

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

Trimestre terminado el 30 de septiembre 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

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO: Greysa Carmona

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

I PARTE

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La liquidez de los activos corrientes para el tercer trimestre del 2023 de Worldland Investment, S. A. muestran una disminución del 10% en comparación con las cifras auditadas a diciembre del 2022.

Esto se debe básicamente a los siguientes aspectos:

- Recuperación de USD 69mil en cuentas por cobrar, lo que representa un 10% menos que las deudas al cierre del 2022.
- Incremento del 21% de los anticipos otorgados a terceros por concepto de servicios varios.
- Utilización de un 37% de los impuestos y gastos pagados anticipados que quedaron disponibles al cierre del período anterior.

Por su parte, los pasivos corrientes presentan una variación del 1% sobre los valores registrados a diciembre 2022, debido principalmente a la fluctuación entre; la disminución a la fecha del sobregiro bancario en USD 93 mil; el aumento de la porción corriente que se manejaba en los bonos corporativos por pagar en USD 56 mil y el establecimiento de una reserva de impuesto sobre la renta que para el 2022 no existía y que al cierre de septiembre 2023 está siendo contemplada en USD 80 mil.

B. Recursos de Capital

El patrimonio de la empresa, presenta un incremento de aproximadamente un 35% sobre la cifra reportada a diciembre 2022, lo cual evidencia que la operación está ante un proceso de crecimiento económico que marca una tendencia para los próximos períodos, dejando atrás la crisis por COVID-19 que afectó los resultados de los periodos anteriores.

C. Resultado de Operaciones

La empresa mantiene un crecimiento sostenido en los ingresos, reflejando trimestre a trimestre un incremento en sus ingresos del 15% lo cual permite estimar futuros períodos financieramente positivos.

Los gastos generales y administrativos mantienen un alza 8% en comparación con el mismo trimestre en el 2022, lo cual se presenta debido a que ya se han ido reestableciendo contratos de servicios recurrentes que habían sido suspendidos en períodos anteriores debido a la pandemia por COVID-19.

D. Análisis de perspectivas.

Recientemente Panamá recibió dos importantes anuncios en cuanto a la situación financiera del país se refiere. La primera de ellas, fue en el mes de Agosto cuando la calificadora Fitch Ratings y Standars & Poor's validó su grado de inversión con una con un alza en su perspectiva a estable.

Por otro lado, en el mes de Octubre, el país recibe la aprobación de parte del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) de su eliminación de la lista gris en la cual se mantenía desde hace varios años.

Estas perspectivas benefician los distintos sectores de la economía, en especial el sector inmobiliario quien deberá suplir la demanda de locaciones para la instalación de todas estas oportunidades que se estarían percibiendo en el sector comercial e industrial.

De acuerdo con el Banco Mundial, uno de los sectores que se encontraba impulsando la economía del país es la minería, sin embargo a inicios de noviembre se ha presentado una situación que pone en riesgo este sector y así mismo los indirectos a este; ya que la población ha solicitado la derogación de la reciente aprobación de la renovación del contrato con Minera Panamá.

Worldland Investment, S. A. estima que tanto las noticias positivas como la situación actual de inestabilidad política que se están viviendo en la actualidad no impacten de forma trascendental en el crecimiento de los resultados que se vienen incrementando trimestre a trimestre, ya que por ser alquileres bajo contratos de arrendamientos se ha continuado facturando los cánones regulares a los clientes en general.

El respaldo de una marca líder en el mercado inmobiliario con muchos años de experiencia en el sector, le permiten a la empresa mantenerse como una de las opciones más sólidas y confiables de la economía, debido a que constantemente nos encontramos estableciendo mejoras de infraestructura, tecnología y mercadeo de las distintas marcas que confían en la solidez de un grupo corporativo con numerosas inversiones en distintos sectores de la economía panameña.

La divulgación de la información correspondiente a este período estará disponible a través de la página web <https://www.ffproperties.net/proyectos/worldland-investment/> desde el momento de su publicación de la plataforma SERI de la Superintendencia de Mercado de Valores.

II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
AL 30/09/2023

Worldland Investment, S.A.
Informe de Estados Financieros Trimestrales
Para el Tercer Trimestre terminado el
30 de septiembre de 2023

WORLDLAND INVESTMENT, S.A.

TABLA DE CONTENIDO

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

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Hemos revisado los Estados Financieros para el tercer trimestre del año 2023 que termina el 30 de septiembre del año en curso, de la empresa **WORLDLAND INVESTMENT, S.A.** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y los Estados de Resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado a la misma fecha.

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

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


Madelaine D. Miranda
MADELAINE MIRANDA

C.P.A.

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

ESTADOS FINANCIEROS

Worldland Investment, S.A.

Estado de Situación Financiera

30 de Septiembre de 2023

(Cifras expresadas en Balboas)

		Cifras a Septiembre 2023	Cifras Auditadas Septiembre 2022
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	6	19,161	21,933
Cuenta por Cobrar, Neto	8	642,393	711,576
Adelantos a Proveedores		62,196	51,016
Impuestos y gastos pagados por anticipados	11	38,029	61,073
Total de Activos Corrientes		761,779	845,598
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	9	56,065	64,525
Propiedad de Inversión	10	43,361,840	44,307,697
Otros Activos		74,780	74,780
Total de Activos No corrientes		43,492,685	44,447,002
Total de Activos		44,254,464	45,292,600
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Sobregiro Bancario	12	1,036,029	1,128,557
Bonos Corporativos - Porción Corriente	13	2,021,852	1,965,280
Cuentas por Pagar Proveedores		17,759	30,947
Gastos Acumulados por Pagar		108,988	17,635
Total Cuentas por Pagar		3,184,628	3,142,419
Pasivos no corrientes:			
Bonos Corporativos por Pagar - Porción No Co	13	30,194,594	31,716,499
Cuentas por Pagar - Partes Relacionadas	5	89,623	96,291
Cuentas por Pagar - Accionista	5	9,628,585	9,433,229
Depósitos recibidos de Clientes	14	224,441	210,737
Total de Pasivos no corrientes		40,137,244	41,456,756
Total de Pasivos		43,321,872	44,599,175
Patrimonio			
Capital Autorizado	15	10,000	10,000
Aporte Accionista	15	2,090,000	2,090,000
Utilidades Retenidas no distribuidas		-1,161,610	-1,400,779
Impuesto complementario		(5,796)	(5,796)
Total de Patrimonio		932,594	693,425
Total Pasivo y Capital		44,254,464	45,292,600

0

0

Worldland Investment, S.A.

Estados de Resultados Trimestral

Al 30 de Septiembre de 2023

(Cifras expresadas en Balboas)

		Cifras 3er trimestre 2023	Cifras 3er trimestre 2022	Cifras acumuladas Septiembre 2023	Cifras acumuladas Septiembre 2022
Ingresos y gastos operativos					
Alquileres de Locales	16	661,801	492,015	1,913,071	1,338,909
Alquileres de oficina	16	182,879	161,868	518,700	502,178
Alquileres de Depósitos	16	92,550	182,400	277,650	546,000
Alquileres de Estacionamientos	16	11,400	8,625	28,150	24,700
Comisiones	16	3,672	(4)	11,686	-
Otros Ingresos	16	47,244	34,513	135,391	103,009
Costos de Ventas		(3,600)	(6,428)	(7,400)	(43,812)
Gastos generales y administrativos	17	(494,632)	(455,350)	(1,443,766)	(1,450,599)
Total de Ingresos y Gastos Operativos		501,314	417,639	1,433,483	1,020,386
Ganancias en operaciones		501,314	417,639	1,433,483	1,020,386
Otros Ingresos (Egresos) financieros:					
Intereses ganados		3	10	11	21
Gastos Financieros		(372,057)	(376,779)	(1,114,602)	(1,149,713)
Total Ingresos (Egresos) financieros:		(372,054)	(376,768)	(1,114,591)	(1,149,692)
Ganancia antes del Impuesto	18	129,261	40,871	318,892	(129,305)
Impuesto sobre la Renta		(32,478)	-	(79,723)	-
Ganancia Neta		96,783	40,871	239,169	(129,305)

Worldland Investment, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el trimestre que termina el 30 de Junio de 2023

	Capital Pagado	Déficit Acumulado	Impuesto Complementario	Total de Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	2,100,000	(1,351,187)	(5,796)	743,017
Capitalización de Deuda Accionista				-
Pérdida Neta - Diciembre 2022		(49,592)		(49,592)
Impuesto Complementario				-
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	2,100,000	(1,400,781)	(5,796)	693,425
Ganancia Neta - Septiembre 2023		239,169		239,169
Impuesto Complementario				-
Saldo al 30 de Septiembre de 2023	2,100,000	(1,161,612)	(5,796)	932,594

Worldland Investment, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 30 de Septiembre de 2023

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Flujo de Efectivo para Actividades de Operación		
Utilidad Neta	239,169	(129,305)
Ajuste por:		
Depreciación de Mobiliario y Equipo	9 8,460	9,867
Depreciación de Propiedad de Inversión	10 945,857	943,279
Provisión para cuentas de dudoso cobro	8 5,464	(113,507)
	<u>1,198,950</u>	<u>710,334</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar	63,720	789,511
Aumento/ Disminución en Adelanto a Proveedor	(11,179)	17,769
Aumento en otros activos	-	1,500
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar Proveedores	(13,188)	(1,660)
Aumento en Gastos acumulados por pagar y otros Pasivos	91,353	(2,133)
Aumento (Disminución) en Gastos Anticipados por Cobrar	23,042	(7,954)
Aumento (Disminución) en Adelantos recibidos de Clientes	13,704	6,854
Efectivos generados por actividades de operación	<u>167,452</u>	<u>803,887</u>
Efectivo Neto provisto por Actividades de operación	<u>1,366,401</u>	<u>1,514,222</u>
Flujo de Efectivo para Actividades de Inversión		
Disminución de Activo Fijo, Neto	-	(27,774)
Disminución en Propiedad de Inversión	-	(129,564)
Efectivo Cuentas por Pagar partes relacionadas	(6,668)	21,020
Efectivo Neto usado en Actividades de Inversión	<u>(6,668)</u>	<u>(136,318)</u>
Flujo de Efectivo para Actividades de Financiamiento		
Efectivo pagado a Bancos - Sobregiro	(92,529)	55,550
Efectivo pagado a Bancos - Bonos Corporativos	(1,465,333)	(584,639)
Efectivo Recibido de Accionista	195,356	(707,216)
Efectivo Neto usado en Actividades de Financiamiento	<u>(1,362,505)</u>	<u>(1,236,305)</u>
Aumento/Disminución del Efectivo	<u>(2,772)</u>	<u>30,499</u>
Efectivo al Inicio del año	<u>21,933</u>	<u>12,370</u>
Efectivo al final de año	6 <u>19,161</u>	<u>42,869</u>

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

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

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

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 08 de noviembre de 2023.

2. Base de preparación

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

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

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

Cambios en las políticas contables

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

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

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Activos financieros

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

Efectivo

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

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

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

Cuentas por cobrar

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Administración estima la provisión para cuentas de dudoso cobro con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada período se rebajan de la provisión acumulada.

Deterioro - Activos financieros

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

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

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

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

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

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

Propiedad de inversión

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

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Financiamientos

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

Mobiliario y equipo

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

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

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

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

Depósitos de garantía recibidos de clientes

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

Acciones de capital

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

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

Impuesto sobre la renta

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

Reconocimiento del ingreso y costos de los proyectos

Alquiler

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

4. Estimaciones contables críticas y juicios

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

Impuesto sobre la renta

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

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

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se detallan a continuación:

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	2023	2022
P.H. Street Mall - Partes Relacionadas - Cta. Por Pagar	89,623	96,291
Cuentas por pagar- Accionistas	9,628,585	9,433,229

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

6. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:	2023	2022
En bancos - a la vista	<u>19,161</u>	<u>21,933</u>

7. Depósito A Plazo Fijo - FID161

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

	2023	2022
Depósito a Plazo - FID161	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Cuentas por cobrar, neto

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

	2023	2022
Cuentas por Cobrar clientes	699,842	739,218
Cuentas por Cobrar - Litigios	0	9,828
Cuentas por Cobrar - Finiquitos	0	15,099
	<u>699,842</u>	<u>764,145</u>
Cuentas por cobrar otros	1,331	747
	<u>701,172</u>	<u>764,892</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	-58,779	-53,315
Saldo final	<u>642,393</u>	<u>711,576</u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

	2023	2022
A 30 días	84,739	244,566
De 31 a 60 días	52,390	38,648
De 61 a 90 días	68,140	71,655
De 91 días y más	494,572	409,276
	<u>699,841</u>	<u>764,145</u>

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

Al 30 de septiembre 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
Importes brutos en libros	137,129	68,140	494,572	<u>699,841</u>
Provisión de Pérdida	11,517	5,723	41,539	<u>58,779</u>
2022				
Actual	Más de 30 días de Vencimiento	Más de 60 días de Vencimiento	Más de 90 días de Vencimiento	Total
Importes brutos en libros	283,214	71,655	409,276	<u>764,145</u>
Provisión de Pérdida	1,391	4,729	47,195	<u>53,315</u>

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

Antigüedad	%
A 30 días	0.00%
De 31 a 60 días	3.60%
De 61 a 90 días	6.60%
De 91 días y más	10.60%
Cuentas por Cobrar Litigio	50.00%

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	53,315	163,553
Incremento durante el año (nota 20)	5,464	
Cobranza cancelada durante el año como incobrable		-110,238
Saldo al final del trimestre	58,779	53,315

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

9. Mobiliario y Equipo, neto

El mobiliario y Equipo se presentan a continuación:

	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)	(6,392)	(45,785)
Equipo Liviano	(13,096)	(2,068)	(15,163)
	(52,488)	(8,460)	(60,948)
Costo neto	64,525	(8,460)	56,065
	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Mobiliario y equipo	61,669	27,774	89,443
Equipo Liviano	27,570	-	27,570
	89,239	27,774	117,013
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y equipo	(29,185)	(10,207)	(39,392)
Equipo Liviano	(10,339)	(2,757)	(13,096)
	(39,524)	(12,964)	(52,488)
Costo neto	49,715	14,810	64,525

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

10. Propiedad de inversión

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

	2023		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,872,161	-	37,872,161
	<u>52,500,596</u>	-	<u>52,500,596</u>
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	(8,192,898)	(945,857)	(9,138,755)
Costo neto	<u>44,307,697</u>	<u>(945,857)</u>	<u>43,361,840</u>
	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo:			
Terreno	14,628,435	-	14,628,435
Propiedad de Inversión	37,692,370	179,790	37,872,161
	<u>52,320,805</u>	179,790	<u>52,500,596</u>
Depreciación acumulada:			
Propiedad de Inversión	(6,933,427)	(1,259,470)	(8,192,898)
Costo neto	<u>45,387,378</u>	<u>(1,079,680)</u>	<u>44,307,697</u>

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

El 27 de febrero de 2021 la empresa de avalúo Romero Realty, mediante certificación emitida actualizó el valor de mercado de la propiedad la cual se mantiene en los B/.77,000.00.

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

Valor de Mercado	<u><u>60,000,000</u></u>
------------------	---------------------------------

11. Impuestos y Gastos anticipados

A continuación, se detallan los Gastos anticipados:

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Seguros	27,803	50,297
Impuesto Sobre la Renta Estimado	10,197	10,197
Otros activos	29	579
Total	38,029	61,073

12. Sobregiro bancario

El sobregiro bancario se presenta como sigue:

	2023	2022
Banco Aliado, S. A.		
Línea de sobregiro bancario por B/.3,200,000 para capital de trabajo con una tasa de interés de 6.5%. Garantizado con fianza personal de los accionistas.	1,036,029	1,114,428
Scotiabank - Sobregiro ocasional	-	14,130
Total	1,036,029	1,128,557

13. Bonos Corporativos por Pagar

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía tiene registrado el siguiente bono corporativo de largo plazo denominado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, bajo las siguientes series:

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

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

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

Rendición Anticipada:

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

	2023	2022
Porción corriente	2,021,852	1,965,280
Porción no corriente	30,194,594	31,716,499
	<u><u>32,216,446</u></u>	<u><u>33,681,779</u></u>

14. Depósitos de garantía recibidos de clientes

La Compañía recibió depósitos de garantía correspondientes a los contratos de alquiler de los locales comerciales y oficinas y cuyos saldos ascendían a B/.224,441 (2022: B/.210,737).

15. Acciones de capital

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

	2023	2022
Acciones de capital	10,000	10,000
Capital pagado en exceso	1,090,000	1,090,000
Capitalización de Deuda de Accionistas	1,000,000	1,000,000
	<u><u>2,100,000</u></u>	<u><u>2,100,000</u></u>

16. Ingresos por Contratos con Alquiler

	2023	2022
Locales	1,905,671	809,511
Oficina	518,700	340,310
Depósitos	277,650	363,600
Estacionamientos	28,150	16,075
Comisiones	68,280	44,168
Otros Ingresos	78,797	24,332
	<u><u>2,877,248</u></u>	<u><u>1,597,996</u></u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

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

AÑOS	Ingresos Esperados
2024	3,754,240.81
2025	4,204,749.71
2026	4,288,844.70
2027	4,374,621.60
2028	4,418,367.81

17. Gastos generales y administrativos

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

	Cifras a Septiembre 2023	Cifras a Septiembre 2022
Depreciación	954,317	953,146
Reparaciones y Mantenimiento	163,446	154,402
Impuestos Inmuebles	80,175	73,626
Salario y Prestaciones Sociales	64,971	50,432
Honorarios profesionales	49,460	32,229
Provisión para cuentas de dudoso cobro	37,749	19,220
Seguro	32,769	29,868
Gasto de Bonos	25,042	50,674
Otros Gastos	21,239	29,535
Utiles y Materiales	5,624	5,015
Publicidad y propaganda	3,766	11,087
Comisiones de Venta	3,161	39,011
Cargos bancarios	1,318	554
Legales y Notariales	420	473
Otros Impuestos	307	1,327
	<u>1,443,766</u>	<u>1,450,599</u>

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

18. Impuestos

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

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

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

De acuerdo con la Resolución No. 201-5689 emitida por la Dirección General de Ingresos a favor de Worldland Investment, S.A. con fecha del 19 de junio de 2020, se le concedió la aprobación para la solicitud de No Aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR) para los períodos fiscales 2022 y 2023.

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

	Cifras a Sep 2023	Cifras a Dic 2022
Beneficio o Pérdida antes del impuesto	318,892	-156,286
Menos:	-	-
Ingresos no gravables	-	-
Gastos de años anteriores	-	-
Ganancia gravable	<u>318,892</u>	<u>-156,286</u>
Impuesto sobre la renta, causado	<u>79,723</u>	<u>-</u>
Ganancia Neta	<u><u>239,169</u></u>	<u><u>-156,286</u></u>

Instrumento financiero - Administrativo de riesgos

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

- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

Objetivos, políticas y procesos generales

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo operacional

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

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

Administración de capital

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

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

Worldland Investment, S. A.
Notas a los Estados Financieros
Terminado el 30 de septiembre de 2023
(Cifras en Balboas)

EMISION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros y sus notas al 08 de noviembre de 2023 fueron autorizados para su emisión por el SR. SAUL FASKHA, Representante Legal y Director Presidente de la empresa Worldland Investment, S.A., los cuales en esa misma fecha fueron sometidos a la aprobación de la Junta Directiva


Saúl Faskha Esquenazi
Representante Legal

III PARTE
CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
AL 30/09/2023



Scotia Panama Trust Company S.A.

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

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5

Apartado 0832-02231

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 507- 800-2000/282-7949

Panamá, 30 de octubre de 2023

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,

Calle 50

Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz

Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

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

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados por un valor nominal de total de hasta USD37,000,000.00 de Worldland Investment, S.A., registrado según Resolución SMV No. 470-19 de 29 de octubre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 30 de septiembre de 2023:

- (a) Saldo en circulación de la emisión: USD32,216,446.11
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
 - i. Activos financieros por la suma de USD1,072.20, conformados por lo siguiente:

Cuentas	Saldo (USD)
Cuenta de Concentración	569.12
Cuenta de Reserva	503.08
	1,072.20

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

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

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

- (c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitados.
- (d) El suplemento No. 1 al Prospecto Informativo, correspondiente a la Serie A de los bonos, establece que el valor de mercado de las fincas hipotecadas (USD77,000,000.00) debe representar al menos 167% del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación (USD32,216,446.11). Al cierre del periodo reportado, el valor de los bienes hipotecados representa 239% del saldo insoluto de los bonos.
- (e) Al 30 de septiembre de 2023, el ratio resultante de dividir el valor de los bienes fideicomitados para la Serie A de bonos garantizados entre el saldo insoluto es de 1.09, calculado de la siguiente forma:

	Monto
Saldo en Cuenta de Concentración	569.12
Saldo en Cuenta de Reserva	503.08
Hipoteca a favor del fiduciario	35,085,436.81
Bienes Fideicomitados	35,086,509.01
Saldo insoluto de la serie	32,216,446.11
Ratio *	1.09

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

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 30 de octubre de 2023.

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



Digitally signed
by s6033849
Date:
2023.10.31
15:52:14 -05'00'

Christy López
CL/jc

Digitally signed
by Jenny
Coparropa
Date:
2023.10.31
15:23:12 -05'00'

Jenny Coparropa

IV PARTE
DIVULGACIÓN

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

V PARTE

APROBACIÓN

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



Saúl Faskha Esquenazi
Representante Legal