HECHO DE IMPORTANCIA

WORLDLAND INVESTMENT, S.A.

Worldland Investment, S.A, sociedad anónima panameña debidamente incorporada mediante Escritura Pública Nº 589 de 14 de enero de 2008 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 599393, actualizada a Folio No. 599393(S), Documento 1276512 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 16 de enero de 2008, en su calidad de "**Emisor"** del **Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados hasta por la suma de US$37,000,000.00** debidamente registrado y autorizado para su oferta pública mediante la **Resolución SMV No. 470-2019 de 29 de octubre de 2019** (el "Programa Rotativo") expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá ("SMV"), enmendada mediante las **Resolución SMV No.-245-20 de 29 de mayo de 2020, Resolución SMV No.-378-20 de 27 de agosto de 2020** y **Resolución No.SMV-45-21 del 3 de febrero de 2021,** en estricto cumplimiento del Texto Único del Acuerdo No. 3-2008 de 31 de marzo de 2008, en especial los Artículo No. 4 y No. 5, hace del conocimiento del público inversionista y general lo siguiente:

1. **Pacific Credit Rating,** en Comité No. 56/2021 de fecha 18 de junio de 2021, procedió a efectuar una actualización de la calificación de riesgo del **Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados** del **Emisor** en base a los Estados Financieros Anuales al cierre del año fiscal 2020.

2. **Pacific Credit Rating** (también denominada "**PCR**") mantuvo la calificación del **Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados** en **"paBBB-**" (Panamá – triple "B").

   De conformidad a los parámetros de calificación de **PCR,** una calificación de riesgo tripe "B" significa que *"Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su calificación"*. Se aclara que *"Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese mediante los signos ("+/-"), mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B."*

3. Con relación a la "Perspectiva" del **Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados, Pacific Credit** mantuvo la misma como "**Negativa**".

4. **Pacific Credit Rating** se ha basado en la aplicación de la metodología para "*Calificación de Instrumentos de Deuda de Corto, Mediano y Largo Plazo, Acciones Preferentes y Emisores* (Panamá) con fecha 9 de noviembre de 2017" para emitir la calificación y perspectiva del **Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados**.

5. Se adjunta al presente comunicado de "Hecho de Importancia", el informe de calificación completo emitido por **Pacific Credit Rating,** mismo que -una vez sea enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores-, estará disponible al público inversionistas y el público en general a través del vínculo del **Emisor** que es de libre acceso, a saber: www.ffproperties.net/proyectos/worldland-investment.

6. Este Hecho de Importancia, junto con una copia del informe de calificación del **Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados** del **Emisor** se remite también a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para su divulgación de conformidad a los reglamentos de dicha entidad autorregulada. .

7. El presente "Hecho de Importancia" ha sido preparado con el conocimiento que será puesto a disposición del público inversionista y el público en general, y se fundamenta en el Acuerdo No. 8-2003 adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Dado en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los veintitres (23) días del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021)

WORLDLAND INVESTMENT S.A.

SAUL FASKHA E.
DIRECTOR | PRESIDENTE | REPRESENTANTE LEGAL

Worldland Investment, S.A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Comité No. 56/2021

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2020	Fecha de comité: 18 de junio de 2021
Periodicidad de actualización: Anual	Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

David Fuentes	Donato Rivas	(502) 6635-2166
dfuentes@ratingspcr.com	drivas@ratingspcr.com	

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de información	dic-17	dic-19	dic-20
Fecha de comité	14/12/2018	08/12/2019	18/06/2021
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	PABBB-	PABBB-	PABBB-
Perspectiva	Estable	Negativa	Negativa

Significado de la calificación

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.
"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita".

Racionalidad

La calificación se fundamenta en el respaldo de la garantía del contrato de fideicomiso, así como la experiencia en el sector inmobiliario de F&F Properties, a pesar del aumento en el déficit del periodo. Asimismo, la calificación también considera la baja en la cobertura del EBITDA sobre sus gastos financieros y el decremento en sus indicadores de rentabilidad, tomando en cuenta el sector y los efectos negativos de la pandemia COVID-19.

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Worldland Investment, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Decremento en sus niveles de cobertura.** A partir de las proyecciones, se estimaba una cobertura total de EBITDA sobre los gastos financieros de 3.3 veces al término del año 2020, sin embargo, por situaciones adversas tales como la baja en ocupación y la pandemia COVID 19, se determinó una cobertura real de 1.4 lo que aún le permite cumplir con sus obligaciones financieras, pero no tan holgadamente. Cabe destacar que, a la fecha de análisis, los ingresos estuvieron un 34.3% por debajo de lo esperado, así como los gastos administrativos en un 57.4% menos que los proyectados, resultando en un EBITDA de US$. 2.3 millones, representando un 44.7% menos respecto a lo proyectado (US$.4.1 millones).

- **Adecuadas garantías de la emisión.** La emisión está respaldada por el Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cuyo patrimonio se encuentra conformado por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles que deben representar al menos 153.8% sobre el saldo insoluto de los bonos, además de la cesión de los Cánones de arrendamiento existentes y futuros de la propiedad y la cesión de las pólizas de seguros, por el 80% del valor de reposición de los inmuebles.

- **Flujo de ingresos por contratos de arrendamiento.** A la fecha de análisis, los ingresos financieros de Worldland Investment, S.A. se derivan principalmente del arrendamiento de los locales comerciales, oficina, depósitos y alquiler de estacionamiento ubicados en el Centro Comercial Street Mall, situándose en US$3 millones, mostrando un decremento de US$1.3 millones (-29.7%) respecto al mismo periodo al año anterior. Para este periodo, la mayor parte de los ingresos proviene del alquiler de locales, representando el 43.4% del total, seguido por alquiler de depósitos con 23.9%, alquiler de oficinas con 22.3%, alquiler de estacionamientos con 1.9% y otros 8.5%. Para la fecha de análisis, el total de ingresos alcanzó un monto de US$. 3 millones, comparado con las proyecciones estimadas a 2019 (US$. 4.7 millones), los ingresos reales presentan una variación considerable del 34.3% menores a lo proyectado, en el entendido de que la baja se considera en su mayoría por efectos adversos a la Pandemia COVID 19. Por lo anterior, la empresa en apoyo a sus clientes, quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vio afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.

- **Respaldo del Grupo F&F Properties:** El proyecto inmobiliario Street Mall cuenta con el respaldo de la compañía F&F Properties, encargada de la administración, siendo esta una de las principales desarrolladoras inmobiliarias con más de 30 años de experiencia y con una amplia trayectoria en proyectos innovadores y de alta calidad, entre ellos: La Plaza Obarrio, Platinum Tower, The Mirage, La Gran Estación, The Millenium, The Century Tower, Torre Global Bank, Bellagio Tower, entre otros, alcanzando una cartera inmobiliaria por US$1.2 billones, siendo uno de los principales desarrolladores de la región en términos de inversión.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) con fecha 9 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros Auditados de Worldland Investment, S.A. a diciembre 2020.
- **Proyecciones financieras:** Proyecciones financieras para la emisión, elaboradas por Worldland Investment, S.A.
- **Emisión.** Prospecto Informativo Preliminar del Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

Hechos relevantes

- A inicios de 2020, la OMS declaró una situación de pandemia a nivel mundial como consecuencia del brote del nuevo Covid19. El impacto de la pandemia a causado limitaciones en la economía mundial, debido al cese de operaciones para mantener las medidas de salud. Como consecuencia, el sector comercial se ha visto afectado y se ha observado la reducción del flujo de ingresos en sectores de consumo.
- Para el 2020, la plaza mantuvo una ocupación sobre el 60% y adicional a ello, se generaron durante el período de pandemia la contratación de 15 nuevos clientes y 8 nuevas reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del 2021.
- Con relación a las amortizaciones de capital, se solicitó una prórroga, donde el próximo pago de capital corresponda al mes de enero de 2021. Lo anterior, se refiere a la suma de capital no amortizada entre los meses de marzo a agosto del 2020, que asciende a la suma de US$932,022.34, y que debe pagarse en un solo pago extraordinario en o antes del 30 de marzo de 2021.
- Para el primer trimestre de este año 2021, Worldland Investment, S.A. registró una pérdida de US$174,686.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones del comercio en general para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.
El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las actividades económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias

manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.
Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgo una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto del Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.
El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.

- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

A finales de 2019 se aprobaron las nuevas tasas preferenciales donde el gobierno asumirá una tasa de 2% para los créditos hipotecarios de viviendas entre 120 a 150 mil balboas y una tasa preferencial de 1.5% para viviendas de 150 a 180 mil balboas. El propósito del gobierno es incentivar los créditos hipotecarios para viviendas con valor entre 120 a 180 mil balboas con la ley de tasas preferenciales, generando una expectativa positiva para recuperar progresivamente el sector vivienda. Las facilidades de acceso a créditos hipotecarios estimulan la inversión en el sector, esto genera capital para las constructoras y el desarrollo de nuevos proyectos.

Análisis de la institución

Reseña

Worldland Investment, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la escritura pública No. 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. Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la torre BICSA Financial Center, piso 64, avenida Balboa esquina Aquilino de la Guardia.

La compañía es dueña del centro comercial “Street Mall” según el folio real No. 264259 inscrito en el documento No. 1031808 del registro público, el cual se encuentra ubicado en la intersección de la Vía Israel y Vía Brasil, Corregimiento de San Francisco, en la Ciudad de Panamá. El terreno del centro comercial ocupa un área de 9752.29 metros cuadrados, el cual consta de 32 locales comerciales, 452 mini depósitos para alquiler y 95 oficinas destinadas para el alquiler a terceros.

La administración del centro comercial se encuentra delegado a F&F Properties, una de las principales desarrolladoras inmobiliarias del país con más de 30 años de experiencia, en proyectos innovadores y de alta calidad, entre ellos: La Plaza Obarrio, Platinum Tower, The Mirage, La Gran Estación, The Millenium, The Century Tower, Torre Global Bank, Bellagio Tower, entre otros, alcanzando una cartera inmobiliaria por US$1.2 billones, siendo uno de los principales desarrolladores de la región en términos de inversión.

La principal fuente de ingresos del emisor es derivada de los arrendamientos de los locales, depósitos y oficinas a diversos tipos de actividades tales como restaurantes, cafeterías, entidades financieras y almacenes en general, cabe resaltar que ninguno de los clientes representa más del 10% de total los ingresos.

Gobierno Corporativo

Worldland Investment, S.A. es una Sociedad Anónima con un nivel de desempeño aceptable respecto a sus prácticas de gobierno corporativo, cuenta con un capital social desde el 2008 de B/. 1,100,000, dividido en 10 acciones con un valor nominal de B/. 1,000 cada una y un capital pagado en exceso por B/. 1,090,000. Desde su fundación el emisor no ha realizado cambios sustanciales en su propiedad accionario. De acuerdo con el pacto social del emisor, todas las acciones mantienen los mismos derechos y privilegios con derecho a voto en todas las juntas Generales de Accionistas, no obstante, no existe ningún acuerdo previo que pudiese resultar en un cambio de control accionario. La estructura accionaria actual se muestra en la siguiente tabla.

Accionistas	Participación
Saul Faskha Esquenazi	50%
Eli Guindi	25%
Samuel Guindi	25%

Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Por su parte, en lo referente a los negocios de la sociedad, estos serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la cual contará con no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros, sin embargo, el número de participantes podrá ser reforzado por la Junta General de Accionistas. A la fecha, la Junta Directiva está integrada por cuatro (4) miembros, los cuales son nombrados por el Directorio, con la ratificación por parte de la mayoría de los miembros de la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria. En este sentido, la Junta estará principalmente compuesta por: un presidente, vicepresidente, un secretario y un tesorero, quienes son nombrados por la Junta General de Accionistas, no obstante, la entidad podrá tener cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine.

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. A continuación, se presenta la estructura del Directorio:

DIRECTORIO

Nombre	Puesto
Saúl Faskha Esquenazi	Presidente
Samuel Guindi	Vicepresidente
Eliahou Guindi	Secretario
Olga Homsany de Faskha	Tesorera

Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

A la fecha de análisis Worldland Investment, S.A. no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios administrativos que requiere. Igualmente, el emisor no forma parte de un grupo económico ni posee subsidiarias a su supervisión.

Responsabilidad Social Empresarial

Producto del análisis efectuado, consideramos que Worldland Investment, S.A. cuenta con un nivel de desempeño Óptimo respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. La empresa tiene identificados a sus grupos de interés tanto internos como externos. Asimismo, la empresa realiza algunas acciones orientadas a promover la eficiencia energética a través de la evaluación de la viabilidad de compra de energía verde. Además, cuenta con acciones para promover el reciclaje a través de optimización de recursos naturales, papeleras multiusos, reciclaje de agua para el uso de las torres de enfriamiento y la concientización del personal sobre el medio ambiente y la evaluación de sus proveedores sobre criterios ambientales.

Con relación al aspecto social, dentro de sus políticas de contratación, promueven la igualdad de oportunidades con una cláusula de no discriminación en función del género, religión, orientación sexual o nacionalidad. Por otro lado, se verifico que la empresa otorga todos los beneficios de ley a sus trabajadores. Asimismo, la organización cuenta con algunas acciones que promueven la participación en la comunidad, sin embargo, no forman parte de programas formales.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Worldland Investment, S.A. desarrolló un proyecto de inversión inmobiliaria, iniciando la ocupación de los locales del Centro Comercial Street Mall. en agosto de 2015. Según la cláusula segunda, el objetivo de la sociedad es la operación en la República de Panamá, inclusive en la zona libre de Colón, o en cualquier otro país, la explotación de bienes y raíces, la 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 la venta de mercancías en general, importación y efectuar contratos, negocios y transacciones licito completo. La compañía además podrá dedicarse a realizar todos los actos de contratos, operaciones, negocios permitidos por la Ley a las sociedades anónimas.

Estrategias corporativas

Los ingresos de la compañía provienen única y exclusivamente a través del alquiler de los locales comerciales, mantiene contratos de arrendamiento con Kennedy Center y Starbucks, haciendo que el resto de los locales sean más fáciles de alquilar. Asimismo, el administrador del Centro Comercial F&F Properties tiene una amplia trayectoria de reconocido prestigio en el mercado inmobiliaria panameño, además de la favorable localización haciendo que el Street Mall sea una de las mejores localizaciones para oficinas y locales generales en el centro de la ciudad.

Posición competitiva

Las actividades de Worldland Investment, S.A. pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos años. A la fecha, se encuentran 1,265 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia que la industria es altamente competitiva dentro del segmento de centro comerciales de la Ciudad de Panamá.

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido moderados cambios en los últimos años, entre ellos la creación de centros comerciales cerrados (Malls), de los cuales se destacan: MultiCentro, Multiplaza, AlbrookMall y MetroMall en el área este de la ciudad.

Debilidades

- Pérdidas presentadas para el ejercicio fiscal
- Diversificación de los activos, para la cobertura de la emisión.
- La cobertura del servicio de la deuda se considera baja.
- No cuenta con el respaldo de un grupo económico.
- Los activos corrientes se encuentran por debajo de los de los pasivos corrientes para el cumplimiento del pago de sus obligaciones, mostrando un capital de trabajo negativo.

Amenazas

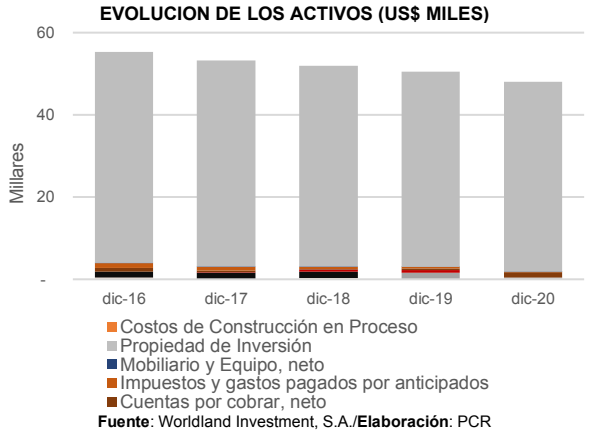
- El aumento de la oferta de los locales comerciales, disminuyendo el precio de los locales.
- Creación de nuevos centros comerciales.
- Cambio en las regulaciones gubernamentales del sector que aumenten los costos.
- Bajos niveles de liquidez en comparación a la competencia.
- El poder de mercado que poseen las empresas como Albrook Mall, Multiplaza, Multicentro y Metro Mall.

Análisis Financiero

Activos

A diciembre de 2020 los activos de Worldland Investment, S.A. totalizaron en US$48.2 millones reflejando una reducción interanual de US$2.4 millones (-4.8%); esto como resultado de una reducción en el Fideicomiso-Depósito en garantía por un monto de US$.1.2 millones (-79.5%) derivado del pago de obligaciones para lo cual fue constituido, adicional una baja en el valor de las propiedades de inversión por US$ 1.3 millones (-2.7%) debido a la depreciación y amortización acumulada, las cuales corresponden al proyecto de Street Mall.

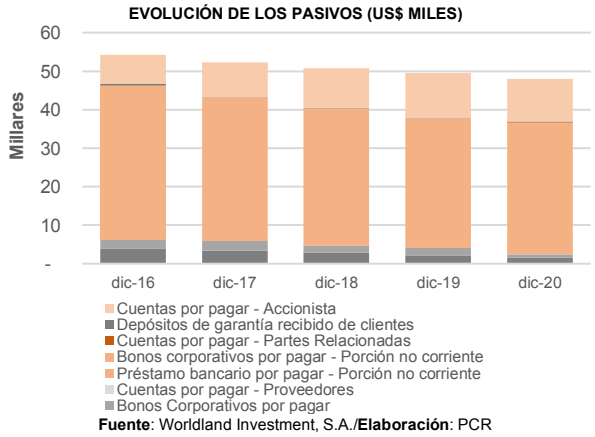
Cabe destacar que, a diciembre 2019 la compañía colocó sus depósitos a plazo fijo como depósitos en garantía, el cual corresponde a un fideicomiso con The Bank of Nova Scotia (Panamá) el cual está garantizando la emisión de los Bonos Corporativos.



Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Pasivos

En lo respecta a los pasivos, a diciembre de 2020 estos alcanzaron un monto total de US$48 millones lo que significó una reducción interanual de US$1.6 millones (-3.2%), producto de un decremento principalmente por los rubros de Bonos Corporativos por pagar en US$951.5 miles (-50.3%) y el sobregiro bancario en US$.640 miles (-29.5%). Respecto a la reducción de bonos corporativos por pagar, es importante mencionar que, a diciembre de 2018, la compañía mantenía un préstamo bancario por pagar por un monto de US$35.6 millones el cual se tomó la decisión de cancelar anticipadamente y emitir un programa rotativo de bonos corporativos para repagar el préstamo comercial con garantía hipotecaria que mantenía con The Bank of Nova Scotia, los cuales representaron un monto total de US$35 millones a diciembre de 2020.

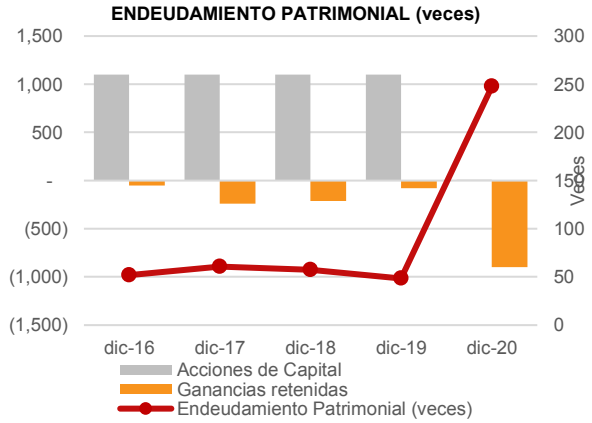


Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Patrimonio
Cabe resaltar que el capital accionario no ha sido modificado desde diciembre de 2015, el cual está formado por 1,000 acciones comunes con valor nominal de US$1,000 cada una, todas pagadas, emitidas y en circulación (US$10 miles); así como un aporte adicional de los accionistas por US$1.09 millones realizado en el año 2015. De tal forma, el capital accionario representa un monto total de US$ 1.1 millones, manteniendo los mismos derechos y privilegios con derecho a voto en todas juntas de accionistas.

Por su parte, el patrimonio se ubicó en US$193.6 miles (diciembre 2019: US$1 millón), mostrando un decremento del 81.1% respecto al período anterior, esto como consecuencia del déficit acumulado del periodo el cual representó un monto de US$ 900.6 miles (-1.1 veces).

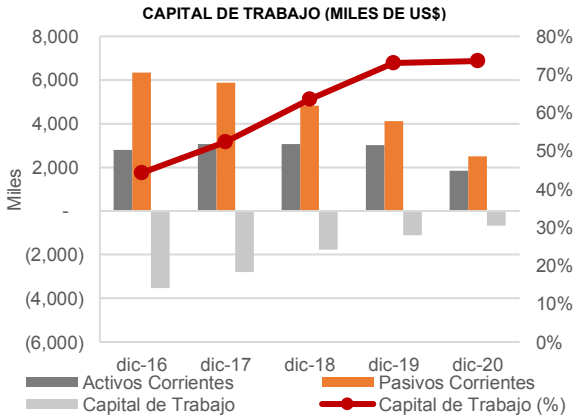
Endeudamiento
A la fecha de análisis, el valor de la deuda presente por la emisión de bonos corporativos representa 32 veces el capital pagado del Emisor (diciembre 2019: 32.2 veces). A diciembre 2020, Worldland Investment, S.A. registró un nivel de endeudamiento patrimonial[1] de 247.8 veces (diciembre 2019: 48.4 veces) el cual se había reducido progresivamente en los últimos tres periodos, sin embargo, a la fecha de análisis, la reducción considerable del patrimonio por el déficit acumulado, afecto negativamente el indicador, pasando de una pérdida de B/. 209.9 miles en el año 2019 a B/. 900.6 miles en el año 2020.



Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Liquidez y Flujo de Efectivo
Los activos corrientes ascendieron a US$ 1.8 millones, mostrando una reducción interanual de US$1.2 millones (-39%). Estos representaron un 3.8% del total de los activos, estando compuestos en un 66.8% por las cuentas por cobrar neto, un 17.6% por el fideicomiso que corresponde al depósito en garantía de los bonos corporativos, representando un monto a la fecha de análisis por US$322.7 miles, seguido del efectivo y los impuestos y gastos pagados por anticipado con una porción total de 15%, totalizando un saldo de US$.276.3 miles.

Por otro lado, los pasivos corrientes se situaron en US$ 2.5 millones, mostrando una reducción interanual de US$1.6 millones (-39.4%) representando un 5.2% de los pasivos totales. A diciembre 2020, el capital de trabajo de la compañía totalizó un valor negativo de US$659.8 miles, mostrando un inadecuado nivel de liquidez. Para el periodo de análisis sus activos corrientes cubren sus pasivos corrientes en un 73.5%, una cobertura por debajo de uno, lo que significa una limitación para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.



Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

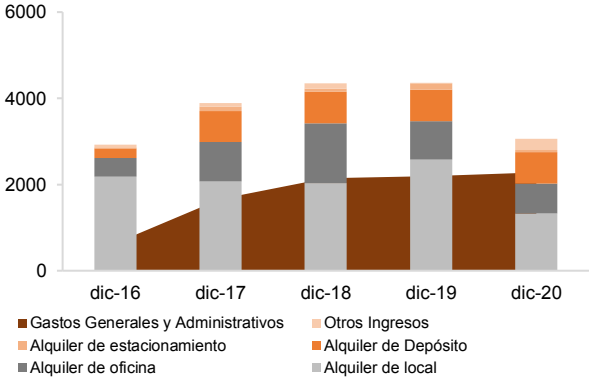
[1] Endeudamiento patrimonial = Pasivos Totales / Total Patrimonio

Resultados Financieros

A la fecha de análisis, los ingresos financieros de Worldland Investment, S.A. se derivan principalmente del arrendamiento de los locales comerciales, oficina, depósitos y alquiler de estacionamiento ubicados en el Centro Comercial Street Mall, situándose en US$3 millones, mostrando un decremento de US$1.3 millones (-29.7%) respecto al mismo periodo al año anterior. Para este periodo, la mayor parte de los ingresos proviene del alquiler de locales, representando el 43.4% del total, seguido por alquiler de depósitos con 23.9%, alquiler de oficinas con 22.3%, alquiler de estacionamientos con 1.9% y otros 8.5%.

Por su parte, los gastos generales y administrativos ascendieron a US$2.3 millones, reflejando un alza de US$80.1 miles (+3.6%) respecto al periodo anterior, principalmente por un aumento en gastos legales y notariales, así como periodos anteriores. Mientras que los egresos financieros se redujeron en US$404.3 miles (-201%), totalizando US$1.6 millones, esto debido a los intereses pagados por la emisión de bonos, que ha disminuido conforme el pago del principal. De tal forma, se registró una pérdida neta por US$824.8 miles (diciembre 2019: utilidad US$134 miles), presentando un decremento significativo de 7.1 veces, producto principal de la reducción en los ingresos del periodo.

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS (MILES DE US$)



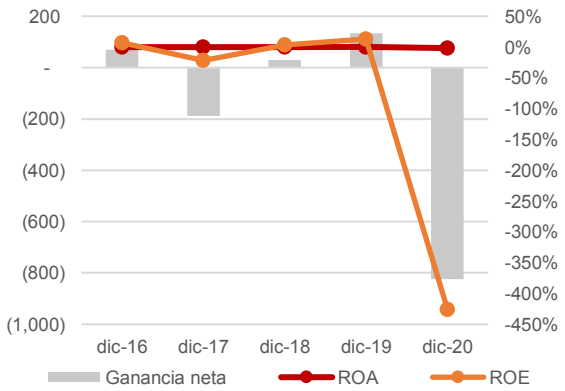
Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Rentabilidad

A diciembre de 2020 Worldland Investment, S.A., presentó indicadores de rentabilidad por debajo de los presentados en periodos anteriores, obteniendo un ROE de -426.1% y un ROA de -1.7% (diciembre 2019: ROE: 13.1% Y ROA: 0.3%). Ambos indicadores se vieron afectados por la baja significativa de 7.2 veces sobre las utilidades del periodo, provenientes de un decremento en los ingresos por arrendamiento (-29.7%). Lo anterior debido a la ocupación sobre el 60% y adicional a ello, se generaron durante el período de pandemia la contratación de 15 nuevos clientes y 8 nuevas reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del 2021.

La empresa en apoyo a sus clientes, quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vió afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.

INDICADORES DE RENTABILIDAD (%)



Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISÍÓN

Características	Primer Programa
Emisor:	Worldland Investment, S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la Oferta:	US$37,000,000,00
Plazo de la emisión:	Los bonos serán emitidos en series con vencimientos de 2, 3, 4, 5, y hasta 10 años a partir de la fecha de emisión de cada serie.
Tasa de interés:	La Tasa de Interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). La base del cálculo de los intereses de los Bonos será días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Garantías	Los bonos estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con The Bank of Nova Scotia (Panamá) comprendido por (i) Primera Hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles, que representen al menos ciento treinta y tres por ciento (153.8%) del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación de todas las series garantizadas. (ii) Cesión de los cánones de arrendamiento existente y futuros de la propiedad. (iii) Cesión de las pólizas de seguros por el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y las mejoras construidas sobre la finca 264259. (iv) Efectivo depositado en la cuenta de reserva y cuentas fiduciarias.
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos de forma nominativa, desmaterializada, rotativa, registrada, sin cupones adheridos en denominaciones de mil dólares (US$1,000,00) y sus múltiplos. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual.
Pago de Capital:	La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). En la primera serie, la fecha de pago de capital seran los 25 de cada mes.
Redención Anticipada	El emisor podrá redimir cualquiera de las series, parcial o totalmente desde su respectiva fecha de la oferta, al 100% del saldo insoluto a capital de los bonos de la serie correspondiente.
Uso de los fondos:	Los fondos netos recaudados de la venta de los Bonos, será utilizados para cancelar pasivos bancarios del emisor.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Capital Assets and Consulting, Inc.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Fiduciario:	The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A.

Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

El instrumento calificado es el Programa rotativo de Bonos Corporativos, por un monto de hasta US$39 millones. La principal fuente de ingresos del Emisor proviene del arrendamiento de sus locales comerciales, por lo que el pago de intereses y capital de esta emisión dependerá de los ingresos que reciba de sus arrendadores o través de un nuevo financiamiento al vencimiento. No obstante, los bienes inmuebles que componen los activos del emisor están sujetos a fluctuaciones en sus precios de mercado, producto de condiciones económicas y del mercado inmobiliario.

Garantía y Respaldo

El objeto del Fideicomiso es establecer un patrimonio separado para garantizar el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses, intereses moratorios, entre otros que se les adeude. Los bienes fideicomitidos serán todos los bienes y derechos que sean traspasados al Fiduciario por los Fideicomitentes, los cuales incluyen:

- Primera hipoteca y anticresis sobre la finca y otros bienes inmuebles del Fideicomitente, que representan al menos el ciento cincuenta y tres punto ocho por ciento (153.8%) del saldo insoluto de los bonos emitidos y en circulación de todas las series garantizadas de la emisión.
- Cesión de los Cánones de arrendamiento existente y futuros de la propiedad.
- Cesión de las pólizas de seguros por el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y las mejoras construidas sobre la finca No. 264259.
- Efectivo depositado en la cuenta de reserva y cuentas fiduciarias.

Uso de los fondos

Los fondos netos de la venta de bonos por US$ 36,824,955 serán utilizados para cancelar los pasivos con The Bank of Nova Scotia, por el préstamo comercial inicialmente por B/. 43 millones.

Rendición Anticipada

El emisor podrá redimir cualquiera de las series, parcial o totalmente desde su respectiva fecha de la oferta, al 100% del monto.

Pago de capital
La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). En la primera serie la fecha de pago de capital son los 25 de cada mes.

Modificación a los términos y condiciones:

Garantías
Mediante Escritura Pública No. 5,374 de 3 de julio de 2020, de la Notaria Novena del Circuito Notarial de Panamá, se protocolizaron las minutas mediante las cuales The Bank of Nova Scotia cancela gravamen de primera hipoteca y anticresis sobre ciertas fincas de propiedad de Worldland Investment, S.A.; posteriormente The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. celebra un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración, siendo Worldland Investment, S.A. el Fideicomitente, y el beneficiario el Fiduciario, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos Garantizados de la Serie "A" del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados de Worldland Investment, S.A.

El Emisor y el Tenedor Registrado acordaron enmiendas a ciertos términos y condiciones indicados en el Prospecto Informativo y en el Suplemento No. 1 al mismo, el Contrato Irrevocable de Fideicomiso de Garantía y el Contrato de Primera Hipoteca y Anticresis con relación a los Bonos Corporativos Garantizados de la Serie A, actualmente emitidos y en circulación hasta la suma de US$35,550,000.00, mismas que fueron debidamente registradas ante la SMV mediante Resolución SMV No. 245-20 de 29 de mayo de 2020.

Prórroga para pago de intereses y capital

Con relación a las amortizaciones de capital, el Tenedor Registrado otorgó previamente autorización para que la próxima amortización de capital corresponda al mes de enero de 2021. Lo anterior, se refiere a la suma de capital no amortizada entre los meses de marzo a agosto del 2020, que asciende a la suma de US$932,022.34, y que debe pagarse en un solo pago extraordinario en o antes del 30 de marzo de 2021.

En base a lo acordado en el mes de mayo de 2020, el Tenedor Registrado de los Bonos de la Serie "A" ha autorizado el continuar pagando de manera regular los intereses de los Bonos de la Serie A. Para tal efecto, se utilizará la Cuenta de Reserva identificada como "The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A. Fid. 151 / Reserva" para cubrir los pagos mensuales de intereses por un período que cubra desde el mes de marzo 2020 hasta el mes de diciembre 2020, inclusive. El 13 de mayo de 2020, el Tenedor Registrado autorizó al Emisor para que -en adición a lo incluido en la Resolución SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020- usara los fondos mantenidos en la Cuenta de Reserva para el pago de los intereses mensuales de los Bonos de la Serie A de junio a diciembre de 2020.

Proyecciones Financieras

Worldland Investment, S.A. realizó proyecciones financieras en el año 2017, para un período de 11 años en los cuales se estima que los ingresos principales procederán del alquiler de locales comerciales, oficinas y Depósitos ubicados en el centro comercial "Street Mall" que pertenecen la organización y, en menor medida, a través del alquiler de estacionamientos dentro del comercial y otros ingresos. Los ingresos por alquileres conforman el 96% del total de los ingresos y el 4% restante están compuestos por alquiler de estacionamiento y otros ingresos. Para la fecha de análisis, el total de ingresos alcanzó un monto de US$. 3 millones, comparado con las proyecciones estimadas a este período (US$. 4.6 millones), los ingresos reales presentan un decremento significativo respecto al proyectado a lo proyectado.

Por su parte, con respecto a los gastos que incurre la empresa, estos están conformados únicamente por gastos administrativos, a través de la depreciación de los inmuebles, pago de salarios, impuestos, servicios generales, etc, los cuales representan el 100% del total de los egresos, a partir del siguiente ejercicio. Los gastos administrativos presentados al cierre de 2020 totalizaron B/. 801.7 miles mostrando un incremento a lo proyectado (US$. 499 miles).

A lo largo de las proyecciones de Worldland Investment, S.A, se observan resultados operativos positivos para el periodo de la emisión, debido a que los ingresos de arrendamiento son mayores que los egresos totales. Manteniendo un EBITDA de US$4.1 millones a lo largo de los 11 años, en un escenario pesimista, con una tasa de crecimiento de 1% sobre los ingresos y una tasa de inflación de 2% sobre los gastos, reflejando una cobertura de intereses de 7.8 veces en promedio. Cabe destacar que, a la fecha de análisis, los ingresos estuvieron un 34.3% por debajo de lo esperado, así como los gastos administrativos en un 57.4% menos que los proyectados, resultando en un EBITDA de US$.2.3 millones, representando un 44.7% menos respecto a lo proyectado (US$.4.1 millones). De tal forma para diciembre 2020, se tuvo una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros de 1.4 lo cual es relativamente menor a la proyectada la cual se sitúa en 3.3 veces.

Proyecciones Financieras Cifras en miles de US$									
Ingresos	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Ingresos locales	2,164	2,185	2,207	2,229	2,251	2,274	2,297	2,320	2,343
Ingresos oficina	1,597	1,613	1,629	1,645	1,662	1,678	1,695	1,712	1,729
Depósitos	721	728	736	743	750	758	766	773	781
Estacionamiento	82	83	84	85	86	87	87	88	89
Otros	103	104	105	106	107	108	109	110	112
Total Ingresos	4,667	4,714	4,761	4,809	4,857	4,905	4,954	5,004	5,054
Egresos									
Gastos de administración	509	520	530	541	551	562	574	585	597
EBITDA	4,158	4,194	4,231	4,268	4,305	4,343	4,381	4,419	4,457

Fuente: Worldland Investment, S.A. / **Elaboración:** PCR

En la evaluación del EBITDA sobre los gastos financieros, de Worldland Investment presenta una fuerte cobertura durante el periodo de la emisión, reflejando una cobertura de 3.3 veces para el año 2020 y un promedio de 7.8 veces hasta el final de la emisión. Sin embargo, a la fecha de análisis, la plaza mantuvo una ocupación sobre el 60% y adicional a ello, se generaron durante el período de pandemia la contracción de 15 nuevos clientes y por su parte 8 nuevas reservaciones cuya negociación se hace efectiva para los primeros meses del 2021. Conforme en lo anterior, la cobertura del EBITDA sobre gastos financieros cae a 1.4 veces.

La empresa en apoyo a sus clientes, quienes han sufrido las consecuencias de la crisis sanitaria, realizó un análisis detallado de la situación de cada uno de ellos y otorgó beneficios bajo el marco de la Ley que les permitan hacer frente a los cánones de arrendamiento de aquellos meses donde su operación se vió afectada y que en efecto han representado una variación en los resultados esperados.

Tomando como referencia el volumen de solicitudes que recibe el departamento de ventas y mercadeo, se estima que para el 2021 el porcentaje de ocupación se eleve al menos a un 80% lo cual representaría un mejor beneficio operativo para la empresa para los próximo 3 a 5 años.

INDICADORES DE COBERTURA

Cifras en miles de US$	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EBITDA	4,157.9	4,194.4	4,231.1	4,268.1	4,305.4	4,342.9	4,380.8	4,418.8	4,457.2
Amortización	2,967.4	3,086.1	3,209.5	3,337.9	3,471.4	3,610.3	3,754.7	3,904.9	4,061.1
Gastos Financieros	1,256.1	1,137.4	1,014.0	885.6	752.1	613.2	468.8	318.6	162.4
EBITDA/Gastos Financieros (veces)	3.3	3.7	4.2	4.8	5.7	7.1	9.3	13.9	27.4

Fuente: Worldland Investment, S.A. / **Elaboración:** PCR

Anexos

Balance General Worldland Investment, S.A. (Cifras en miles de US$.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activo					
Activos Corrientes	**2,805**	**3,078**	**3,065**	**3,007**	**1,833**
Efectivo	385	60	338	39	143
Depósitos a Plazo	1,499	1,536	1,576	-	-
Fideicomiso - Depósito en garantía	-	-	-	1,577	323
Cuentas por Cobrar - Partes Relac.	-	98	464	681	-
Cuentas por cobrar, neto	921	473	110	393	1,224
Impuestos y gastos pagados por anticipados	1,155	911	576	317	133
Activos No Corrientes	**51,343**	**50,117**	**48,817**	**47,564**	**46,325**
Mobiliario y Equipo, neto	35	33	62	56	46
Propiedad de Inversión	51,308	50,084	48,755	47,508	46,203
Costos de Construcción en Proceso	-	-	-	-	-
Total Activo	**54,147**	**53,195**	**51,882**	**50,570**	**48,159**
Pasivo					
Pasivos Corrientes	**6,336**	**5,873**	**4,824**	**4,117**	**2,493**
Sobregiro bancario	3,890	3,431	2,821	2,171	1,531
Préstamo bancario por pagar	2,375	2,407	1,812	-	-
Bonos Corporativos por pagar	-	-	-	1,891	939
Cuentas por pagar - Proveedores	63	35	11	26	12
Gastos Acumulados por pagar y Otros	8	0	180	29	10
Pasivos no Corrientes	**47,920**	**46,462**	**46,168**	**45,430**	**45,472**
Préstamo bancario por pagar - Porción no corriente	39,868	37,266	35,610	-	-
Bonos corporativos por pagar - Porción no corriente	-	-	-	33,508	34,146
Cuentas por pagar - Partes Relacionadas	186	-	-	-	91
Depósitos de garantía recibido de clientes	403	65	128	168	142
Cuentas por pagar - Accionista	7,463	9,132	10,430	11,754	11,092
Total Pasivo	**54,256**	**52,336**	**50,992**	**49,547**	**47,965**
Patrimonio					
Acciones de Capital	1,100	1,100	1,100	1,100	10
Aporte adicional de accionistas	-	-	-	-	1,090
Ganancias retenidas	(53)	(241)	(210)	(76)	(901)
Total Patrimonio	**1,047**	**859**	**890**	**1,024**	**194**
Pasivo + Patrimonio	**55,303**	**53,195**	**51,882**	**50,570**	**48,159**

Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Estado de Ganancias y Pérdidas (Cifras en miles de US$.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos					
Alquiler de local	2,182	2,069	2,034	2,583	1,330
Alquiler de oficina	428	913	1,390	888	685
Alquiler de Depósito	230	724	729	731	732
Alquiler de estacionamiento	21	91	76	141	58
Otros Ingresos	62	91	120	17	261
Total Ingresos	**2,924**	**3,890**	**4,348**	**4,360**	**3,066**
Gastos Generales y Administrativos	637	1,657	2,146	2,199	2,279
Otros ingresos (egresos) financieros	2,219	(2,420)	(2,121)	(2,016)	(1,611)
Impuesto sobre la renta	-	-	51	11	-
Ganancia neta	**68**	**(188)**	**30**	**134**	**(825)**

Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Indicadores Financieros Worldland Investment, S.A. (Cifras en US$)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Rentabilidad					
ROA	0.1%	-0.4%	0.1%	0.3%	-1.7%
ROE	6.5%	-21.9%	3.4%	13.1%	-426.1%
Liquidez					
Capital de Trabajo (en miles)	-3,531	-2,795	-1,759	-1,110	-660
Capital de Trabajo (%)	44.3%	52.4%	63.5%	73.0%	73.5%
Solvencia					
Pasivo/Patrimonio (veces)	51.8	60.9	57.3	48.4	247.8
Pasivo/Activo Total	100.2%	98.4%	98.3%	98.0%	99.6%
Patrimonio/Pasivos	1.9%	1.6%	1.7%	2.1%	0.4%
Patrimonio/Activos	1.9%	1.6%	1.7%	2.0%	0.4%
Cobertura					
EBITDA	2,287,304	2,275,138	3,713,269	3,698,702	2,297,710
EBITDA/DEUDA TOTAL (VECES)	-	0.92	1.72	1.78	1.40

Fuente: Worldland Investment, S.A./**Elaboración**: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.

PCR considera que la información utilizada para el presente análisis es suficiente para emitir nuestra opinión de riesgo.