

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)**

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el 31 de diciembre de 2023

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO
No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000**

Razón Social del Emisor: X Development, S.A.

Valores Registrados: Programa Rotativo de Bonos Corporativos
US\$60,000,000.00
Resolución SMV No.473-23 del 12 de diciembre de 2023

Número de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono: (507) 265-0310

Dirección del Emisor: Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60 Obarrio, PH Fortune Plaza, Piso 18, Corregimiento de Bella Vista en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Nombre de la persona de contacto Del Emisor: Gabriel Diez M / Patricia Lee

Dirección de correo electrónico del Emisor: gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

La siguiente tabla resume el flujo de efectivo de X Development, S.A. durante el cuarto trimestre del 2023 y su comparativo correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2022:

Flujo de efectivo	31-dic-23	31-dic-22
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(1,637,632)	(932)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	1,680,637	11,932
Generación de caja del período	43,005	11,000
Efectivo al inicio del periodo	11,000	
Efectivo al final del periodo	54,005	11,000

Flujo de efectivo de las actividades de operación:

Aún cuando El Emisor es una sociedad constituida desde el 2014 no fue hasta el periodo 2023 que empezó activamente a operar. El Flujo neto de las actividades de operación del 2023 corresponden principalmente a pagos realizados para (1) abonar la compra de un terreno ubicado en Costa del Este, sobre el cual El Emisor desarrollará un proyecto de uso mixto y (2) pagos a proveedores para el inicio del desarrollo de dicho proyecto, los cuales son llevados a construcción en proceso y pasados a inventario una vez se concluye el proyecto.

Flujo de efectivo de las actividades de inversión:

Para este periodo, no hay movimientos en este rubro.

Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, El Emisor no había liquidado la primera serie del Programa de Bonos Corporativos, con lo que para el cuarto trimestre se ve un aumento en las cuentas por pagar compañías relacionadas y las cuentas por pagar accionistas, fondos utilizados para el abono de la compra del terreno y los pagos relacionados al inicio del desarrollo del proyecto.

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital del Emisor, a la fecha, provienen principalmente de Aporte de Accionistas y de Préstamos que le realizan empresas relacionadas, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni interés.

Posterior a la liquidación de la primera Serie, los recursos de capital del Emisor, provienen principalmente de la emisión de bonos aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Resolución SMV No.473-23 del 12 de diciembre de 2023 por la cual se autoriza la oferta de Bonos Corporativos a ser emitidos por X Development, S.A. hasta por un valor nominal de Sesenta Millones de dólares (US\$60,000,000.00).

Posterior al cierre del año fiscal 2023, el 14 de enero de 2024, El Emisor emitió la Serie A de los Bonos Corporativos, por la suma de Cinco Millones de dólares (US\$5,000,000) con vencimiento el 12 de enero de 2029, una tasa fija por el primer año de 5.75% y posteriormente variable (SOFR 3M + 2% anual, mínimo 5.50%).

C. Resultados de las Operaciones

ESTADO DE RESULTADO

(Cifras en US\$ dólares americanos)

	Trimestre Oct - Dic 2023	Diciembre 2023	Trimestre Oct - Dic 2022	Diciembre 2022
INGRESOS				
GASTOS				
Gastos Generales y Administrativos	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)
Total Gastos	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)
PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)
PÉRDIDA NETA	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)
GANANCIA (PÉRDIDA) EN OPERACIÓN	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)
EBITDA	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)
EBIT/Utilidad Operativo	(10,449)	(13,593)	(802)	(1,103)

El Emisor es una sociedad cuyo propósito principal es el desarrollo y venta de un proyecto de uso mixto ubicado en Costa del Este. Por ello, los ingresos producto de las ventas del proyecto se verán reflejados una vez la construcción del proyecto haya concluido y el mismo cuente con Permiso de Ocupación. El Emisor se encuentra actualmente trabajando en los planos del proyecto. Los gastos general y administrativos del 2023 corresponden principalmente a gastos de publicidad en los que El Emisor ha incurrido para el proyecto.

D. Análisis de perspectivas

Costa del Este es una de las áreas más exclusivas para el desarrollo de proyectos residenciales en Panamá, lo cual representa el principal motivo de El Emisor para el desarrollo de un proyecto en esta área. El área cuenta con un Centro Comercial, Hospital, Consultorios y múltiples oficinas y plazas comerciales, las cuales mantienen el área activa.

El respaldo del Emisor proviene del Accionista, el cual cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción. Actualmente El Emisor cual se encuentra trabajando en el desarrollo de los planos del proyecto para poder ofrecer a sus futuros Clientes, un proyecto sin comparación.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Trimestrales de X Development, S.A.

IV PARTE: CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

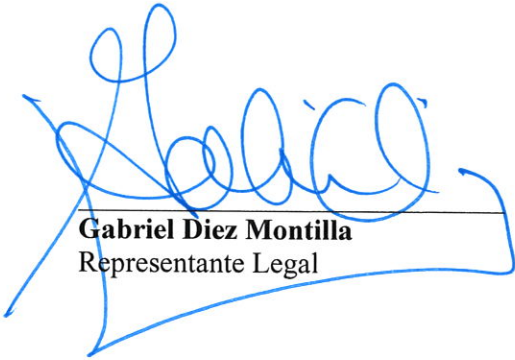
Dado que la Resolución que aprueba la Emisión del Programa de Bonos tiene fecha 12 de diciembre de 2023, al cierre del año fiscal, el Fideicomiso no estaba constituido.

V PARTE: DIVULGACIÓN

Este informe de actualización estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com)



FIRMA(S)



Gabriel Diez Montilla
Representante Legal

X Development, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de diciembre de 2023

(Con Informe del Auditor Público Autorizado)

« Este documento ha sido preparado con el
conocimiento de que su contenido será puesto
a disposición del público inversionista y del público en general »



X Development, S.A.

CONTENIDO

Informe de Compilación del Contador Público Autorizado y los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2023 I - III

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Intermedios	5 - 14



INFORME DE COMPILACIÓN

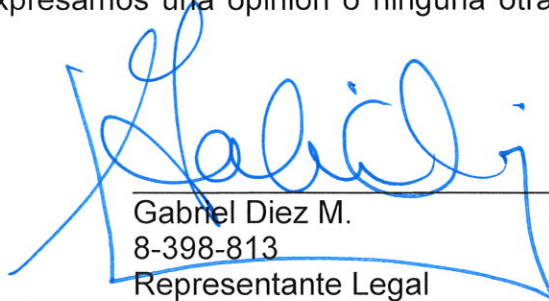
Señores
Junta Directiva
X Development, S.A.
Panamá, República de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, en el estado de situación financiera de X Development, S.A., al 31 de diciembre de 2023 y el estado de ganancias y pérdidas, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2023.

La Administración es responsable por estos estados financieros intermedios. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros intermedios que se acompañan, y en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.



Hipólito González G.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.119-2002



Gabriel Diez M.
8-398-813
Representante Legal

14 de febrero de 2024
Panamá, República de Panamá

X Development, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Activos Corrientes			
Efectivo	5, 15	54,005	11,000
Adelanto a proveedores	6	937,885	-
Gastos pagados por adelantado		225	-
Total de activos corrientes		<u>992,115</u>	<u>11,000</u>
Activos Corrientes No Corrientes			
Costo de construcción en proceso	7	720,790	97
Total de activos no corrientes		<u>720,790</u>	<u>97</u>
Total de activos		<u>1,712,905</u>	<u>11,097</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	8, 15	12,508	268
Total de pasivos corrientes		<u>12,508</u>	<u>268</u>
Pasivos No Corrientes			
Cuentas por pagar compañía relacionada	9	723,063	4,426
Adelantos recibidos de clientes	10	14,759	-
Depósito en garantía, alquileres	11	7,765	-
Cuentas por pagar accionistas	9	962,000	-
Total de pasivos no corrientes		<u>1,707,587</u>	<u>4,426</u>
Total de pasivos		<u>1,720,095</u>	<u>4,694</u>
Compromiso	17		
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	12	10,000	10,000
Déficit acumulado		(17,190)	(3,597)
Total de deficiencia de capital		<u>(7,190)</u>	<u>6,403</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>1,712,905</u>	<u>11,097</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.

X Development, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	IV Trimestre		Acumulado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Gastos					
Gastos generales y administrativos	13	(10,449)	(802)	(13,593)	(1,103)
Total de gastos		<u>(10,449)</u>	<u>(802)</u>	<u>(13,593)</u>	<u>(1,103)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(10,449)	(802)	(13,593)	(1,103)
Impuesto sobre la renta	14	-	-	-	-
Pérdida neta		<u>(10,449)</u>	<u>(802)</u>	<u>(13,593)</u>	<u>(1,103)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.

X Development, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	(2,494)	(2,494)
Emisión de acciones	10,000	-	10,000
Pérdida – 2022	-	(1,103)	(1,103)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	(3,597)	6,403
Pérdida – 2023	-	(13,593)	(13,593)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>10,000</u>	<u>(17,190)</u>	<u>(7,190)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.



X Development, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(13,593)	(1,103)
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:		(13,593)	(1,103)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Adelanto a proveedores		(937,885)	-
Gastos pagados por adelantado		(225)	-
Costo de construcción en proceso		(720,693)	(97)
Cuentas por pagar a proveedores		12,240	268
Adelantos recibidos de clientes		7,765	-
Depósito en garantía, alquileres		14,759	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1,637,632)	(932)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Cuentas por pagar compañía relacionada		718,637	4,426
Cuentas por pagar accionistas		962,000	(2,494)
Capital social pagado		-	10,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		1,680,637	11,932
Aumento neto del efectivo		43,005	11,000
Efectivo al inicio del año		11,000	-
Efectivo al final del año	5	54,005	11,000

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros intermedios.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

X Development, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta la Escritura Pública No.4651 del 17 de febrero de 2014.

X Development, S.A. se dedica principalmente a la administración, arrendamiento y venta de bienes inmuebles propios.

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 60, PH Fortune Plaza. La Compañía, no mantiene empleados, la unidad de negocio del proyecto en desarrollo es ejercido por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Al 24 de enero de 2023, la Junta de Accionistas y la Junta Directiva de X Development, S.A., autorizó emitir en oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por importe de B/.60,000,000, para emisión de múltiples series de bonos garantizados (en adelante “Bonos Seniors”) y/o bonos subordinados (en adelante “Bonos Subordinados No Acumulados”), cuya vigencia no podrá ser mayor a 10 años, contados desde la fecha de Emisión de la primera Serie.

La oferta pública de los bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-473-23 del 12 de diciembre de 2023.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 14 de febrero de 2024. Dichos estados financieros intermedios serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros intermedios serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

2. Base de preparación

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

La Compañía presenta los estados de ganancias o pérdidas usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información útil a los lectores de los estados financieros intermedios ya que refleja mejor la manera que funcionan las operaciones desde un punto de vista comercial.

La Compañía presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez.

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros intermedios están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros intermedios, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Efectivo

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. 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.

Costos de Construcción en Proceso

Comprenden a desembolsos incurridos y adquiridos para la obra de desarrollo y construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizables. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado.

Cuentas por cobrar, alquileres

Las cuentas por cobrar, alquileres son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de uso de espacio sobre bien inmueble de acuerdo al contrato de alquiler, firmados entre las partes y están presentadas al costo.

Provisión para pérdidas esperadas

La NIIF 9 requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la "pérdida crediticia esperada" (PCE) lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un período de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

(Continúa)

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes y servicios respectivos.

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos, cuentas por pagar y préstamos por pagar. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

(Continúa)



X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes, corresponden a los abonos realizados por los clientes.

Depósitos de garantía recibidos de clientes

Los depósitos de garantía recibidos de clientes, corresponden a los depósitos entregados por estos, por la suscripción de contrato de arrendamiento de espacios de bienes inmuebles.

Acciones comunes

Las acciones comunes son acciones nominativas sin valor nominal, la Compañía clasifica las acciones comunes, como patrimonio.

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continúa)

(Continuación)

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continúa)

(Continuación)

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo es funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continúa)

(Continuación)

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una *asignación* de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros intermedios de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- *NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).*
- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).*
- *NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).*

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros intermedios.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Efectivo

	31/12/2023	31/12/2022
Banco Aliado, S.A.	1,680	11,000
Banco General, S.A.	52,325	-
	<u>54,005</u>	<u>11,000</u>

6. Adelanto a proveedores

Al 31 de diciembre de 2023, el adelanto a proveedor es por B/.937,885, de los cuales B/.900,000 fueron a favor de Genesis Commercial, Corp., los cuales corresponden como adelanto a la adquisición del bien inmueble bajo Folio 259785 con código de ubicación 8712 consistente en el lote No. K-90 con área de 3,822.68 m2, ubicado en Urbanización Costa del Este, calle Villanueva, por un precio de venta de B/.5,900,000.00 para el desarrollo del proyecto "DIECI".

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Costo de construcción en proceso

El costo de construcción en proceso consiste principalmente de costos asociados a la construcción del proyecto inmobiliario, cuyo detalle, se presenta a continuación:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terreno	-	-
Costos y desarrollo de construcción en proceso	<u>720,790</u>	<u>97</u>
	<u>720,790</u>	<u>97</u>

Al 31 de diciembre, los movimientos de las construcciones en proceso, se detallan a continuación:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	97	-
Costos y desarrollo de construcción en proceso	<u>720,693</u>	<u>97</u>
Saldo final	<u>720,790</u>	<u>97</u>

La construcción en proceso corresponde a los costos incurridos en el desarrollo del proyecto "DIECI", un proyecto concebido inicialmente para contener 2 torres de apartamentos, una de 39 niveles y otra de 46 niveles con un total de 237 apartamentos.

Este proyecto está ubicado en urbanización Costa del Este, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. La forma de financiamiento, se basa en los anticipos recibidos de clientes, financiamientos bancarios y las aportaciones directas de accionistas y partes relacionadas.

El presupuesto total de la obra es por B/.60,000,000.00, el cual será definido una vez se tengan los planos finales aprobados.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

8. Cuentas por pagar a proveedores

Corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 31 de diciembre 2023 estas cuentas ascienden a B/.12,508 (Al 31 de diciembre de 2022: B/.268).

9. Saldos entre compañías relacionadas

Los saldos y transacciones entre compañías relacionadas, se presentan a continuación:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cuentas por pagar:		
UDG Financial Holdings, S.A.	<u>723,063</u>	<u>4,426</u>
Cuentas por pagar - accionistas	<u>962,000</u>	<u>-</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

Las ventas y compras de bienes y servicios entre partes relacionadas son efectuadas a precios previamente pactado entre las partes. Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

10. Adelantos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2023, los adelantos recibidos de clientes ascienden a B/.14,759 y al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a B/.0. Estos corresponden a abonos realizados por los clientes para la separar la unidad inmobiliaria del proyecto "DIECI".

11. Depósitos en garantía, alquileres

Al 31 de diciembre de 2023 los depósitos en garantía recibidos de clientes ascienden a B/.7,765 y al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a B/.0. Estos corresponden a los depósitos entregados por los clientes por la suscripción de contratos de arrendamiento de uso de espacio sobre bien inmueble.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

12. Acciones de capital

El capital autorizado de la Compañía es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal.

13. Gastos generales y administrativos

A continuación, los gastos generales y administrativos, desagregados:

	31/12/2023	31/12/2022
Publicidad y promoción	8,141	-
Mantenimiento de local	1,863	-
Honorarios profesionales	1,500	750
Cargos bancarios	1,289	-
ITBMS	337	53
Tasa única	300	300
Comisiones	150	-
Gastos de transporte	9	-
Timbres	1	-
Gastos legales	3	-
	<u>13,593</u>	<u>1,103</u>

X Development, S.A.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023**

(Cifras en Balboas)

14. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

El Código Fiscal Artículo 701 – Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

- a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicado sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tarifa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Las tarifas antes mencionadas aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Este impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá.

La Compañía no percibió renta gravable, ni realizó venta de bienes inmuebles durante el año 2023, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado, ni impuesto sobre ventas de viviendas.

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:				
Efectivo	<u>54,005</u>	<u>54,005</u>	<u>11,000</u>	<u>11,000</u>
Pasivo:				
Cuentas por pagar a proveedores	<u>12,508</u>	<u>12,508</u>	<u>268</u>	<u>268</u>

El valor en libros del efectivo y las cuentas por pagar a proveedores, se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

(Continúa)

X Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

17. Compromiso

Facilidad de Crédito para Emisión Pública de Bonos Corporativos Rotativos por la suma de B/.5,000,000.00 por un plazo de 5 años, con tasa fija de 5.75% el primer año y (variable SOFR 3M +2.00% anual, mínimo 5.50%) hasta su vencimiento, para el financiamiento de la compra de terreno, Lote No. K-65, con área de 3,822.68m², ubicado en Costa del Este, Calle Villanueva, esquina con avenida Costa del Mar.

18. Evento Subsecuente

Mediante Escritura Pública No.847 del 15 de enero de 2024, se adquiere la finca No.259785-8712 por un monto de B/.5,900,000.00, debidamente registrada en la sección de propiedad del Registro Público de Panamá, ubicado en Costa del Este, Calle Villanueva, identificado con el lote K-65, con una superficie de 3,822 metros cuadrados y 68 decímetros, para el desarrollo del proyecto "DIECI".

El 14 de enero de 2024, se emite Serie A de los Bonos Corporativos, por la suma de B/.5,000,000.00 con vencimiento el 12 de enero de 2029, a una tasa fija de interés anual de 5.75% hasta el cuarto cuatrimestre y (variable SOFR 3M +2.00% anual, mínimo 5.50%) hasta su vencimiento, pagadera trimestrales y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.

**CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA**

Fideicomiso Fid. No. 002 – 2023 – FAG
X DEVELOPMENT, S.A.
(Al 31 de diciembre de 2023)

Banco Aliado, S.A. una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio No. 258812, de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y autorizada mediante Resolución No. 9-96 del 31 de octubre de 1996, emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en cumplimiento de sus funciones en calidad de Fiduciario del Fideicomiso suscrito en documento privado el 14 de diciembre de 2023, con la sociedad X DEVELOPMENT, S.A. en calidad de Fideicomitente Emisor con el objetivo de establecer un patrimonio separado para garantizar al Beneficiario Principal, es decir, a los Tenedores Registrados de los Bonos de cada Serie Senior Garantizada de la Emisión el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos les adeude o les pueda en un futuro adeudar el Fideicomitente Emisor, identificado bajo el número Fid.No.002-2023-FAG, (en adelante "El Fideicomiso") por este medio

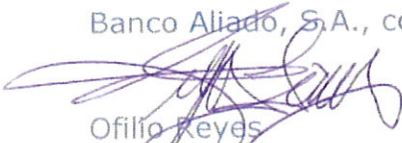
CERTIFICA:

1. Que mediante Resolución SMV No. 473-23 del 12 de diciembre de 2023, se autoriza la emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta sesenta millones de dólares (\$60,000,000.00) moneda en curso legal de los Estados Unidos.
2. Que la fecha de oferta inicial para la Serie Senior garantizada fue el pasado 21 de diciembre de 2023, fecha a partir de la cual los mismos se ofrecieron al público inversionista en venta.
3. Que, con la oferta pública de la primera Serie Senior garantizada, el Emisor adquirirá el bien inmueble que se otorgará en garantía a más tardar dentro de los 120 días calendarios siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de la primera Serie Senior, por tanto, los bienes objeto del fideicomiso serán propiedad del Emisor. El Emisor deberá tener una cobertura de venta rápida que garantice el 100% del saldo emitido y en circulación de la primera Serie Senior Garantizada.
4. Que, los 120 días calendarios para formalizaran las garantías de Serie Senior Garantizada se cumplen el próximo 19 de abril de 2024.
5. Que, a la fecha de aprobación del Prospecto Informativo, el Emisor solamente revelo la información de la garantía para la primera Serie Senior garantizada, desconociéndose los bienes, la naturaleza, el estado, el titular y el valor de los bienes que formaran parte de las garantías de las futuras Series Senior garantizadas. Por lo cual el Emisor deberá remitir toda la información, documentación y detalle de las garantías a la Superintendencia del Mercado de Valores, en el caso en que sean analizadas, aprobadas y de ser necesario la inclusión de nuevos factores de riesgo relacionados con la garantía.

6. Que, a la fecha de la presente certificación, el Emisor se encuentra en trámite de formalización de la Escritura Pública que contiene la Primera Hipoteca y Anticresis con limitación de dominio sobre la finca No. 259785 con código de ubicación número 8712, a favor de Banco Aliado, S.A. en calidad de Fiduciario.

Dado en la ciudad de Panamá, el treinta (31) de diciembre de 2023.

Banco Aliado, S.A., como Fiduciario del Fideicomiso Fid. No. 002 - 2023 - FAG.


Ofilio Reyes
Firma autorizada


Carolina Solís
Firma autorizada

