

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

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

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 **X Development, S.A.**, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 4,651 de 17 de febrero de 2014, otorgada ante la Notaría Quinta del circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No 835916 desde el 10 de junio de 2014, ha solicitado a través del correo electrónico tramites\_smv@supervalores.gob.pa, mediante apoderados especiales el 17 de febrero y 14 de marzo de 2023, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante nota del 17 de marzo y 29 de marzo y correos electrónicos del 30 de mayo, 6 de julio, 14 de septiembre, 19 de octubre, 24 de noviembre de 2023, las cuales fueron atendidas el 12 de mayo, 9 y 15 de junio, 18 de agosto, 4 de septiembre, 26 y 28 de septiembre, 13 de noviembre, 24 de noviembre de 2023;

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **X Development, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública;

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

**RESUELVE:**

**Primero: Registrar** los siguientes valores de **X Development, S.A.**, para su oferta pública:

**Programa Rotativo de Bonos Corporativos** (los Bonos) con un valor nominal de **Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00)**, en forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) y sus múltiplos. Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples Series, de Series Senior que podrán ser Garantizadas o no garantizadas y Series Subordinadas no acumulativas.

El **Programa Rotativo de Bonos Corporativos** tendrá una **vigencia de diez (10) años**, partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie.

El Emisor emitirá una **primera Serie Senior garantizada** por el monto de US\$5,000,000.00.

La **Fecha de Oferta Inicial** será el 21 de diciembre de 2023.

La Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento, la Fecha de Pago de Interés, el Plazo, el Monto, Periodo de Interés, Redención Anticipada, el uso de fondos, el Pago de Capital y su cronograma de pago cuando aplique de cada serie de Bonos, será determinada por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

La **tasa de interés** podrá ser fija, variable o una combinación de ambos tipos de tasa. En caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, el Emisor determinará la misma según sus necesidades y la demanda del mercado, y esta será equivalente a la Tasa de Referencia (SOFR (Secured Overnight Financing Rate) que significa la tasa de financiación garantizada a un día (en inglés "overnight") publicada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, o su sucesor), más un margen aplicable a ser establecido por el Emisor. La tasa variable podrá estar sujeta, a opción del Emisor, a un rango de tasas mínima y máxima para cada una de las respectivas Series.

442



Los Bonos de cada Serie devengarán intereses desde la Fecha de Emisión hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada. El pago de intereses podrá ser con una periodicidad mensual, trimestral, semestral o anual.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario 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 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Para las Series Subordinadas no acumulativas, el Emisor tendrá el derecho de suspender el pago de intereses en ciertas circunstancias y los intereses no se acumularán con respecto a los periodos donde el Emisor ejerza dicho derecho.

**Condiciones especiales de las Series Subordinadas:** El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de una Serie Subordinada siempre que esté en fiel cumplimiento en el pago de intereses y/o capital de las Series Senior. Si existen Series Senior emitidas y en circulación y el Emisor no está al día con el pago de intereses y/o capital de las Series Senior o no cuenta con suficientes recursos luego de pagar los intereses y/o capital de la Series Senior para pagar intereses de las Series Subordinadas, los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas no recibirán pagos de intereses en los Días de Pago de Interés respectivos, los cuales no se acumularán.

La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas no acumulativas no constituirá una causal de vencimiento anticipado y no se generarán intereses moratorios. La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas no acumulativas será comunicada mediante nota escrita por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. al menos dos (2) días antes del inicio del periodo de interés. El Agente de Pago determinará si el Emisor cumple o no con las condiciones para el pago de intereses subordinados. No obstante, el Emisor podrá levantar la suspensión de pago de intereses para algún periodo de interés posterior y lo comunicará mediante nota escrita por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. al menos dos (2) días antes del inicio del periodo de interés respectivo. Las Series Subordinadas estarán subordinadas en sus pagos de intereses mientras existan Series Senior emitidas y en circulación.

Para la **primera Serie Senior garantizada**, la periodicidad del pago de intereses será trimestral en la Fecha de Pago de intereses, 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, lo que ocurra primero.

El **pago de capital** de los Bonos podrá ser mediante: (i) amortizaciones obligatorias con pagos trimestrales a capital que deberá realizar el Emisor en una fecha de pago o el 100% del saldo insoluto a capital en la Fecha de Redención Anticipada. (ii) pagos a capital según tabla específica a cada caso con periodicidad mensual, trimestral, semestral u anual u otra que se defina en el respectivo suplemento al Prospecto Informativo, en el cual se podrá incluir o no periodo de gracia. (iii) un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o de Fecha de Redención Anticipada.

Las Series Senior y Series Subordinadas No Acumulativas podrán ser ofertadas en plazos de 5 años.

Para la **primera Serie Senior garantizada**, el valor nominal de cada Serie se pagará mediante amortizaciones obligatorias en pagos trimestrales a capital que deberá realizar el Emisor en una Fecha de Pago o el 100% del saldo insoluto a capital, en la Fecha de Redención Anticipada. El cronograma de pago con el monto y fechas de pago, de la primera Serie Senior será estipulado, a través del Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la primera Serie Senior.

Las Redenciones Anticipadas tanto las Series Senior como las Series Subordinadas podrán ser objeto de una redención anticipada obligatoria (una "Redención Anticipada Obligatoria") y/o de una redención anticipada a opción y entera discreción del Emisor (una "Redención Anticipada Opcional"). Sujeto a lo establecido por el Emisor y comunicado mediante el Suplemento de cada Serie, las Redenciones Anticipadas Obligatorias y las Redenciones Anticipadas Opcionales podrán ser parciales o totales.

Los términos particulares de la Redención Anticipada, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. a través de Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente.

SMV



En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos de forma opcional comunicará a los Tenedores Registrados, Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores de la Serie correspondiente mediante un Hecho de Importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) al menos tres (3) días hábiles de la Fecha de Redención.

Las Redenciones Anticipadas Obligatorias, serán comunicadas a los Tenedores Registrados, Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante comunicación electrónica que realizará el Agente a los tenedores registrados, con no menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de redención.

**La Redención Anticipada para primera Serie Senior garantizada:** En el evento de que El Emisor decidiera redimir anticipadamente de manera parcial o total con flujos diferentes a los flujos permitidos y que se 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:

**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)

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:

- (i) cuando se dé la venta de los Bienes Inmuebles dados en garantía.
- (ii) cuando el Emisor reciba fondos en concepto de indemnizaciones de las pólizas de seguro relacionados con los Bienes Inmuebles dados en garantía.
- (iii) si el Emisor realiza aportes o sus accionistas o empresas relacionadas realizan préstamos al Emisor para la redención de la primera Serie Senior.
- (iv) si el Emisor emite otra Serie bajo el presente Programa en reemplazo de la primera Serie Senior a ser redimida.

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.

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.

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.

Los Bonos de la Series Senior garantizadas estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración. Por lo tanto, a la fecha de aprobación del presente Prospecto Informativo el Emisor solamente ha revelado la garantía para la primera Serie Senior garantizada, desconociéndose los bienes, la naturaleza, el estado, el titular y el valor de los bienes que formarán 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 diferentes a la garantía de la primera Serie Senior, con una antelación de diez (10) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que sea analizada, aprobada y de ser necesario la inclusión de nuevos factores de riesgo relacionados con la garantía, luego de contar con la respectiva aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor podrá comunicar mediante Suplemento al Prospecto Informativo dos (2) días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, la garantía y demás condiciones de la Serie Senior que será garantizada. Toda la documentación relacionada a la Garantía y al Fiduciario deberá cumplir con lo establecido en el Texto Único del Acuerdo No. 2 -2010.

La **primera Serie Senior garantizada** de la presente Emisión estará garantizada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración (en adelante el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso de Garantía"). 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 garantizados de la presente Emisión en un período no mayor de sesenta (60) días calendarios para que sean constituidas las garantías sobre bienes muebles y ciento veinte (120) días

240

calendarios en el caso de garantías constituidas por bienes inmuebles, contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie Senior garantizada.

Para la primera Serie Senior garantizada el Emisor incluirá como garantía la Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca No. 259785, que a la fecha de aprobación del Prospecto Informativo es propiedad de Genesis Commercial Corp., una vez el Emisor realice la compra y sea el propietario de dicha finca, podrá incluir la Primera Hipoteca y Anticresis de la finca No. 259785 al fideicomiso de garantía.

Para la primera Serie Senior garantizada también será incluida la Carta de Crédito que cubre el pago de intereses trimestrales durante todo el periodo de emisión (5 años).

**Segundo:** El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

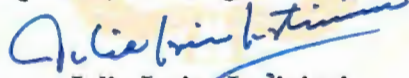
**Tercero:** Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

**Cuarto:** Se advierte a **X Development, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022.

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, Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**Julio Javier Justiniani**  
Superintendente

2023