

REPÚBLICA DE PANAMÁ

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCION No. SMV 378 -20

(de 27 de Agosto de 2020)

La Superintendencia del Mercado de Valores, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye al Superintendente del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que mediante la Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016, la Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar indefinidamente a la titular de la Dirección de Emisores o a quien la supla en su ausencia, resolver las solicitudes de modificación a términos y condiciones de valores registrados;

Que mediante el Acuerdo No.3-2020 de 20 de marzo de 2020, se establecen las medidas especiales y temporales para el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de la oferta publicada de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siendo subrogado por el Acuerdo No.7-2020 de 21 de mayo de 2020, el cual adopta el procedimiento para el registro abreviado de las modificaciones de términos y condiciones de la oferta pública de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siendo este modificado mediante el Acuerdo No.8-2020 de 4 de agosto de 2020;

Que el emisor **Worldland Investment, S.A**, sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a 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; se le autorizó mediante Resolución SMV No.470-19 de 29 de octubre de 2019, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados, por un saldo insoluto de capital de hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00), dicha resolución fue modificada mediante la SMV No.245-20 de 29 de mayo de 2020;

Que el 1 de julio de 2020, el emisor **Worldland Investment, S.A.**, presentó a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa, Comunicado de Hecho de Importancia en atención a lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo No.7-2020, mismo que fuera objeto de observaciones que fueron comunicadas al solicitante mediante correos electrónicos del 1 de julio y 10, 11 y 12 de agosto de 2020, y que fueran atendidas mediante documentaciones presentadas el 6, 11 y 13; fecha en la que se le dio el visto bueno y en que el emisor realizó la publicación del Comunicado de Hecho de Importancia mediante la plataforma SERI;

Que el 24, 25 y 26 de agosto de 2020 **Worldland Investment, S.A.**, presentó solicitud completa ante la Superintendencia del Mercado de Valores, del registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos Garantizados, por un saldo insoluto de capital de hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00), autorizados para oferta pública mediante Resolución SMV No.470-19 de 29 de octubre de 2019, modificada mediante la SMV No.245-20 de 29 de mayo de 2020, a través de la cuenta de correo electrónico tramites_smv@supervalores.gob.pa, y que consiste en lo siguiente:



Término y Condición	Término Y Condición Original	Término Y Condición A Modificar																																							
Cronograma de Pago de Amortización de Capital (Agosto – Diciembre 2020)	<table border="1" data-bbox="427 424 938 680"> <thead> <tr> <th>Fecha Año 2020</th> <th>Pago a Capital (en US\$)</th> <th>% de Amortización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/31/2020</td> <td>148.065.30</td> <td>0.4165%</td> </tr> <tr> <td>09/29/2020</td> <td>164.573.61</td> <td>0.4629%</td> </tr> <tr> <td>10/29/2020</td> <td>161.165.06</td> <td>0.4533%</td> </tr> <tr> <td>11/30/2020</td> <td>153.836.01</td> <td>0.4327%</td> </tr> <tr> <td>12/29/2020</td> <td>166.196.18</td> <td>0.4675%</td> </tr> </tbody> </table>	Fecha Año 2020	Pago a Capital (en US\$)	% de Amortización	08/31/2020	148.065.30	0.4165%	09/29/2020	164.573.61	0.4629%	10/29/2020	161.165.06	0.4533%	11/30/2020	153.836.01	0.4327%	12/29/2020	166.196.18	0.4675%	<table border="1" data-bbox="971 370 1479 693"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Pago en Capital (US\$)</th> <th>% de Amortización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/28/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>09/29/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>10/29/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>11/30/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>12/29/20</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Fecha	Pago en Capital (US\$)	% de Amortización	08/28/2020	0	0	09/29/2020	0	0	10/29/2020	0	0	11/30/2020	0	0	12/29/20	0	0			
Fecha Año 2020	Pago a Capital (en US\$)	% de Amortización																																							
08/31/2020	148.065.30	0.4165%																																							
09/29/2020	164.573.61	0.4629%																																							
10/29/2020	161.165.06	0.4533%																																							
11/30/2020	153.836.01	0.4327%																																							
12/29/2020	166.196.18	0.4675%																																							
Fecha	Pago en Capital (US\$)	% de Amortización																																							
08/28/2020	0	0																																							
09/29/2020	0	0																																							
10/29/2020	0	0																																							
11/30/2020	0	0																																							
12/29/20	0	0																																							
Pago Extraordinario a capital	<p>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.</p>	<p>Se mantiene lo registrado mediante Resolución SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020, para los meses de marzo a mayo 2020.</p> <p>No obstante, lo anterior, el Emisor podrá solicitar la modificación del cronograma de pago (amortización de Capital), reservándose el Tenedor Registrado la facultad exclusiva de autorizar tal solicitud, la cual deberá registrarse en la SMV, BVP y LatinClear. En este sentido, el Tenedor Registrado ya autorizó al emisor extender la moratoria para el período comprendido de Agosto a Diciembre del año de 2020.</p>																																							
Tasa de Interés Mensual (Agosto – Diciembre 2020)	<p>Los pagos mensuales de los intereses por virtud de del Bono de la Serie A, se continuarán pagando de manera regular y mantendrán la tasa fija de 4.2% anteriormente pactada. 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 de tres (3) meses , empezando con el pago de los intereses del mes de marzo 2020 hasta el mes de mayo de 2020, como se detalla a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="410 1473 930 1728"> <thead> <tr> <th>Período</th> <th>Nuevos Intereses (en US\$)</th> <th>Tasa</th> <th># de Días</th> <th>Saldo (en US\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2/28/2020</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>35,085,436.81</td> </tr> <tr> <td>3/30/2020</td> <td>126,892.33</td> <td>4.20%</td> <td>31</td> <td>35,085,436.81</td> </tr> <tr> <td>4/29/2020</td> <td>122,799.03</td> <td>4.20%</td> <td>30</td> <td>35,085,436.81</td> </tr> <tr> <td>5/29/2020</td> <td>122,799.03</td> <td>4.20%</td> <td>30</td> <td>35,085,436.81</td> </tr> </tbody> </table>	Período	Nuevos Intereses (en US\$)	Tasa	# de Días	Saldo (en US\$)	2/28/2020				35,085,436.81	3/30/2020	126,892.33	4.20%	31	35,085,436.81	4/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81	5/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81	<p>Se mantiene tal y cual consta en la Resolución SMV No. 245-20 de 29 de mayo de 2020.</p> <p>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.</p> <p>A continuación, se detalla cronograma de pago aplicable desde el día que la Superintendencia del Mercado de Valores registre las enmiendas hasta el mes de diciembre 2020, inclusive, aplicando tasa de interés de 4.20% y manteniéndose el saldo de capital por la suma de US\$35,085,436.81:</p> <table border="1" data-bbox="963 1822 1450 2171"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Pago a Intereses Mensuales (US\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/31/20</td> <td>135,078.93</td> </tr> <tr> <td>09/29/20</td> <td>122,799.03</td> </tr> <tr> <td>10/29/20</td> <td>122,799.03</td> </tr> <tr> <td>11/30/20</td> <td>130,985.63</td> </tr> <tr> <td>12/29/20</td> <td>118,705.73</td> </tr> </tbody> </table>			Fecha	Pago a Intereses Mensuales (US\$)	08/31/20	135,078.93	09/29/20	122,799.03	10/29/20	122,799.03	11/30/20	130,985.63	12/29/20	118,705.73
Período	Nuevos Intereses (en US\$)	Tasa	# de Días	Saldo (en US\$)																																					
2/28/2020				35,085,436.81																																					
3/30/2020	126,892.33	4.20%	31	35,085,436.81																																					
4/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81																																					
5/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81																																					
Fecha	Pago a Intereses Mensuales (US\$)																																								
08/31/20	135,078.93																																								
09/29/20	122,799.03																																								
10/29/20	122,799.03																																								
11/30/20	130,985.63																																								
12/29/20	118,705.73																																								
Uso de la Cuenta de Reserva (Agosto – Diciembre 2020.)	<p><i>Actualmente no existe este término y condición</i></p>	<p>El Tenedor Registrado se reserva el derecho de autorizar el uso de la Cuenta de Reserva para el pago de los intereses correspondientes a los meses agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, inclusive.</p>																																							
Cuenta de Reserva	<p>La reposición de los fondos utilizados para el pago de los intereses de los meses de marzo, abril y mayo de 2020 por un monto total de</p>	<p>El Tenedor Registrado autorizó continuar con el uso de los fondos de la Cuenta de Reserva para el pago de los intereses mensuales de los meses de junio a diciembre de 2020. En total, el Emisor</p>																																							

(Depósito Recurrente)	US\$372,490.39 debe ser efectuada por Worldland a más tardar el 31 de agosto de 2020.	deberá depositar la suma total de US\$1,248,456.79 , (que corresponde a los fondos de la Cuenta de Reserva destinados al pago de los intereses de los Bonos de la Serie A de los meses de marzo a diciembre del 2020) a más tardar el 30 de marzo de 2021 . No obstante, antes del vencimiento previamente enunciado, el Emisor podrá solicitar al Tenedor Registrado una dispensa al cumplimiento de efectuar la reposición de los fondos de la Cuenta de Reserva posterior al 30 de marzo de 2021 .
Transferencias adicionales a la Cuenta de Reserva	<i>Actualmente no existe este término y condición</i>	Cualquier exceso de Flujo de Caja, calculado después del EBITDA, pago de impuestos e inversiones de mantenimiento del Emisor deberá ser transferido a la Cuenta de Reserva que forma parte del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración. Dicho exceso de flujo de caja será calculado por el Emisor sobre un primer período de tres (3) meses terminando el 30 de septiembre de 2020, y un segundo período de tres (3) meses terminando el 31 de diciembre de 2020. “Exceso de Flujo de Caja” significa el EBITDA del Emisor (o sea la utilidad neta del Emisor más los gastos de impuestos, gastos de depreciación, amortización, así como cualquier pago extraordinario que no implique desembolso de efectivo después de (i) haber pagado los impuestos sobre la propiedad, y otros impuestos; y (ii) haber realizado inversiones de mantenimiento en el PH Street Mall.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

Artículo Único: Registrar la modificación a los términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Garantizados, por un saldo insoluto de capital de hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00), autorizadas mediante Resolución SMV No.470-19 de 29 de octubre de 2019 modificada mediante la Resolución No.SMV-245-20 de 29 de mayo de 2020, de la sociedad **Worldland Investment, S.A.**, en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término Y Condición Original	Término Y Condición a Modificado																																				
Cronograma de Pago de Amortización de Capital (Agosto – Diciembre 2020)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha Año 2020</th> <th>Pago a Capital (en US\$)</th> <th>% de Amortización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/31/2020</td> <td>148.065.30</td> <td>0.4165%</td> </tr> <tr> <td>09/29/2020</td> <td>164.573.61</td> <td>0.4629%</td> </tr> <tr> <td>10/29/2020</td> <td>161.165.06</td> <td>0.4533%</td> </tr> <tr> <td>11/30/2020</td> <td>153.836.01</td> <td>0.4327%</td> </tr> <tr> <td>12/29/2020</td> <td>166.196.18</td> <td>0.4675%</td> </tr> </tbody> </table>	Fecha Año 2020	Pago a Capital (en US\$)	% de Amortización	08/31/2020	148.065.30	0.4165%	09/29/2020	164.573.61	0.4629%	10/29/2020	161.165.06	0.4533%	11/30/2020	153.836.01	0.4327%	12/29/2020	166.196.18	0.4675%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Pago en Capital (US\$)</th> <th>% de Amortización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/28/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>09/29/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>10/29/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>11/30/2020</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>12/29/20</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Fecha	Pago en Capital (US\$)	% de Amortización	08/28/2020	0	0	09/29/2020	0	0	10/29/2020	0	0	11/30/2020	0	0	12/29/20	0	0
Fecha Año 2020	Pago a Capital (en US\$)	% de Amortización																																				
08/31/2020	148.065.30	0.4165%																																				
09/29/2020	164.573.61	0.4629%																																				
10/29/2020	161.165.06	0.4533%																																				
11/30/2020	153.836.01	0.4327%																																				
12/29/2020	166.196.18	0.4675%																																				
Fecha	Pago en Capital (US\$)	% de Amortización																																				
08/28/2020	0	0																																				
09/29/2020	0	0																																				
10/29/2020	0	0																																				
11/30/2020	0	0																																				
12/29/20	0	0																																				
Pago Extraordinario a capital	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 .	Se mantiene lo registrado mediante Resolución SMV-245-2020 de 29 de mayo de 2020, para los meses de marzo a mayo 2020. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar la modificación del cronograma de pago																																				

		(amortización de Capital), reservándose el Tenedor Registrado la facultad exclusiva de autorizar tal solicitud, la cual deberá registrarse en la SMV, BVP y LatinClear. En este sentido, el Tenedor Registrado ya autorizó al emisor extender la moratoria para el período comprendido de Agosto a Diciembre del año de 2020.																																					
Tasa de Interés Mensual (Agosto – Diciembre 2020)	<p>Los pagos mensuales de los intereses por virtud de del Bono de la Serie A, se continuarán pagando de manera regular y mantendrán la tasa fija de 4.2% anteriormente pactada. 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 de tres (3) meses , empezando con el pago de los intereses del mes de marzo 2020 hasta el mes de mayo de 2020, como se detalla a continuación:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Período</th> <th>Nuevos Intereses (en US\$)</th> <th>Tasa</th> <th># de Días</th> <th>Saldo (en US\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2/28/2020</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>35,085,436.81</td> </tr> <tr> <td>3/30/2020</td> <td>126,892.33</td> <td>4.20%</td> <td>31</td> <td>35,085,436.81</td> </tr> <tr> <td>4/29/2020</td> <td>122,799.03</td> <td>4.20%</td> <td>30</td> <td>35,085,436.81</td> </tr> <tr> <td>5/29/2020</td> <td>122,799.03</td> <td>4.20%</td> <td>30</td> <td>35,085,436.81</td> </tr> </tbody> </table>	Período	Nuevos Intereses (en US\$)	Tasa	# de Días	Saldo (en US\$)	2/28/2020				35,085,436.81	3/30/2020	126,892.33	4.20%	31	35,085,436.81	4/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81	5/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81	<p>Se mantiene tal y cual consta en la Resolución SMV No. 245-20 de 29 de mayo de 2020.</p> <p>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 periodo que cubra desde el mes de marzo 2020 hasta el mes de diciembre 2020, inclusive.</p> <p>A continuación, se detalla cronograma de pago aplicable desde el día que la Superintendencia del Mercado de Valores registre las enmiendas hasta el mes de diciembre 2020, inclusive, aplicando tasa de interés de 4.20% y manteniéndose el saldo de capital por la suma de US\$35,085,436.81:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Pago a Intereses Mensuales (US\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08/31/20</td> <td>135,078.93</td> </tr> <tr> <td>09/29/20</td> <td>122,799.03</td> </tr> <tr> <td>10/29/20</td> <td>122,799.03</td> </tr> <tr> <td>11/30/20</td> <td>130,985.63</td> </tr> <tr> <td>12/29/20</td> <td>118,705.73</td> </tr> </tbody> </table>	Fecha	Pago a Intereses Mensuales (US\$)	08/31/20	135,078.93	09/29/20	122,799.03	10/29/20	122,799.03	11/30/20	130,985.63	12/29/20	118,705.73
Período	Nuevos Intereses (en US\$)	Tasa	# de Días	Saldo (en US\$)																																			
2/28/2020				35,085,436.81																																			
3/30/2020	126,892.33	4.20%	31	35,085,436.81																																			
4/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81																																			
5/29/2020	122,799.03	4.20%	30	35,085,436.81																																			
Fecha	Pago a Intereses Mensuales (US\$)																																						
08/31/20	135,078.93																																						
09/29/20	122,799.03																																						
10/29/20	122,799.03																																						
11/30/20	130,985.63																																						
12/29/20	118,705.73																																						
Uso de la Cuenta de Reserva (Agosto – Diciembre 2020.)	<i>Actualmente no existe este término y condición</i>	El Tenedor Registrado se reserva el derecho de autorizar el uso de la Cuenta de Reserva para el pago de los intereses correspondientes a los meses agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, inclusive.																																					
Cuenta de Reserva (Depósito Recurrente)	La reposición de los fondos utilizados para el pago de los intereses de los meses de marzo, abril y mayo de 2020 por un monto total de US\$372,490.39 debe ser efectuada por Worldland a más tardar el 31 de agosto de 2020.	<p>El Tenedor Registrado autorizó continuar con el uso de los fondos de la Cuenta de Reserva para el pago de los intereses mensuales de los meses de junio a diciembre de 2020. En total, el Emisor deberá depositar la suma total de US\$1,248,456.79, (que corresponde a los fondos de la Cuenta de Reserva destinados al pago de los intereses de los Bonos de la Serie A de los meses de marzo a diciembre del 2020) a más tardar el 30 de marzo de 2021.</p> <p>No obstante, antes del vencimiento previamente enunciado, el Emisor podrá solicitar al Tenedor Registrado una dispensa al cumplimiento de efectuar la reposición de los fondos de la Cuenta de Reserva posterior al 30 de marzo de 2021.</p>																																					
Transferencias adicionales a la Cuenta de Reserva	<i>Actualmente no existe este término y condición</i>	Cualquier exceso de Flujo de Caja, calculado después del EBITDA, pago de impuestos e inversiones de mantenimiento del Emisor deberá ser transferido a la Cuenta de Reserva que forma parte del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y																																					

		<p>Administración. Dicho exceso de flujo de caja será calculado por el Emisor sobre un primer período de tres (3) meses terminando el 30 de septiembre de 2020, y un segundo período de tres (3) meses terminando el 31 de diciembre de 2020.</p> <p>“Exceso de Flujo de Caja” significa el EBITDA del Emisor (o sea la utilidad neta del Emisor más los gastos de impuestos, gastos de depreciación, amortización, así como cualquier pago extraordinario que no implique desembolso de efectivo después de (i) haber pagado los impuestos sobre la propiedad, y otros impuestos; y (ii) haber realizado inversiones de mantenimiento en el PH Street Mall.</p>
--	--	--

Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Superintendente del Mercado de Valores y de Apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010; Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016, Acuerdo No.3-2020 de 20 de marzo de 2020, subrogado por el Acuerdo No.7-2020 de 21 de mayo de 2020, modificado por el Acuerdo No.8-2020 de 4 de agosto de 2020.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Yolanda G. Real S.
Directora de Emisores