



SUPLEMENTO No. 1 AL PROSPECTO INFORMATIVO

X DEVELOPMENT, S.A.

Resolución SMV No. 473-23 de 12 de diciembre de 2023

Dirección del Emisor: Avenida Samuel Lewis y Calle 60, Obarrio, PH Fortune Plaza, Piso 18

Panamá, República de Panamá

Teléfono: + 507 265-0310

Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Monto total Registrado de la Emisión: US\$60,000,000.00

Vigencia: 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie

Señores

Superintendencia de Mercado de Valores

Panamá, Rep. de Panamá

Presente

Estimados Señores:

Siguiendo el proceso establecido en el Prospecto Informativo, le hacemos llegar este Suplemento en referencia a la Oferta Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos Corporativos, que cuenta con un plazo de vigencia definido que no podrá ser mayor a diez (10) años, hasta por la suma de Sesenta Millones de dólares (US\$60,000,000.00) de X Development, S.A., sociedad anónima con domicilio en Avenida Samuel Lewis y Calle 60, Obarrio, PH Fortune Plaza, Piso 18, Panamá, República de Panamá, autorizado mediante Resolución SMV No. 473-23 de 12 de diciembre de 2023 y sin registro de modificación a los términos y condiciones de la misma. Para aquellos términos que no se encuentren definidos en el presente Suplemento, se utilizará el significado atribuido a dicho término en el Prospecto Informativo.

A. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRIMERA SERIE SENIOR GARANTIZADA

Primera Serie Senior Garantizada:	Primera Serie Senior Garantizada
Emisor:	X DEVELOPMENT, S.A.
Tipo de Instrumento:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos
Monto:	US\$5,000,000.00
Tasa de Interés:	Año 1: Tasa fija de 5.75% anual

	<p>Año 2 al 5: SOFR 3M más 2% anual, Mínimo 5.50% anual</p> <p>En el caso de la tasa variable para el año 2 en adelante, la tasa será revisada y fijada al menos dos (2) días hábiles antes del inicio de cada Período de Interés. El Emisor comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex el resultado de la revisión de la tasa variable al menos dos (2) días hábiles antes del inicio del periodo de intereses a través de un comunicado de hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).</p>
Intereses moratorios:	<p>En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados, como única compensación e indemnización, independientemente de cualesquiera daños causados, sobre saldos morosos de pago de capital o de intereses, según sea el caso, a una tasa igual a la Tasa de Interés aplicable a los Bonos más el dos por ciento (2%) mensual, desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad, con excepción de aquellas deducciones que sean requeridas por ley</p>
Base de Cálculo de la Tasa de Interés:	<p>Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto de los Bonos correspondientes, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) días y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.</p>
Plazo de la Serie :	Cinco (5) años
Fecha de Oferta:	10 de enero de 2024
Fecha de Emisión:	12 de enero de 2024
Fecha de Vencimiento:	12 de enero de 2029
Periodo y Fecha de Pago de Intereses:	Trimestral

	<p>Los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero.</p> <p>La primera Fecha de Pago será el día 30 de marzo de 2024</p>																		
<p>Forma y Fecha de Pago de Capital:</p>	<p>El Emisor pagará mediante amortizaciones obligatorias en pagos trimestrales a capital que deberá realizar en una Fecha de Pago o el 100% del saldo insoluto a capital, en la Fecha de Redención Anticipada.</p> <p>Cronograma de Pago con el monto y fechas de pago a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="816 806 1498 1058"> <thead> <tr> <th>Trimestre</th> <th>Amortización</th> <th>Saldo a capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>\$5,000,000.00</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>\$500,000.00</td> <td>\$4,500,000.00</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>\$750,000.00</td> <td>\$3,750,000.00</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>\$3,750,000.00</td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>\$5,000,000.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Trimestre	Amortización	Saldo a capital			\$5,000,000.00	12	\$500,000.00	\$4,500,000.00	16	\$750,000.00	\$3,750,000.00	20	\$3,750,000.00	\$ -		\$5,000,000.00	
Trimestre	Amortización	Saldo a capital																	
		\$5,000,000.00																	
12	\$500,000.00	\$4,500,000.00																	
16	\$750,000.00	\$3,750,000.00																	
20	\$3,750,000.00	\$ -																	
	\$5,000,000.00																		
<p>Fecha de Impresión del Suplemento:</p>	<p>04 de enero de 2024.</p>																		
<p>Redención Anticipada para la Primera Serie Senior garantizada:</p>	<p>En el evento de que el Emisor decidiera redimir anticipadamente de manera parcial o total con flujos diferentes a los flujos permitidos y que detallan más adelante durante los primeros 2 años de vida de la primera Serie Senior Garantizada, contados a partir de la fecha de liquidación de la respectiva Serie, estarán sujetos al pago de prima o penalidad por Redención equivalente a:</p> <p>Año 1: 102% (Es decir, 2% de penalidad sobre el saldo adeudado a capital y en circulación) Año 2: 101% (es decir, 1% de penalidad sobre el saldo adeudado a capital y en circulación) Año 3 en adelante (no hay penalidad)</p> <p>El Emisor deberá redimir anticipadamente de manera obligatoria en forma parcial o total, la primera Serie Senior en los siguientes casos, y dicha redención anticipada no conllevará el pago de la Prima o penalidad por Redención:</p> <p>(i) cuando se dé la venta de los Bienes Inmuebles dados en garantía.</p>																		

	<p>(i) cuando el Emisor reciba fondos en concepto de indemnizaciones de las pólizas de seguro relacionados con los Bienes Inmuebles dados en garantía.</p> <p>(ii) si el Emisor realiza aportes o sus accionistas o empresas relacionadas realizan préstamos al Emisor para la redención de la primera Serie Senior.</p> <p>(iiiiv) si el Emisor emite otra Serie bajo el presente Programa en reemplazo de la primera Serie Senior a ser redimida.</p> <p>Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada.</p> <p>En caso de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de MIL DÓLARES (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el Saldo Insoluto del Capital de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente.</p> <p>Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la primera Serie Senior garantizada. La Porción redimida del saldo de los Bonos de la primera Serie Senior garantizada dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.</p>
<p>Descripción de la Garantía:</p>	<p>Los Bonos de la primera Series Senior garantizada estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía y Administración, el cual contendrá los siguientes Bienes Fideicomitidos constituidos, sin limitar:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El Monto Inicial que será depositado en cada una de las Cuentas Fiduciarias descritas en el Fideicomiso por el Emisor y se mantendrá como monto mínimo en cada una de ellas durante la vigencia del Fideicomiso. b) La Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles que de tiempo en tiempo se constituyan para garantizar cualesquiera de las Series Senior de la Emisión conforme Suplemento que para tales efectos se prepare, propiedad del Emisor. c) Los Flujos iniciales Cedidos y aquellos que de tiempo en tiempo se cedan de manera irrevocable e incondicional por

- parte del Emisor para garantizar nuevas Serie(s) Senior garantizadas de la Emisión conforme Suplemento que para tales efectos se prepare;
- d) Derechos derivados de Carta de Crédito para el cumplimiento del pago de una cuota de intereses de la emisión (Stand by Letter of Credit).
 - e) Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias, conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía y Administración, así como también los intereses y demás réditos que las mismas generen.
 - f) Endosos de pólizas de incendio y la cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y Administración y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles que sean propiedad del Emisor, que formen parte de la garantía de cada Serie;
 - g) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso, ya sea por el Fideicomitente Emisor o por un tercero;
 - h) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

La Escritura Pública por la cual se protocolice el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a favor del Fideicomiso en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior de la presente Emisión en un período no mayor de sesenta (60) días calendarios para que las garantías sean constituidas a ciento veinte (120) días calendarios en el caso de garantías constituidas por bienes inmuebles contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie Senior con el fin de garantizar la emisión de los Bonos Senior

Condición Financiera	Adicional a las Condiciones Financieras y de Cobertura de los Bonos Senior establecidas en el Prospecto, 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.
-----------------------------	--

B. INFORMACIÓN ADICIONAL

Nombre de la Calificadora:	EB Ratings Corp.
Calificación otorgada a la Emisión:	BBB-(pa)

Atentamente,

X DEVELOPMENT



Firma Autorizada

