

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Al 31 de Diciembre de 2023

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 2023, 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:**

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto

principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

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:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Mobiliario y equipo, neto	US\$ 53,245	US\$ 64,525
Propiedad de Inversión, neto	US\$ 43,046,554	US\$ 44,307,697
Total	US\$ 43,099,799	US\$ 44,372,222

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 Centro 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:

Tomando como referencia los pronósticos del Banco Mundial, se espera un 2024 con un crecimiento débil y múltiples desafíos como producto de políticas monetarias y condiciones financieras restrictivas, además de un bajo nivel en el comercio y las inversiones mundiales.

Las cifras indican que el crecimiento mundial disminuirá al 2.4% marcando un tercer año en crecimiento negativo como consecuencia de factores tales como conflictos en el medio oriente, tensiones financieras, inflación y afectaciones climáticas entre otros que afectarán directamente la economía mundial.

A nivel regional, América Latina y el Caribe marcan un panorama positivo, dando señales de un crecimiento del 2.3% para el 2024 y del 2.5% en el 2025 siempre que los bancos centrales permitan el aumento de las inversiones con la disminución de las tasas de intereses.

Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales

La CEPAL proyecta un 2024 para Panamá con un crecimiento del 4.2% por debajo de las estimaciones al cierre del 2023 del 6.0% como consecuencia de un clima político cercano a las elecciones presidenciales previstas para el 5 de mayo de 2024.

Adicional al tema electoral, Panamá enfrenta un gran reto climático que afecta las operaciones del canal interoceánico ante la sequía que está impactando el volumen de buques que transitan a diario ocasionando una disminución de las finanzas estatales provenientes del Canal de Panamá.

Otro aspecto relevante en la economía panameña ha sido la suspensión de la concesión minera impactando directamente en el presupuesto de ingresos mineros proyectados para los próximos años.

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.

Worldland Investment, S. A. cuenta 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

Los activos corrientes para al cierre del 2023 de Worldland Investment, S. A. presentan una ligera disminución de USD15mil en referencia a los mismos al cierre del 2022 presentando incremento en todos los componentes del activo corriente con excepción de las cuentas por cobrar que muestran una disminución del 7.27% lo que refiere una constante recuperación de la cartera de crédito de los clientes de la plaza.

En cuanto a los pasivos corrientes se tuvo una disminución del 3.41% del total de deuda corriente al cierre del 2023 versus la misma al cierre del 2022, donde se puede acotar que la operación regular de la empresa ha aportado USD 254mil en el año a deuda de sobregiro bancario y a la porción corriente de los bonos corporativos por pagar.

En este mismo rubro de pasivos, se puede evidenciar un incremento de las cuentas por pagar a proveedores como consecuencia de nuevas contrataciones necesarias para incrementar la operación de la empresa.

A. Recursos de Capital

El patrimonio de la empresa, presenta una disminución del 9.9% en comparación con la cifra reportada a diciembre 2022, debido a un ajuste en la negociación de cánones vencidos con clientes que mantenían un acuerdo de pago.

B. Resultado de Operaciones

La empresa mantiene un crecimiento sostenido en los ingresos del 7.21% en relación con los ingresos generados en el año anterior, representando USD 246 mil más de lo vendido en el 2022.

Los gastos generales y administrativos también presentan un alza del 16.7% en comparación con el gasto realizado en el 2022, situación que se debe principalmente a nuevos servicios adquiridos para cubrir el nuevo volumen de operación que se tiene.

C. Análisis de perspectivas.

El sector inmobiliario en Panamá está mostrando niveles de crecimiento sostenido luego de su caída ante la pandemia por COVID-19 que afectó al sector en todos sus aspectos. Esta situación parece superada al observar la cifra de nuevos proyectos en desarrollo tanto comercial como residencial lo que ha beneficiado la ocupación en Street Mall al ser una de las opciones mas atractivas a nivel comercial de la zona donde se encuentra ubicado.

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: sf@ffproperties.com
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@kennedyzl.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@kennedyzl.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 2023, El Emisor contaba con 05 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 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.

ORG Auditores Independientes, S. A., con domicilio en Avenida Balboa, P.H. Grand Bay Tower (Unibank), Piso 4, Oficina 401, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507) 279-9700 y Fax: (507) 236-4143. ORG Auditores Independientes, S. A., presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es el Licenciado Ángel E. Pinzón Peralta con correo electrónico apinzon@orgauditores.com.pa

La Licenciada Madelaine Miranda con licencia de CPA No. 0161-2017 ejerce como contador interno del Emisor y puede ser contactada en la Torre BICSA Financial Center, Piso 64, Avenida Balboa. Teléfono: (507) 321-8100 y correo electrónico: 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

Panamá.. Teléfono +507 390-2859, Fax: +507 6250-1455. e-mail: avaluos@avance.com.pa ; y su página web es 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 2023 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

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

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

	2023	2022
<i>Cuentas por pagar:</i>		
PH Street Mall	US\$ 90,246	US\$ 96,291
Accionistas	US\$ 10,170,532	US\$ 9,433,228

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 2023
(En miles de Balboas excepto los *)

Presentación Aplicable a Emisores del Sector No Financiero.

ESTADO DE RESULTADOS	2023	2022	2021
Ventas o Ingresos Totales*	3,656,880	3,410,910	2,973,534
Margen Operativo*	0.39	0.44	0.38
Gastos Generales y Administrativos*	2,248,075	667,432	595,721
Utilidad o Pérdida Neta*	-49,592	-450,556	-824,842
Acciones emitidas y en circulación*	10	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción*	-4,959	-45,056	-82,484
Depreciación y Amortización*	1,272,422	1,259,471	1,246,180
Utilidad Operativa*	1,408,806	1,483,975	1,131,633
Gastos Financieros*	1,477,261	-1,533,567	1,582,189
Utilidad o Pérdida del Periodo*	-68,430	-49,592	-450,556
BALANCE GENERAL	2023	2022	2021
Activo Circulante*	830,610	845,598	1,416,416
Activos Totales*	44,005,189	45,292,600	49,929,789
Pasivo Circulante*	3,035,313	12,671,939	2,170,645
Deuda a Largo Plazo*	40,344,883	31,927,236	44,067,406
Obligaciones en valores*	31,716,334	33,681,779	34,507,148
Deuda Total*	32,684,755	34,796,206	35,733,044
Pasivos Totales*	43,380,196	44,599,175	46,186,772
Acciones Preferidas*	0	0	0
Capital Pagado*	2,100,000	2,100,000	2,100,000
Utilidades o Perdidas Retenidas*	-1,475,005	-1,406,575	-1,351,187
Patrimonio Total*	624,995	693,425	743,017
Precio por Acción*	0	0	0
Dividendo*	0	0	0
RAZONES FINANCIERAS	2023	2022	2021
Total de Activos / Total de Pasivos	1.01	1.02	1.02
Total de Pasivos / Total de Activos	0.99	0.98	0.98
Dividendo / Acción emitidas y en Circulacion	0.00	0.00	0.00
Pasivos Totales / Patrimonio	69.41	64.32	62.16
Deuda Total / Patrimonio	52.30	50.18	48.09
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-2,204,703	-11,826,341	-10,894,674
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.27	0.07	0.12
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.95	-0.97	0.72
Utilidad Neta / Activos Totales	0.00	-0.01	-0.02
Utilidad Neta / Capital Pagado	-0.02	-0.21	-0.39
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	-0.10	-0.07	-0.61

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados al 31 de diciembre de 2023 por ORG Auditores Independientes, S. A.

Worldland Investment, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

(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.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

(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

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Ganancias o Pérdidas	5
Estado de Cambio de Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 – 43

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva y 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 2023, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Worldland Investment, S.A.**, al 31 de diciembre de 2023, así como 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).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética 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 a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otro Asunto Importante que no Afecta la Opinión

Los estados financieros de **Worldland Investment, S.A.**, correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron auditados por otro auditor que expreso una opinión calificada sobre dichos estados financieros el 30 de marzo de 2023.

Worldland Investment, S.A., es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y pudiera mantener saldos, transacciones, 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 que aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes (**Nota 5**).

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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

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

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como 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 correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la firma que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Angel Pinzón, con número de idoneidad del Contador Público Autorizado 6126.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Angel Pinzón, Socio, Jaime Wignall, Supervisor de Auditoría y Jose Quintana, Auditor.

ORG

Panamá, República de Panamá
21 de marzo del 2024



Angel Pinzón
Socio
C.P.A. 6126

Angel E. Pinzón Peralta
Cédula 6-88-577
CPA 6126

Worldland Investment, S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	50,370	21,933
Cuentas por cobrar, neto	7	659,825	711,576
Adelanto a proveedores		55,104	51,016
Impuesto y gastos pagados por anticipado	8	38,001	61,073
Total de activos corrientes		803,300	845,598
Activos no corrientes:			
Mobiliario y equipo, neto	9	53,245	64,525
Propiedad de Inversion, neto	10	43,046,554	44,307,697
Otros activos		102,091	74,780
Total de activos no corrientes		43,201,890	44,447,002
Total de activos		44,005,190	45,292,600
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro en libros	6	-	14,130
Sobregiro bancario	12	968,422	1,114,427
Bonos corporativos por pagar	11	31,716,333	1,965,280
Cuentas por pagar proveedores		176,587	30,947
Cuentas por pagar accionistas	5	10,170,532	9,433,229
Cuentas por pagar parte relacionadas	5	90,246	96,291
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		18,988	17,635
Total pasivos corrientes		43,141,108	12,671,939
Pasivos no corrientes:			
Bonos corporativos por pagar porción no corriente	11	-	31,716,499
Depósitos recibidos de clientes	13	239,086	210,737
Total de pasivos no corrientes		239,086	31,927,236
Total pasivos		43,380,194	44,599,175
Patrimonio:			
Acciones de capital	14	10,000	10,000
Aporte adicional de los accionistas	15	2,090,000	2,090,000
Déficit acumulado		(1,469,208)	(1,400,779)
Impuesto complementario		(5,796)	(5,796)
Total de patrimonio		624,996	693,425
Total de pasivos y patrimonio		44,005,190	45,292,600

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Alquiler de locales	16	2,325,702	1,800,363
Alquiler de oficina	16	733,865	664,376
Alquiler de depósito	16	370,200	765,250
Alquiler de estacionamientos	16	125,435	92,348
Intereses ganados		25	32
Otros ingresos		101,679	88,541
Total de ingresos		3,656,906	3,410,910
Gastos operativos			
Gastos generales y administrativos	9,17	(986,931)	(667,432)
Gastos financieros		(1,477,261)	(1,533,599)
Gastos de depreciación de la propiedad de inversión	10	(1,261,143)	(1,259,471)
Total de Gastos operativos		(3,725,335)	(3,460,502)
Pérdida antes de impuesto		(68,429)	(49,592)
Impuesto sobre la renta	18	-	-
Pérdida neta		(68,429)	(49,592)

Las notas adjuntas 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 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	Acciones de capital	Aporte adicional de los accionistas	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	14,15	10,000	2,090,000	(1,351,187)	(5,796)	743,017
Pérdida neta - 2022		-	-	(49,592)	-	(49,592)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	14,15	<u>10,000</u>	<u>2,090,000</u>	<u>(1,400,779)</u>	<u>(5,796)</u>	<u>693,425</u>
Pérdida neta - 2023		-	-	(68,429)	-	(68,429)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	14,15	<u>10,000</u>	<u>2,090,000</u>	<u>(1,469,208)</u>	<u>(5,796)</u>	<u>624,996</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación:			
Pérdida neta		(68,429)	(49,592)
Ajustes por:			
Depreciación de mobiliario y equipo	9	11,280	12,964
Depreciación de propiedad de inversión	10	1,261,143	1,259,471
Provision para cuentas de dudoso cobro		42,459	22,489
Gastos financieros		1,477,261	1,533,599
		<u>2,723,714</u>	<u>2,778,931</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		9,292	542,669
Adelanto de proveedores		(4,088)	16,752
Impuestos y gastos pagados por anticipado		23,072	(1,529)
Otros activos		(27,311)	1,500
Cuentas por pagar proveedores		(6,045)	(19,008)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		1,353	(581)
Deposito de garantía recibidos de clientes		28,349	16,904
Intereses pagados		(1,477,261)	(1,533,599)
Efectivo generado por actividades de operación		<u>(1,452,639)</u>	<u>(976,892)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		<u>1,271,075</u>	<u>1,802,039</u>
Actividades de Inversión:			
Adquisición de activo fijo	9	-	(27,774)
Adquisición de la propiedad de inversión	10	-	(179,790)
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>-</u>	<u>(207,564)</u>
Actividades de Financiamiento			
Sobregiro en libros		(14,130)	-
Sobregiro bancario		(146,005)	(101,032)
Efectivo pagado por la emisión de bonos		(1,965,446)	(825,369)
Efectivo recibido de partes relacionadas		145,640	45,012
Efectivo recibido por parte de accionistas		737,303	(707,216)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>(1,242,638)</u>	<u>(1,588,605)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo			
Sobregiro bancarios		14,130	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		7,803	1,933
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>50,370</u>	<u>7,803</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado 31 de diciembre de 2023** *(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 alquiler a terceros

La oficina principal de la entidad está ubicada en Calle 50 y Calle Elvira Méndez, Tower Financial Center, Piso 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

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 11**.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros de **Worldland Investment, S.A.**, fueron aprobados por la Administración el 21 de marzo de 2024.

2. Estado de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Medición de Valor Razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado 31 de diciembre de 2023** *(Cifras en Balboas)*

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercados observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

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.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

a. Normas de Contabilidad NIIF nuevas y modificadas que entran en vigor para el año en curso

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatoriamente efectivas para un período contable que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los importes reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 Contratos de seguro (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)

La Compañía ha adoptado la NIIF 17 y las modificaciones relacionadas por primera vez en el año en curso. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 esboza un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Compañía no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la NIIF 17.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias - Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos derivados de una sola transacción

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de importancia relativa de cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas 2 de las NIIF.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Tras las modificaciones introducidas en la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos estará sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias — Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre ganancias del Pilar Dos.

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Tras las modificaciones, la Compañía está obligado a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

b. Las Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas están en vigor, pero aún no han entrado en vigor

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

- Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Joint Venture.
- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como modificaciones corrientes o no corrientes de la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores
- Modificaciones a la - NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La Compañía no espera que la adopción de las Normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la compañía en períodos futuros, excepto si se indica a continuación.

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros—Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 publicadas en enero de 2020 afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre dichas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introducir una definición de «liquidación» para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha alineado la fecha de entrada en vigor con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2022 de forma anticipada.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios

Las modificaciones especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir al final del ejercicio sobre el que se informa o antes de esa fecha afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y, por lo tanto, deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre la que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre la que se informa).

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2020 de forma anticipada.

La gerencia de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales de la compañía en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

El término «acuerdos de financiación de proveedores» no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

Para cumplir con el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiación de proveedores:

- Los términos y condiciones de los acuerdos
- El importe en libros, y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que forman parte de los acuerdos.
- El importe en libros y las partidas asociadas por las que los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores financieros.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

- Rangos de fechas de vencimiento de pago tanto para aquellos pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores como para cuentas por pagar comerciales comparables que no forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.
- Información sobre riesgo de liquidez

Las modificaciones, que contienen desgravaciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica las modificaciones, son aplicables para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la rescisión parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa. Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “efectivo y equivalentes de efectivo” y “cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Deterioro de activos financieros

Los activos son probados para detectar indicadores de deterioro del valor al cierre de cada período sobre el cual se informa. Se considera que un activo financiero está deteriorado en su valor cuando existe evidencia objetiva de dicho deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o
- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado 31 de diciembre de 2023** *(Cifras en Balboas)*

- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como cuentas por cobrar comerciales, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado 31 de diciembre de 2023** *(Cifras en Balboas)*

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran parte los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de ese activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que puede tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por el monto de los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que había sido reconocido en el otro resultado integral y se había acumulado en el patrimonio, se reconoce en los resultados.

En los restantes casos cuando la baja en cuentas de un activo financiero no es total (por ejemplo, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el anterior importe en libros del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconoce, sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continúa siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no sigue siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada a esa parte que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral es asignada entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no es reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

Pasivos e instrumentos financieros

Pasivos financieros

Los pasivos financieros están compuestos básicamente por cuentas por pagar.

Los pasivos financieros son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

Arrendamientos financieros

La Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento según la NIIF 16, que lo define como un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

A continuación, se presentan algunas descripciones de los conceptos más fundamentales de la norma para efectos de facilitar su comprensión:

A. Como arrendatario

Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

La NIIF 16 introduce un único modelo de contabilidad del arrendatario al tener que reconocer sus activos y pasivos para todos los contratos de arrendamiento con un plazo mayor a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El arrendatario reconoce un activo que representa su derecho de uso del activo subyacente arrendado, y un pasivo de arrendamiento que representa la obligación de realizar los pagos de arrendamiento.

En la fecha de inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

El contrato implica el uso de un activo: esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene el derecho de sustitución sustancial, entonces no se identifica un activo;

La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo durante el período de uso.

La Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de tomar las decisiones que son más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En raras ocasiones, cuando la decisión sobre cómo y para qué propósito se utiliza el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:

- La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
- La Compañía diseñó el activo de manera que predetermina cómo y para qué propósito se utilizará.

En la fecha de inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Sin embargo, para los arrendamientos de oficinas administrativas y estacionamientos en los que es arrendatario, la Compañía se inclina por no separar los componentes de no arrendamiento, y tener en cuenta los componentes de arrendamiento para reconocerse como un solo componente de arrendamiento.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento. Las vidas útiles estimadas de los activos por derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de propiedad, planta y equipo. Adicionalmente, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro del valor, si corresponde, y se ajusta para ciertas remediones del pasivo por arrendamiento.

Los pagos por arrendamientos incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;

- Pagos por arrendamientos variables que dependen de un índice o una tasa inicialmente medidos utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- Montos que se espera sean pagaderos bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía puede razonablemente ejercer, pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía esta razonablemente por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía este razonablemente seguro de no terminar el contrato anticipadamente.

B. Como arrendador

Actualmente, la Compañía no tiene necesidad de realizar ajustes a los estados financieros en calidad de arrendador, únicamente en calidad de arrendatario. La Compañía ha suscrito un contrato de arrendamiento con un agente inmobiliario a través del cual se le otorga el derecho de ocupar un bien inmueble a cambio de una contraprestación.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por servicios administrativos

Los ingresos por servicios administrativos se reconocen con base en el método de devengado según la situación de los acuerdos correspondiente.

Ingresos por comisiones

Los ingresos por comisiones se reconocen en los resultados del período cuando se presta efectivamente el servicio y la transacción se perfecciona.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses se registran sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Ingresos por arrendamiento

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y son reconocidos empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, neto son valorados al costo menos depreciación, más cualquier otro deterioro. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta en base a la vida útil de los activos, según el siguiente detalle:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil estimada en años</u>
Equipo de oficina	3-10
Mobiliario de oficina	3-10

Capital en acciones

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como 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 instrumento de patrimonio.

4. Estimaciones contables críticas y juicios

La Compañía realiza ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. 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 discuten abajo.

Vida útil de mobiliario, equipo y mejoras, neto.

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

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

5. Saldos con partes relacionadas

La Compañía es parte de un grupo de empresas relacionadas que operan bajo una administración conjunta, las cuales mantienen saldos y transacciones entre sí.

Las cuentas por pagar no causan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

Los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2023	2022
Saldos con partes relacionadas		
<i>Pasivos:</i>		
<i>Cuentas por pagar relacionada</i>	<u>90,246</u>	<u>96,291</u>
 <i>Cuentas por pagar accionista</i>	 <u>10,170,532</u>	 <u>9,433,228</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

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

	2023	2022
En bancos – a la vista	<u>50,370</u>	<u>21,933</u>

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

	2023	2022
Efectivo	50,370	21,933
Sobregiro en libros	-	(14,130)
	<u>50,370</u>	<u>7,803</u>

El sobregiro bancario en libros corresponde a cheques emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022. En el 2023 no hubo sobregiro.

7. Cuentas por cobrar, neto

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

	2023	2022
Cuentas por cobrar clientes	721,394	739,218
Cuenta por cobrar litigios	-	9,828
Cuenta por cobrar finiquitos	-	15,099
	<u>721,394</u>	<u>764,145</u>
Cuentas por cobrar otros	1,921	746
	<u>723,315</u>	<u>764,891</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	(63,490)	(53,315)
	<u>659,825</u>	<u>711,576</u>

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Las cuentas por cobrar por antigüedad se detallan a continuación:

	2023	2022
A 30 días	69,170	244,567
De 31 a 60 días	66,454	38,648
De 61 a 90 días	21,896	71,655
De 91 días y más	563,874	409,275
	<u>721,394</u>	<u>764,145</u>

Las cuentas por cobrar a 91 días o más incluyen un caso en particular de un crédito otorgado a un cliente que ha venido mostrando dificultades financieras para cumplir con los pagos. La gerencia ha renegociado este contrato de alquiler con el cliente, ajustando el monto del canon de arrendamiento, entre otras condiciones, y se espera que a partir del periodo 2024 se puedan recibir abonos a la deuda que se ha acumulado.

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 2023, la provisión de pérdida esperada de por vida para las cuentas por cobrar comerciales es la siguiente:

2023					
	Actual	Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento	Total
Importe bruto en libros	69,170	66,454	21,896	563,874	<u>721,394</u>
Provisión de pérdida	-	2,392	1,445	59,653	<u>63,490</u>

2022					
	Actual	Más de 30 días de vencimiento	Más de 60 días de vencimiento	Más de 90 días de vencimiento	Total
Importe bruto en libros	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>

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (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:

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 de pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar son los siguientes:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	53,315	163,553
Incremento durante el año (Nota 17)	42,459	22,489
Cobranza cancelada durante el año como incobrable	(32,284)	(132,727)
Saldo al final del año	<u>63,490</u>	<u>53,315</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 anticipado

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

	2023	2022
Seguro	24,960	45,922
Impuesto sobre la renta estimado	10,197	10,197
Otros	2,844	4,377
I.T.B.M.S	-	577
	<u>38,001</u>	<u>61,073</u>

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

9. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, neto se presentan a continuación:

	2023		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Mobiliario y equipo	89,443	-	89,443
Equipo liviano	27,570	-	27,570
	117,013	-	117,013
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(39,392)	(8,523)	(47,915)
Equipo liviano	(13,096)	(2,757)	(15,853)
	(52,488)	(11,280)	(63,768)
Costo neto	64,525	(11,280)	53,245

	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	89,239	27,774	117,013
Depreciación acumulada	(39,524)	(12,964)	(52,488)
Costo neto	49,715	(14,810)	64,525

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:

	2023		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedades de inversión	37,872,160	-	37,872,160
	52,500,595	-	52,500,595
Depreciación acumulada:			
Propiedad para la inversión	(8,192,898)	(1,261,143)	(9,454,041)
	(8,192,898)	(1,261,143)	(9,454,041)
Costo neto	44,307,697	(1,261,143)	43,046,554

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	52,320,805	179,790	52,500,595
Depreciación acumulada	(6,933,427)	(1,259,471)	(8,192,898)
Costo neto	45,387,378	(1,079,681)	44,307,697

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

El valor razonable de la propiedad de inversión, según el informe de avalúo realizado por 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 3 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:

	2022	2023
Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados	Nivel 3	Nivel 3
	<u>B/.60,000,00</u>	<u>B/.60,000,00</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:

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Instrumento financiero	Técnica de valoración y datos de entrada utilizados	Datos de entrada no observable significativo	Sensibilidad de medición del valor razonable al dato de entrada no observable significativo
Derechos sobre bienes inmuebles hipotecarios	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.

11. 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.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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> Bienes fideicomitidos
A	B/.35,550,000	4.20 %	Noviembre de 2024	

Al 31 de diciembre de 2023, la gerencia ha manifestado su intención de analizar junto con las contrapartes las condiciones actuales de la emisión de dichos bonos y buscar alternativas que le permitan mantenerse enfocada y comprometida en alcanzar los objetivos y cumplir con el propósito original de dicha emisión.

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 del cálculo:

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

Redención anticipada:

La presente serie no conlleva redención anticipada.

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

	2023	2022
Porción corriente	31,716,333	1,965,280
Porción no corriente	-	31,716,499
	<u>31,716,333</u>	<u>33,681,779</u>

Garantías:

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

- Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca Madre actualizada a Régimen de Propiedad Horizontal No.30207308, así como las demás fincas de Propiedad Horizontal

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

- 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:

- 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.
- Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- Pagar todos los impuestos, tasas y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- 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.
- Utilizar los fondos provenientes del Programa Rotativo única y exclusivamente para los objetos indicados en el prospecto y suplementos al mismo.
- Cumplir con las condiciones especiales para el pago de intereses y capital.
- 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.
- 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.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado 31 de diciembre de 2023** *(Cifras en Balboas)*

- 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.
- 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:

- Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un 50%.
- Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
- Hipotecar, asignar, o enajenar las propiedades otorgadas en garantía al Fideicomiso.
- 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.
- Contratar nueva deuda a menos que cuente con la autorización de la Mayoría de los
- Henedores registrados de la presente emisión.
- Repagar cuentas por pagar a accionistas y afiliadas.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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

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:

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Sobregiros bancarios	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas y relacionadas	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	1,114,427	33,681,779	9,504,887	-
Efectivo recibido de bancos préstamos	-	-	(18,588)	(18,588)
Efectivo pagado a bancos – Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(146,005)	(1,965,446)	(737,304)	(2,848,755)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	968,422	31,716,333	10,260,779	(2,867,343)

	Sobregiros bancarios	Bonos corporativos por pagar	Cuentas por pagar accionistas y relacionadas	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 – Total, cambios por flujos de efectivo de financiación	(101,032)	(825,369)	(715,100)	(1,641,501)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,114,427	33,681,779	9,504,887	(1,613,238)

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2023	2022
Banco Aliado, S. A.		
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>968,422</u>	<u>1,114,427</u>

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/.239,086 (2022: B/.210,737).

14. Capital en acciones

La estructura del capital de la Compañía se presenta a continuación:

	2023	2022
Acciones comunes 100 acciones comunes, autorizadas y emitidas, con un valor nominal de B/.100.00 cada una.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

15. Aporte adicional de los accionistas

	2023	2022
El aporte adicional de los accionistas corresponde a aporte extraordinario 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><u>2,090,000</u></u>	<u><u>2,090,000</u></u>

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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.

	2023	2022
<i>Locales:</i>		
Locales	2,325,702	1,800,363
Oficinas	733,865	664,376
Depósitos	370,200	765,250
Estacionamientos	125,435	92,348
	<u>3,555,202</u>	<u>3,322,337</u>

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

Años	Ingresos esperados
2024	3,754,241
2025	4,204,750
2026	4,288,845
2027	4,374,621
2028	4,418,368

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

17. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Impuesto de inmuebles	234,580	112,309
Reparación y mantenimiento	212,860	193,849
Almacenaje	155,134	-
Salarios y prestaciones sociales	89,387	69,548
Honorarios profesionales	85,687	21,244
Otros	67,284	41,921
Seguro	43,550	39,508
Provisión para cuentas de dudoso cobro	42,459	22,489
Comisiones de ventas	26,358	41,411
Depreciación de activo fijo (Nota 9)	11,280	12,964
Publicidad y propaganda	5,758	11,960
Útiles de oficina	5,474	-
Legales y notariales	4,540	66,586
Cargos bancarios	2,273	741
Impuestos otros	307	1,327
Servicios de administración	-	28,358
Bonificación	-	3,217
	<u>986,931</u>	<u>667,432</u>

18. Impuestos

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

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

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

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros **Por el año terminado 31 de diciembre de 2023** *(Cifras en Balboas)*

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2023 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, mediante resolución 201-5689 emitida por la Dirección General de Ingresos de Panamá aprueba la aplicación de la solicitud de No aplicación del Cálculo Alterno de impuesto emitida el 19 de junio de 2023. Está exenta del pago del impuesto sobre la renta en los años 2022 y 2023.

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.

- **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

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

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:

	2023	2022
Grupo 1	208,449	439,207
Grupo 2	512,945	325,684
	<u>721,394</u>	<u>764,891</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 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

Los instrumentos financieros por categoría se presentan a continuación:

	Efectivo y cuentas por cobrar	
	2023	2022
Activos financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo	50,370	21,933
Cuentas por cobrar, neto	659,825	711,576
	710,195	733,509
	Pasivos financieros a costo amortizado	
	2023	2022
Pasivos financieros:		
Bonos corporativos por pagar	31,716,333	33,681,779
Cuentas por pagar – Proveedores	176,587	30,947
	31,892,920	33,737,359

- **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 31 de diciembre de 2023 (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:

	2023			
	<u>Importe</u>	<u>Total</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	50,370	50,370	50,370	-
Cuentas por cobrar, neto	659,825	659,825	659,825	-
	<u>Importe</u>	<u>Total</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Sobregiro bancario	968,422	968,422	968,422	-
Bonos corporativos por pagar	31,716,334	31,716,334	31,716,334	-
Cuentas por pagar - Proveedores	176,587	176,587	176,587	-

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

	2022			
	<u>Importe</u>	<u>Total</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	21,933	21,933	21,933	-
Cuentas por cobrar	711,576	711,576	711,576	-
	<u>Importe</u>	<u>Total</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Sobregiro bancario	1,114,427	1,114,427	1,114,427	-
Bonos corporativos por pagar	33,681,779	33,681,779	1,965,280	31,716,499
Cuentas por pagar proveedores	30,947	30,947	30,947	-

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.

20. Plan de negocios

Entre las medidas de la Administración está tomando para contrarrestar es 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 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.

Worldland Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2023 (Cifras en Balboas)

21. Eventos posteriores

La Gerencia ha evaluado los eventos posteriores acontecidos luego del 31 de diciembre de 2023, con el objetivo de valorar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el día 21 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

22. Litigios

A continuación, se presenta un resumen de los procesos legales en los que la empresa se ha visto envuelta al 31 de diciembre de 2023, y a la fecha de estos estados financieros:

WORLDLAND INVESTMENT S.A. VS. YARYBETH ARLYNE QUINTERO FIGUEROA DE SANTOS

- Tipo de Proceso: Proceso Ejecutivo Simple de Mayor Cuantía.
- Cuantía del Proceso: US\$ 35,394.30.
- Juzgado: Juzgado Décimo Octavo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- Secuestro: Respuesta positiva de Banco General sobre la cuenta de ahorro regular 04-72-98-743107-4, se retiene la suma de B/. 272.86.
- Presentación de Demanda: 10 de agosto del 2023.
- Estatus: Notificación por Edictos al Demandado y pendiente de designar Defensor de Ausente.



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Local 401
Ciudad de Panama, Republica de Panama
Tel.:(507) 392-3850 / Fax:(507) 398-3851
www.orgauditores.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 2023 por ORG Auditores Independientes, S. A.

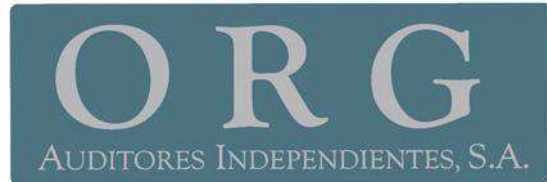
Scotia Panama Trust Company, S.A. /FID-151
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.)

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el informe de los Auditores Independientes)



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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Ganancias o Pérdidas	5
Estado de Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 21

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Fideicomitente y Beneficiarios 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 de **Scotia Panama Trust Company, S.A. /FID-151**, (Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.), (“el Fideicomiso”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Scotia Panama Trust Company, S.A. /FID-151**, (Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.), al 31 de diciembre de 2023, así como 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).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética 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 a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otro Asunto Importante que no Afecta la Opinión

Los estados financieros de **Scotia Panama Trust Company, S.A. /FID-151**, correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron auditados por otro auditor que expreso una opinión calificada sobre dichos estados financieros el 30 de marzo de 2023.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno del fideicomiso en relación con los estados financieros

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

Fideicomitente y Beneficiarios de
Scotia Panama Trust Company, S.A. /FID-151
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.)
Panamá, República de Panamá

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Fideicomitente y Beneficiarios de
Scotia Panama Trust Company, S.A. /FID-151
(Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.)
Panamá, República de Panamá

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como 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 correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la firma que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Angel Pinzón, con número de idoneidad del Contador Público Autorizado 6126.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Angel Pinzón, Socio, Jaime Wignall, Supervisor de Auditoría y Jose Quintana, Auditor.

ORG

Panamá, República de Panamá
21 de marzo de 2024



Angel Pinzón
Socio
C.P.A. 6126

Angel E. Pinzón Peralta
Cédula 6-88-577
CPA 6126

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

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	<u>8,505</u>	<u>8,926</u>
Total de activos corrientes		<u>8,505</u>	<u>8,926</u>
Total de activos		<u>8,505</u>	<u>8,926</u>
PATRIMONIO			
Patrimonio:			
Aportes administrados	5	18,191	10,772
Déficit acumulado		<u>(9,686)</u>	<u>(1,846)</u>
Total de patrimonio		<u>8,505</u>	<u>8,926</u>

Las notas adjuntas 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 Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por intereses		<u>25</u>	<u>26</u>
Total de ingresos		<u>25</u>	<u>26</u>
Gastos operativos:			
Gastos generales y administrativos	6	<u>(7,865)</u>	<u>(7,864)</u>
Total de gastos		<u>(7,865)</u>	<u>(7,864)</u>
Pérdida neta		<u>(7,840)</u>	<u>(7,838)</u>

Las notas adjuntas 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 total de Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	Aportes administrados	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2021	5	(4,957)	5,992	1,035
Aportes administrados	5	2,295,729	-	2,295,729
Retiro de aportes	5	(2,280,000)	-	(2,280,000)
Perdida neta			(7,838)	(7,838)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5	10,772	(1,846)	8,926
Aportes administrados	5	3,649,057	-	3,649,057
Retiro de aportes	5	(3,641,638)	-	(3,641,638)
Perdida neta		-	(7,840)	(7,840)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	5	18,191	(9,686)	8,505

Las notas adjuntas 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 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Actividades de Operación:			
Pérdida neta		(7,840)	(7,838)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto por actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(25)	(26)
Intereses recibidos		25	26
		<u>(7,840)</u>	<u>(7,838)</u>
Actividades de Inversión:			
Aporte administrados	5	3,649,057	2,295,729
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>3,649,057</u>	<u>2,295,729</u>
Actividades de Financiamiento:			
Retiros de aporte	5	(3,641,638)	(2,280,000)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>(3,641,638)</u>	<u>(2,280,000)</u>
Disminución (Aumento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(421)	7,891
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		8,926	1,035
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	<u><u>8,505</u></u>	<u><u>8,926</u></u>

Las notas adjuntas 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 2023
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Constitución

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

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 2023
(Cifras en Balboas)

- 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.

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.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión, por la Fiduciaria el 21 de marzo de 2024.

2. Estado de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

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 2023
(Cifras en Balboas)

Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercados observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

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 2023
(Cifras en Balboas)

- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

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.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

a. Normas de Contabilidad NIIF nuevas y modificadas que entran en vigor para el año en curso

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatoriamente efectivas para un período contable que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los importes reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 Contratos de seguro (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)

La Compañía ha adoptado la NIIF 17 y las modificaciones relacionadas por primera vez en el año en curso. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 esboza un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

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 2023
(Cifras en Balboas)

La Compañía no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la NIIF 17.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias - Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos derivados de una sola transacción

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de importancia relativa de cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas 2 de las NIIF.

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Tras las modificaciones introducidas en la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos estará sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias — Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos

La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre ganancias del Pilar Dos.

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

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 2023
(Cifras en Balboas)

Tras las modificaciones, la Compañía está obligado a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

b. Las Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas están en vigor, pero aún no han entrado en vigor

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

- Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Joint Venture.
- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como modificaciones corrientes o no corrientes de la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios
- Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores
- Modificaciones a la - NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La Compañía no espera que la adopción de las Normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la compañía en períodos futuros, excepto si se indica a continuación.

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

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 2023
(Cifras en Balboas)

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros—Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 publicadas en enero de 2020 afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre dichas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introducir una definición de «liquidación» para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha alineado la fecha de entrada en vigor con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2022 de forma anticipada.

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 2023
(Cifras en Balboas)

Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios

Las modificaciones especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir al final del ejercicio sobre el que se informa o antes de esa fecha afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y, por lo tanto, deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre la que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre la que se informa).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2020 de forma anticipada.

La gerencia de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales de la compañía en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores

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 2023
(Cifras en Balboas)

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

El término «acuerdos de financiación de proveedores» no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

Para cumplir con el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiación de proveedores:

- Los términos y condiciones de los acuerdos
- El importe en libros, y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que forman parte de los acuerdos.
- El importe en libros y las partidas asociadas por las que los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores financieros.
- Rangos de fechas de vencimiento de pago tanto para aquellos pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores como para cuentas por pagar comerciales comparables que no forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.
- Información sobre riesgo de liquidez

Las modificaciones, que contienen desgravaciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica las modificaciones, son aplicables para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la rescisión parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se preparan a continuación.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “efectivo y equivalentes de efectivo”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Los fideicomisos consideran como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo, los depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos.

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 2023
(Cifras en Balboas)

Aportes y retiros administrados

El Fideicomiso podrá recibir aportes en depósitos a la cuenta y bienes inmuebles, siempre que sean realizados por el fideicomitente y/o por los beneficiarios del fideicomiso, para el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato. Estos aportes son reconocidos en el estado de situación financiera en la sección de patrimonio. Asimismo, los retiros realizados obedecen a instrucciones contempladas dentro de los términos condiciones establecidas en el contrato.

Ingresos

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando sea probable que los Fideicomisos reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital vigente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos futuros de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del activo financiero con el importe neto en libros de ese activo a su reconocimiento inicial.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presenta de la siguiente manera:

	2023	2022
En banco a la vista	<u>8,505</u>	<u>8,926</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.

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 2023
(Cifras en Balboas)

5. Aportes administrados

El movimiento de los aportes administrados se resume a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	10,772	(4,957)
Aportes realizados	3,649,057	2,295,729
Retiros realizados	(3,641,638)	(2,280,000)
Saldo al final del año	18,191	10,772

Los aportes del Fideicomiso corresponden a depósitos a la cuenta bancaria por el fideicomitente y/o por los beneficiarios del fideicomiso. Así mismo los retiros realizados obedecen a instrucciones contempladas dentro de los términos condiciones establecidas en el contrato.

6. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2023	2022
Honorarios profesionales	7,350	7,350
Impuesto	515	514
	7,865	7,864

7. Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el fideicomiso bajo administración no generó renta gravable en la República de Panamá.

8. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte.

El objetivo general del Fideicomitente o Beneficiario es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del Fideicomiso.

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 2023
(Cifras en Balboas)

Los principales riesgos identificados por la fiduciaria son los riesgos de crédito, contraparte, mercado, liquidez y financiamiento, y operacional, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de Crédito

Es el riesgo que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Riesgo de Contraparte

Es el riesgo que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de inversiones y otros activos financieros u otros instrumentos negociados en los mercados de valores.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio de divisas, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control del Fideicomiso.

Administración de riesgo de mercado

Las políticas de administración de riesgo disponen el cumplimiento de límites por instrumento financiero; límites respecto del monto máximo de pérdida, a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida; y el requerimiento de que, salvo por aprobación del Fideicomitente o Beneficiario, sustancialmente todos los activos y pasivos deben estar denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

Actualmente el Fideicomiso no mantiene exposición al riesgo de divisas debido a que no mantiene posiciones en moneda extranjera.

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa de interés de valor razonable son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

Riesgo de Liquidez y Financiamiento

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, la reducción en el valor de las inversiones y otros activos financieros, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Administración del riesgo de liquidez

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Fideicomiso que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez, límites de composición de financiamiento, límites de apalancamiento y límites de plazo.

Riesgo Operativo

Riesgo operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a la inadecuación, fallas o deficiencias de los procesos, del personal, los sistemas internos o acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal asociado a tales factores.

9. Eventos posteriores

La Gerencia ha evaluado los eventos posteriores acontecidos luego del 31 de diciembre de 2023, con el objetivo de valorar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el día 21 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

* * * * *



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Local 401
Ciudad de Panama, Republica de Panama
Tel.:(507) 392-3850 / Fax:(507) 398-3851
www.orgauditores.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 a partir del día 02 de abril de 2024.

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