativo de riesgos

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

- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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

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

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Cuentas por cobrar - Clientes
- Sobregiros, préstamos bancarios, etc.
- Cuentas por pagar proveedores y de otro tipo

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Riesgo operacional

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

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

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

EMISION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros y sus notas al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión por el SR. SAUL FASKHA, Representante Legal y Director Presidente de la empresa Worldland Investment, S.A., los cuales en esa misma fecha fueron sometidos a la aprobación de la Junta Directiva



Saúl Faskha Esquenazi
Representante Legal

III PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
AL 31/12/2022

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



Panamá, 8 de febrero de 2023

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz

Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO – WORLDLAND INVESTMENT, S.A.

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por un valor nominal de total de hasta USD37,000,000.00 de Worldland Investment, S.A., registrado según Resolución SMV No. 470-19 de 29 de octubre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 31 de diciembre de 2022:

- (a) Saldo en circulación de la emisión: USD33,681,778.63.
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - i. Activos financieros por la suma de USD8,926.07, conformados por lo siguiente:

Cuentas	Saldo (USD)
Cuenta de Concentración	8,422.99
Cuenta de Reserva	503.08
	8,926.07

- ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitado:
 - Cesión irrevocable e incondicional de los pagos mensuales en concepto de cánones de arrendamiento que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales del P.H. Street Mall.
 - Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD35,085,436.81, sobre un grupo de 156 fincas comprendido desde la número 30207435 a la número 30207590, todas con código de ubicación 8708 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público.
 - El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al fideicomitente por el asegurador de las fincas hipotecadas, o en virtud de expropiación, en virtud de reclamos o indemnizaciones de acuerdo con el endoso de las pólizas de seguro que el fideicomitente

Scotia Panama Trust Company, S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

realizará a favor del fiduciario, incluyendo el endoso de la póliza de seguro de incendio "All Perils Insurance".

- Fianza irrevocable y mancomunada de los accionistas de Worldland Investment, S.A.
- Los dineros que reciba el fiduciario, producto de la ejecución de las garantías reales, en el evento de que se recurra a ello.

- (c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.
- (d) El suplemento No. 1 al Prospecto Informativo, correspondiente a la Serie A de los bonos, establece que el valor de mercado de las fincas hipotecadas (USD77,000,000.00) debe representar al menos 167% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación (USD33,681,778.63). Al cierre del periodo reportado, el valor de los bienes hipotecados representa 229% del saldo insoluto de los bonos.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022, el ratio resultante de dividir el valor de los bienes fideicomitados para la Serie A de bonos garantizados entre el saldo insoluto es de 1.04, calculado de la siguiente forma:

	Monto
Saldo en Cuenta de Concentración	8,422.99
Saldo en Cuenta de Reserva	503.08
Hipoteca a favor del fiduciario	35,085,436.81
Bienes Fideicomitados	35,094,362.88
Saldo insoluto de la serie	33,681,778.63
Ratio *	1.04

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 8 de febrero de 2023.

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

Digitally signed
by s6033849
Date:
2023.02.08
09:07:32 -05'00'

Christy López
CL/ec

Digitally signed
by Edgar
Coronado
Date: 2023.02.08
08:00:29 -05'00'

Edgar Coronado

IV PARTE

DIVULGACIÓN

El medio de divulgación para la presentación de la información aportada será a través de la página web del emisor a través del siguiente link: <https://www.ffproperties.net/proyectos/worldland-investment/> y estará disponible al público desde el momento que sea publicada en la plataforma SERI de la Superintendencia de Mercado de Valores.

V PARTE
APROBACIÓN

Este Informe de Actualización Trimestral (IN-T) al 08 de febrero de 2023 es autorizado para su emisión por el Sr. SAUL FASKHA, representante legal y director presidente de la empresa Worldland Investment, S. A.



Saúl Faskha Esquenazi
Representante Legal