

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre del 2000)  
ANEXO No. 1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A\*  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2013

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: UHR Development, Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos (B/. 12,000,000.00)

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: (507) 264-3800 / FAX (507) 264-6779

DIRECCION DEL EMISOR: Calle 53, Marbella, World Trade Center, 3er piso, oficina 301, Ciudad de Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: commercial@unicornpanama.com

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de UHR Development, Inc.

UHR Development, Inc. es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, se encuentra inscrita en el Registro Público en la ficha 606955 y documento 1306020, desde el 10 de marzo de 2008. Su principal actividad económica es el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La empresa tiene sus oficinas ubicadas en la calle 53, Marbella, World Trade Center, 3er piso, oficina 301, ciudad de Panamá. La inversión inicial para el funcionamiento de la empresa y desarrollo del proyecto hotelero Unicorn se divide en aportes de capital de los accionistas y mediante un préstamo hipotecario, cuyo saldo fue cancelado en su totalidad en junio de 2013, utilizado específicamente para la compra del terreno donde se está construyendo la obra.

La estructura financiera de la empresa está compuesta por un 9% correspondiente al patrimonio neto de la empresa y el 92% restante corresponde al financiamiento externo utilizado para el avance y construcción de la obra. En donde, del financiamiento externo un 55% representan los abonos recibidos de clientes por la compra de las unidades hoteleras y un 35% representa el financiamiento otorgado para la construcción de la obra a través de los bonos corporativos emitidos el 22 de febrero de 2013 por la suma de B/. 12,000,000.00 autorizados mediante resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No.59-13 del 6 de febrero de 2013 y listados en la Bolsa de Valores de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos de UHR Development, Inc.

El Pacto Social y Estatutos de UHR Development no mantiene ninguna estipulación aplicable a los negocios o contratos entre la empresa y uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.

El Pacto Social de UHR Development fue creado de acuerdo a las disposiciones de la Ley 32 de 1927 de la República de Panamá, al momento no hay ninguna disposición contraria o distinta a las requeridas por ley.

Se le otorga amplia autorización de firma a Bruno Guido Carnesella, Presidente y Representante Legal, mediante reunión de accionistas realizada el 21 de septiembre de 2012. Este es un poder amplio y sin limitaciones para la firma de cualquier acto, contrato y convenio de cualquier naturaleza que comprometa a la sociedad.

Las asambleas generales de accionistas y directores son convocadas de forma regular y se requiere de la mitad más uno (1) de las acciones comunes emitidas y en circulación para las acciones de votación y quorum.

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

El capital social de UHR Development está compuesto por un total de 23,120 acciones divididas de la siguiente manera: 20,000 acciones comunes sin valor nominal las cuales pueden ser emitidas en forma nominativa o al portador, 3,000 acciones preferidas clase I con un valor nominal de B/. 1,000.00 y 120 acciones preferidas clase II con un valor nominal de B/. 25,000,00. Las acciones preferidas no tienen derecho ni a voz ni a voto y el pago de dividendo tiene prelación al pago de dividendo de las acciones comunes.

No se contemplan acciones o requerimientos adicionales para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones a lo ya requerido por ley.

No existen limitaciones en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.

No existe ningún acuerdo que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.

En el pacto social no se contempla condiciones adicionales a las requeridas por la ley de sociedades para modificaciones al capital.

#### C. Descripción del Negocio

UHR Development, Inc. es una sociedad anónima panameña dedicada principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios. La empresa la preside el renombrado desarrollista internacional Bruno Carnesella, quién motivado por el crecimiento económico y social de Panamá decidió trasladar parte de sus operaciones para el desarrollo de diversos proyectos encabezando la lista la construcción del exclusivo fashion hotel boutique Unicorn.

La empresa cuenta con experiencia Internacional de más de 35 años, principalmente en Estados Unidos y Latinoamérica, es por ello la confianza de los accionistas para desarrollar el proyecto hotelero.

Unicorn es un hotel boutique de 96 suites de lujo. El proyecto constará de una torre de veinte pisos de hotel que será operado como un complejo de Propiedad Horizontal Turística de acuerdo a los términos del contrato de administración.

El proyecto está estructurado como un condo-hotel, en el cual los propietarios individuales tendrán derecho a una participación de la operación hotelera. Los dueños de las unidades tendrán derecho a un porcentaje de las ganancias brutas de operación que será distribuido de la siguiente forma: 30% para el administrador hotelero y el 70% para los propietarios de las unidades.

La empresa cuenta con la representación y respaldo de uno de los líderes mundiales en hospitalidad Carlson Hospitality Group y de la reconocida casa de moda italiana Enrico Coveri.

Carlson Cuenta con un robusto sistema de reservas lo que garantizará un alto porcentaje en la ocupación del hotel. A su vez que es líder mundial en proveer soluciones corporativas y servicios de consumo en los sectores de marketing, viajes y hospitalidad de funcionamiento.

Otros nombres de marcas y servicios de la familia de Carlson son: restaurantes TGI Friday's, Carlson Wagonlit Travel ® y Carlson Marketing Group ®, la relación más grande de servicios de marketing en los Estados Unidos.

Enrico Coveri, un icono de la industria de la moda italiana, ha seleccionado el hotel Unicorn como su plataforma de lanzamiento para el mercado latinoamericano. La casa Coveri es una de las casa de moda más exclusiva de Italia con exposición mundial especialmente en el mercado de lujo asiático.

El propósito de la marca es mejorar la personalidad y clase del hotel con una afluencia de diseñadores; lo cual convertirá al hotel Unicorn en el epicentro de la moda Europea y de negocios para una clientela exclusiva.

UHR Development, Inc. está enfocada en convertirse en el líder de la industria hotelera en la región mediante el desarrollo de importantes proyectos que marcarán el inicio de nuevas tendencias y estilos de vida.

## D. Estructura organizativa

UHR Development es una empresa desarrolladora de proyectos inmobiliarios. En la actualidad no forma parte de ningún grupo económico.

## E. Propiedades, Plantas y Equipo

La propiedad, planta y equipo neto de UHR Development asciende a B/.1,108,759 lo que representa un leve aumento de menos del 1% en comparación al año 2011. Dentro de la propiedad, planta y equipo tenemos como mayor activo el terreno ubicado en calle 44 y Justo Arosemena, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, registrado bajo la Finca No. 1025, de la sección de propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público.

La finca tiene una superficie de 1,026 mt<sup>2</sup>. con un valor de mercado de B/.1,539,000.00 y es utilizada para la construcción y desarrollo del proyecto hotelero Unicorn que tiene un valor total de construcción de B/.15,732,300.00 entre costos de construcción directos e indirectos.

## F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

UHR Development no cuenta con políticas de investigación y desarrollo.

## G. Información sobre tendencias

Cada año entran a Panamá más de 2 millones de turistas de los cuales un 92% vienen por motivos de recreo, negocios y convenciones.

En cuanto a nuestro segmento de mercado nosotros estamos más enfocados a un mercado exclusivo y exigente. Por lo tanto consideramos que de toda la oferta hotelera nuestros únicos y reales competidores son, por el momento, el Bristol y Waldorf Astoria, este último primero en Latinoamérica. De esta oferta de mercado nosotros representamos aproximadamente un 10%.

El éxito de la industria hotelera de hoy es que podemos lograr grandes alianzas con cadenas hoteleras y agencias de viajes para lograr posicionar el producto según los servicios que ofrecemos y al mismo tiempo que podemos enfocarnos específicamente al segmento de mercado que tenemos proyectado.

Según la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL) la industria se está quedando corta para lo que viene en el 2014 con la apertura de los aeropuertos en Río Hato y Chiriquí, el Museo de la Biodiversidad, el establecimiento de más de 60 multinacionales mediante la SEM (Sedes de Empresas Multinacionales), la construcción de mejores carreteras, el nuevo centro de convenciones, la ampliación del Canal de Panamá entre otras cosas más. Es por ello que nosotros aspiramos a ocupar un sitio importante en la oferta hotelera de la Ciudad de Panamá.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

- A. **Liquidez.** Durante el 2013 hubo una disminución en el flujo de efectivo de B/.240,828 dando como resultado en efectivo al final del periodo de B/.168,948 en el 2013 en comparación a B/.409,776 que había en el 2012.

El uso de los fondos provinieron principalmente de la venta de B/.2,295,000 en bonos corporativos.

- B. **Recurso de Capital.** El desarrollo del proyecto se está financiando mediante los fondos provenientes de los abonos de las unidades vendidas y la colocación de los bonos corporativos. Ambos clasificados como un compromiso del emisor.

Las ventas de las unidades se reclasificarán como ingresos una vez se cierren los contratos de compra venta y se cancelen las unidades, esto ocurrirá a la entrega del proyecto.

Los bonos más interés se cancelarán con la totalidad de los fondos provenientes de los cierres de las ventas.

Al 31 de diciembre de 2013 UHR Development había recibido en concepto de abonos de clientes B/.3,627,404 que resultan de la venta de unidades por un valor total en contratos de B/.13,827,061.

- C. **Resultados de las Operaciones.** Al 31 de diciembre de 2013 UHR Development, Inc. se encontraba en un avance de obra del 16.5% del proyecto hotelero Unicorn, motivo por el cual no se registraron ingresos en la actividad financiera de la empresa.

Los gastos provenientes del desarrollo de la obra se registran en la sección de Proyecto en proceso - Activos No Corrientes y corresponden a los gastos incurridos para el funcionamiento y desarrollo del proyecto. Al 31 de diciembre de 2013 hubo un incremento de 186% en la inversión para la construcción del proyecto de B/.1,093,444 en el 2012 a B/.3,132,309 en el 2013.

D. **Análisis de Perspectivas.** Estamos trabajando en dirección a mantener siempre un flujo de efectivo adecuado para el debido avance de la obra.

Al 31 de diciembre de 2013 la venta de los bonos ascendía a un monto de \$2,295,000, por tanto estamos presionando al puesto de bolsa Lafise Valores de Panamá para que acelere la venta de los bonos para que podamos cumplir con las metas de construcción y expansión futura.

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

#### Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

<b>Bruno Guido Carnesella</b>	<b>Director Presidente</b>
Nacionalidad:	Italiano
Fecha de Nacimiento:	5 de abril de 1944
Domicilio Comercial:	Calle 53 Marbella, World Trade Center, 3er piso
Correo Electrónico:	<a href="mailto:commercial@unicornpanama.com">commercial@unicornpanama.com</a>
Teléfono:	(507) 264-3800
Facsímil:	(507) 264-6779
Apartado Postal:	0832 – 00323, Ciudad de Panamá

Con más de 35 años de experiencia en Estados Unidos y Latinoamérica, Bruno Carnesella se ha establecido como un desarrollista de gran éxito que, a través de su visión y diseños vanguardistas se ha convertido en uno de los más respetados de la región.

Se pueden admirar en muchas partes del mundo sus proyectos innovadores tales como:

- The Kent Residence – un proyecto Verde, Inteligente y Seguro, ubicado en Kent Court.
- The Absolut South Beach Lofts – proyecto ganador del NAHB 2006 como mejor proyecto estilo Loft en la Asociación de Constructores de Vivienda de Estados Unidos de América. Se considera el mejor proyecto en South Beach, Florida; ubicado en 245 Michigan, Miami Beach, FL.
- Port America – un proyecto lujoso de hotel con marina, centro de compras y salones de convenciones.

Sus proyectos exhiben un diseño excepcional y un alto concepto de vanguardismo, calidad, estilo y gusto implacable. El trabajo de Bruno Carnesella se destaca por su mezcla de un gusto y sentido Europeo en conjunto con lo moderno de la vida del Continente Americano.

Su lucha continua de obtener calidad desde el concepto hasta la finalización le ha ganado la reputación de ser perfeccionista en todos los proyectos que ha emprendido.

<b>Camilo Fábrega Goytia</b>	<b>Director Secretario y Tesorero</b>
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de nacimiento:	27 de diciembre de 1927
Domicilio Comercial:	Calle 77 San Francisco, Casa #25, local 2
Correo electrónico:	<a href="mailto:camilofabrega@hotmail.com">camilofabrega@hotmail.com</a>
Teléfono:	(507) 226-7119
Facsímil:	(507) 226-3737
Apartado postal:	0816-07587
Profesión:	Administrador de empresa

Es un líder en la Industria Turística de Panamá con más de 40 años de experiencia y se ha caracterizado por sus grandes logros en mercadeo en la región. Camilo ha escalado posiciones de gran relevancia entre las que se destacan:

- Miembro de la Junta Directiva de Hoteles Bristol
- En Braniff International, Gerente de Operaciones para Centro América Colombia y Venezuela y luego pasó a Vicepresidente para Latinoamérica.
- Vicepresidente para la División Latinoamericana de Eastern Airlines.

Se ha desempeñado como asesor de la Presidencia de la República de Panamá en Aviación Internacional y Turismo, y también ha sido miembro y Presidente del Skal Club Internacional de Panamá y Presidente de la Asociación de Líneas Aéreas de Panamá.

Además ha recibido condecoraciones de los gobiernos de Paraguay y Bolivia.

<b>Carmen van der Hans</b>	<b>Directora</b>
Nacionalidad:	Panameña
Fecha de nacimiento:	20 de junio de 1942
Domicilio Comercial:	Calle 5 No. 110B, La Alameda
Correo electrónico:	<a href="mailto:pvanderhans@gmail.com">pvanderhans@gmail.com</a>
Teléfono:	(507) 390-0438
Fax:	n/a
Apartado postal:	n/a

Sus estudios universitarios los llevo a cabo en la Universidad Pontificia Bolivariana, Medellín, Colombia donde culminó su Licenciatura en Administración de Empresa y Cornell University, USA obteniendo su Licenciatura en Administración Hotelera.

Carmen van der Hans conocida como "Pinky" es una de las más conocidas y respetadas administradoras hoteleras de la industria en Panamá. Con más de 35 años de experiencia y una sólida reputación internacional por su presencia en importantes ferias y eventos de prestigio representando al país, Carmen van der Hans ha desarrollado una carrera distinguida en la industria turística. Es conocida por sus cualidades de mercadeo y su excelente manejo de las relaciones públicas. Entre sus posiciones más prominentes, ha servido como:

- Directora de Ventas y Mercadeo y Gerente General de varios hoteles de prestigio en Panamá
- Presidente de la Asociación de Hoteles de Panamá
- Fundadora y Vicepresidente de la Cámara de Turismo
- Directora del Instituto Panameño de Turismo
- Directora de la Cámara de Comercio
- Directora del Club Skat Internacional de Panamá
- Presidente y miembro del Comité Organizador de ferias locales e internacionales de Turismo.

#### Empleados de importancia y asesores

<b>Bruno Guido Carnesella</b>	<b>Gerente General</b>
Nacionalidad:	Italiano
Fecha de Nacimiento:	5 de abril de 1944
Domicilio Comercial:	Calle 53 Marbella, World Trade Center, 3er piso
Correo Electrónico:	<a href="mailto:commercial@unicornpanama.com">commercial@unicornpanama.com</a>
Teléfono:	(507) 264-3800
Facsímil:	(507) 264-6779
Apartado Postal:	0832 – 00323, Ciudad de Panamá

Con más de 35 años de experiencia en Estados Unidos y Latinoamérica, Bruno Carnesella se ha establecido como un desarrollista de gran éxito que, a través de su visión y diseños vanguardistas se ha convertido en uno de los más respetados de la región.

Se pueden admirar en muchas partes del mundo sus proyectos innovadores tales como:

- The Kent Residence – un proyecto Verde, Inteligente y Seguro, ubicado en Kent Court.
- The Absolut South Beach Lofts – proyecto ganador del NAHB 2006 como mejor proyecto estilo Loft en la Asociación de Constructores de Vivienda de Estados Unidos de América. Se considera el mejor proyecto en South Beach, Florida; ubicado en 245 Michigan, Miami Beach, FL.
- Port America – un proyecto lujoso de hotel con marina, centro de compras y salones de convenciones.

Sus proyectos exhiben un diseño excepcional y un alto concepto de vanguardismo, calidad, estilo y gusto implacable. El trabajo de Bruno Carnesella se destaca por su mezcla de un gusto y sentido Europeo en conjunto con lo moderno de la vida del Continente Americano.

Su lucha continua de obtener calidad desde el concepto hasta la finalización le ha ganado la reputación de ser perfeccionista en todos los proyectos que ha emprendido.

<b>Camilo Fábrega Goytia</b>	<b>Asesor de Mercadeo y Administración Hotelera</b>
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de nacimiento:	27 de diciembre de 1927
Domicilio Comercial:	Calle 77 San Francisco, Casa #25, local 2
Correo electrónico:	<a href="mailto:camilofabrega@hotmail.com">camilofabrega@hotmail.com</a>
Teléfono:	(507) 226-7119
Facsímil:	(507) 226-3737
Apartado postal:	0816-07587
Profesión:	Administrador de empresa

Es un líder en la Industria Turística de Panamá con más de 40 años de experiencia y se ha caracterizado por sus grandes logros en mercadeo en la región. Camilo ha escalado posiciones de gran relevancia entre las que se destacan:

- Miembro de la Junta Directiva de Hoteles Bristol
- En Braniff International, Gerente de Operaciones para Centro América Colombia y Venezuela y luego pasó a Vicepresidente para Latinoamérica.
- Vicepresidente para la División Latinoamericana de Eastern Airlines.

Se ha desempeñado como asesor de la Presidencia de la República de Panamá en Aviación Internacional y Turismo, y también ha sido miembro y Presidente del Skal Club Internacional de Panamá y Presidente de la Asociación de Líneas Aéreas de Panamá.

Además ha recibido condecoraciones de los gobiernos de Paraguay y Bolivia.

**Annette C. Castillo P.                      Directora de Inversiones y Finanzas / Asesora en la Estructuración de los Bonos Corporativos**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 20 de septiembre de 1980  
 Domicilio Comercial: Calle 53 Marbella, World Trade Center, 3er piso  
 Correo Electrónico: [marketing@unicornpanama.com](mailto:marketing@unicornpanama.com)  
 Teléfono: (507) 264-3800  
 Facsímil: (507) 264-6779  
 Apartado Postal: 0832 – 00323, Ciudad de Panamá

Directora de Inversiones y Finanzas. Licenciada en Finanzas y Contabilidad con un MBA de la Universidad de Lindenwood en USA, posee licencia de corredora de bolsa registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y cuenta con más de 10 años de experiencia bancaria. Asesoró y estructuró los bonos corporativos para el financiamiento de la construcción del hotel Unicorn Park Inn by Radisson. Sus principales funciones son mantener las relaciones con los bancos y puestos de bolsas, estructurar las finanzas de la empresa para el financiamiento de los proyectos.

**Asesores Legales**

SUCRE, ARIAS & REYES

**Sucre Arias & Reyes**

**Persona de Contacto: Jorge Alexander Olivardía**  
 Domicilio Comercial: Avenida Ricardo Arango y calle 61 Edificio Sucre Arias & Reyes  
 Apartado Postal: 0816-01832 Panamá, República de Panamá  
 Correo Electrónico: [jolivardia@sucre.net](mailto:jolivardia@sucre.net)  
 Teléfono: (507) 204-7900  
 Facsímil: (507) 264-1168

SUCRE & SUCRE fue fundada en 1969, al asociarse Carlos Sucre C. y Carlos Sucre hijo, para continuar la práctica privada iniciada por Carlos Sucre C. en 1928. Con la incorporación de nuevos socios la Firma cambia su nombre a SUCRE | ARIAS | REYES.

SUCRE | ARIAS | REYES ejerce la práctica general de la abogacía, ofreciendo servicios especializados en Derecho Corporativo, Banca, Valores, Fusiones y Adquisiciones, Seguros, Reaseguros, Tributación Local e Internacional, Concesiones y Contrataciones Gubernamentales, Litigios, Derecho Administrativo, Medio Ambiente y Telecomunicaciones, Estructura y Planificación Corporativa, Propiedad Intelectual, Bienes Raíces, Laboral e Inmigración, y otros servicios conexos.

**Audidores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.<sup>1</sup>**

Los auditores externos de UHR Development, Inc. son **Nexia Auditores Panamá**, los mismos brindan actualización anual a su equipo de trabajo mediante seminarios y conferencias de actualización que ellos mismos ofrecen.

**Persona de Contacto: Bartolomé Mafla H.**  
 Domicilio Comercial: Calle  
 Apartado Postal: 0832-2710 WTC, Panamá, República de Panamá  
 Correo Electrónico: [bmafla@nexaspanama.com](mailto:bmafla@nexaspanama.com)  
 Teléfono: (507) 302-7800  
 Facsímil: (507) 302-7405

<sup>1</sup> Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004



**Designación por acuerdos o entendimientos**

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos externos

**B. Compensación**

Durante el año 2013 los miembros de la Junta Directiva de UHR Development no recibieron compensación alguna en concepto de dietas ni beneficios adicionales por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités.

No hay compensaciones pagadas a los Ejecutivos Claves, para el año fiscal terminado el 31 de Diciembre de 2013.

**C. Prácticas de la Directiva**

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas.

Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde el mes de septiembre de 2010.

**D. Empleados**

Al 31 de diciembre del 2013, el Emisor contaba con siete (7) empleados contratado, y uno (1) por servicios profesionales.

**E. Propiedad Accionaria**

Las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad en un 100% de Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de accionistas	% respecto de la Cantidad Total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	935	100%	3	100%

No existe ningún arreglo que incluya a empleados en el capital del emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores de la solicitante.

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

GRUPO DE ACCIONES	NÚMERO DE ACCIONES	% DEL NÚMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NÚMERO DE ACCIONISTA
1 – 20,000	424	100%	1	100%

El accionista mayoritario de UHR Development es el arquitecto Bruno Guido Carnesella. A la fecha no se ha dado ningún cambio importante en el porcentaje accionario, el control de la sociedad la ejerce el accionista mayoritario.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

Guarantee Property Management, Inc, será la administradora de las operaciones del hotel Unicorn de acuerdo a los estándares de calidad del Grupo Carlson Redizor. Guarantee Property Management, Inc. es una sociedad anónima registrada mediante Escritura Pública No. 5,722 del 5 de marzo de 2008, y se dedica a la administración y prestación de servicios inmobiliarios y hoteleros y está conformada por miembros de la Junta Directiva de UHR Development, Inc.

Abitar Development, Inc, es la empresa constructora y encargada de administrar la obra en construcción. La misma está conformada por miembros de la Junta Directiva de UHR Development, Inc.

No existe vinculo o afiliación con los expertos y asesores de UHR Development, Inc.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, tendrán ciertos beneficios fiscales según lo establecido en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, que regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 y otras leyes, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, que regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 y otras leyes, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

## A. Resumen de la Estructura de Capitalización

## 1. Acciones y títulos de participación

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD DE VALORES EMITIDOS Y EN CIRCULACION	LISTADO BURSATIL	CAPITALIZACION DE MERCADO
Acciones Comunes	424	N/A	B/. 0.00
Acciones Preferidas Clase I	510	N/A	B/. 0.00
Acciones Preferidas Clase II	1	N/A	B/. 0.00

## 2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
Bonos Corporativos	22 de febrero de 2016	B/. 12,000,000.00	Bolsa de Valores de Panamá

## B. Descripción y Derechos de los Títulos

## 1. Capital accionario

TIPO DE ACCIÓN	ACCIONES AUTORIZADAS	ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	VALOR NOMINAL	ACCIONES EMITIDAS Y NO PAGADAS
Acciones Comunes	20,000	424	Sin Valor Nominal	0
Acciones Preferidas Clase I	3,000	510	B/. 1,000.00	0
Acciones Preferidas Clase II	120	1	B/.25,000.00	0

Al 31 de diciembre de 2013 existían 125 Acciones Preferidas Clase I que no representaban capital, ya que las mismas mantenían las siguientes características:

- No tienen derecho de voto
- Pagaban un dividendo fijo anual acumulativo de nueve por ciento (9%)
- Las acciones preferidas clase I son, a opción del inversionista, convertibles a título de deuda de la sociedad transcurrido seis (6) meses de su venta.

Esto último es lo que hace que las mismas se clasifiquen como deuda y no como capital toda vez que los inversionistas optaron por la conversión de las mismas.

El control accionario lo ejercen los accionistas comunes, las acciones preferidas clase I y clase II no tienen derecho ni a voz ni voto y tienen prelación, en el pago de dividendos, a las acciones comunes.

## 2. Títulos de participación

UHR Development, Inc. no posee títulos de participación.

## 3. Títulos de deuda

UHR Development, Inc. posee B/. 12,000,000.00 en Bonos Corporativos con las siguientes características:

Fecha de Emisión: 22 de febrero de 2013  
 Fecha de Vencimiento: 22 de febrero de 2016  
 Tasa: 7% p.a. con frecuencia trimestral los 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.  
 Garantía: Fideicomiso de Garantía y Administración.

El Fideicomiso está compuesto por los bienes que a continuación detallamos:

- i. Los fondos provenientes de las emisiones públicas o privadas de los Bonos Corporativos que haga El Fideicomitente;
- ii. Los Bienes Inmuebles de propiedad de El Fideicomitente, que se describen a continuación, los cuales han sido traspasados al Fideicomiso a favor de El Fiduciario:
- iii. Finca número Mil veinticinco (1025), inscrita al Código de Ubicación Ocho mil setecientos seis (8706), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, ubicada en la Avenida Segunda y Avenida Cuarta, Bella Vista, Distrito de Panamá (en adelante "La Finca") con un valor de Un Millón Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares con 00/100 (US\$1,539,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, según avalúo realizado el 12 de marzo del 2013 por Panamericana de Avalúos, S.A., empresa panameña con más de 25 años de experiencia.
- iv. Las mejoras que se construyan sobre las Fincas con un valor a la fecha de Un Millón Trecientos Cuarenta Mil Trecientos Dólares con 00/100

(US\$1,340,300.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, así como las mejoras que se edifiquen en el futuro sobre dichas fincas, las cuales constituirán el proyecto denominado Hotel Unicorn.

- v. Las fincas que resulten de la segregación de las fincas y mejoras antes descritas, así como por razón de la inscripción de las mismas en el régimen de propiedad horizontal.
- vi. La Cesión de los derechos del pago de los contratos de promesa de compraventa de las unidades hoteleras y demás mejoras desarrolladas en los Bienes Inmuebles y la administración del 70% de los flujos de dinero derivados de dichas cesiones, luego de descontar la comisión acordada con los agentes de bienes raíces.
- vii. Los flujos de dinero netos producto de la colocación y venta de los Bonos Corporativos.
- viii. Los depósitos bancarios y títulos valores que aporte El Fideicomitente al Fideicomiso, los cuales serán depositados por El Fiduciario en la o las cuentas a nombre del fideicomiso que El Fiduciario abra específicamente para este propósito, en entidades financieras con licencia para operar en la República de Panamá, de elección exclusiva de El Fiduciario. Los intereses que generen dichas cuentas, así como el producto de las inversiones en títulos valores, de ser el caso, formarán parte de los Bienes Fideicomitados.
- ix. Las ganancias de capital, intereses, réditos, cánones de arrendamiento y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones que dimanen de, o accedan a, los Bienes Fideicomitados;
- x. Las pólizas de seguro que contrate El Fideicomitente para asegurar los Bienes Fideicomitados y el Proyecto, así como los pagos que realicen las compañías aseguradoras en virtud de ellas por siniestros o por cualquier otro motivo; y
- xi. Las sumas que resulten de la liquidación y venta de los Bienes Fideicomitados; y
- xii. Aquellos otros bienes que de tiempo en tiempo sean traspasados al fideicomiso.

#### C. Información de Mercado

Los Bonos Corporativos de UHR Development, Inc. están aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 59-13 del 6 de febrero de 2013, listados en la Bolsa de Valores de Panamá, y se contrataron los servicios de Fiduciaria Lafise, S.A. como Agente de Pago y Transferencias.

UHR Development, Inc. no tiene acuerdos con Casas de Valores que creen mercados a sus títulos.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

#### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Al 31 de diciembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012
Ventas o Ingresos Totales	B/.543	B/.33
Margen Operativo	-	-
Gastos Generales y Administrativos	-	-
Utilidad o Pérdida Neta	(B/.337,248)	B/.33
Acciones emitidas y en circulación	935	935
Utilidad o Pérdida por Acción	(B/.360,69)	B/.40,83
Depreciación y Amortización	B/.25,894	B/.3,687
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-

BALANCE GENERAL	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Activo Circulante	B/.182,148	B/.2,744
Activos Totales	B/.7,104,090	B/.3,092,715
Pasivo Circulante	B/.3,801,779	B/.1,624,791
Deuda a Largo Plazo	B/.2,701,602	B/.540,000
Acciones Preferidas	B/.535,000	B/.525,000
Capital Pagado	B/.1,545,704	B/.1,535,704
Utilidades Retenidas	(B/.944,995)	(B/.607,780)
Total Patrimonio	B/.600,709	B/.927,924
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Dividendo/Acción	-	-
Deuda Total/Patrimonio	10.83	2.33
Capital de Trabajo	(B/.3,619,631)	(B/.1,622,047)
Razón Corriente	0.05	0.002
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	-	-

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2013.

**IV PARTE  
GOBIERNO CORPORATIVO <sup>2</sup>**

<b>Contenido mínimo</b>	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. No, estamos en el proceso de adoptar procedimientos de un buen gobierno corporativo siguiendo los lineamientos establecidos en el Acuerdo N. 12-2003
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Si
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Si, aunque no se tiene una metodología para la selección.
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Si, la mayoría de los directores de la empresa no participan de la gestión administrativa.
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. El control lo ejerce el Presidente de la empresa.
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. No se ha conformado comisiones de apoyo.
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. No se mantiene registro de las reuniones de Junta Directiva
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Si.
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. No
<b>Junta Directiva</b>	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No.
	e. Control razonable del riesgo. No.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Si.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. No.

	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. No.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. No.
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Tres (3)
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Uno (1)
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Dos (2)
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
<b>Comités</b>	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente UHR Development Inc. no cuenta con un comité de auditoría.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente UHR Development Inc. no cuenta con un comité de cumplimiento y administración de riesgo.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente UHR Development Inc. no cuenta con un comité de evaluación y postulación de directores independientes.
	d. Otros:

9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría No aplica
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No aplica
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

### V PARTE<sup>3</sup> ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

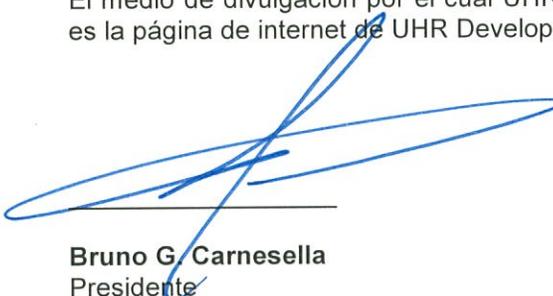
UHR Development no cuenta con garantes o fiadores como garantía en la estructura de los bonos corporativos.

### VI PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto la certificación del Fiduciario en cuanto a la administración y registro del Fideicomiso de Garantía.

### VII PARTE DIVULGACIÓN

El medio de divulgación por el cual UHR Development, Inc. divulgará el Informe de Actualización Anual es la página de internet de UHR Development, Inc. [www.uhrpanama.com](http://www.uhrpanama.com) a partir del 15 de abril de 2014.

  
\_\_\_\_\_  
**Bruno G. Carnesella**  
Presidente

<sup>3</sup> Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004



# NEXIA AUDITORES (PANAMA)

Contadores Públicos Autorizados

Informe de los Auditores Independientes  
a la Junta Directiva y Accionistas de  
**UHR Development, Inc.**

Estados Financieros

Por el año terminado el 31-12-13

5 de Febrero de 2014



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE UHR DEVELOPMENT INC.**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de UHR Development, Inc. (la Empresa) al 31 de diciembre de 2013, los cuales comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y notas explicativas.

*Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros, de manera que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

*Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, que planifiquemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, en el cual se incluye la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Empresa, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración de la Empresa, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para obtener una base para sustentar nuestra opinión.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de UHR Development, Inc. al 31 de diciembre de 2013, sus desempeños financieros y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Asunto de énfasis*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota No.5 de los estados financieros que indica que la Empresa durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013; los pasivos corrientes excedían sus activos corrientes en B/.3,619,631. Estas condiciones junto con otros asuntos expuestos en la Nota No.5, indican la existencia de una falta de seguridad material que puede proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Empresa para continuar como un negocio en marcha. Los planes de la Administración con respecto a estos asuntos se describen en la Nota No.5. Los estados financieros no incluyen ajustes que puedan resultar de esta incertidumbre.



5 de febrero de 2014  
Panamá, República de Panamá.

**UHR Development, Inc.**

**Estado de Situación Financiera**  
**31 de diciembre de 2013**

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	B/. 168,948	B/. 409,776
Depósito a plazo fijo	7	<u>13,200</u>	<u>-</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>182,148</u>	<u>409,776</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Proyecto en proceso	8	3,132,309	1,093,444
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	9	1,108,759	1,107,372
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10	-	168,841
Comisiones pagadas por anticipado	11	1,249,902	1,071,783
Gastos pagados por anticipado	12	1,370,314	1,370,314
Otros activos	13	<u>60,658</u>	<u>-</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>6,921,942</u>	<u>4,811,754</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 7,104,090</u>	<u>B/. 5,221,530</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	14	B/. 49,375	B/. -
Financiamiento recibido	16	125,000	305,000
Abonos recibido de clientes	15	<u>3,627,404</u>	<u>3,039,745</u>
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>3,801,779</u>	<u>3,344,745</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar accionista		406,602	398,828
Cuentas por pagar otras	17	-	540,000
Bonos por pagar	18	<u>2,295,000</u>	<u>-</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>2,701,602</u>	<u>938,828</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>6,503,381</u>	<u>4,283,573</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones	19	1,545,704	1,545,704
Déficit acumulado		<u>(944,995)</u>	<u>(607,747)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>600,709</u>	<u>937,957</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 7,104,090</u>	<u>B/. 5,221,530</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## UHR Development, Inc.

### Estado de Resultados Integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Ingresos</b>		
Otros ingresos	B/. 543	B/. 33
<b>Total de ingresos</b>	<u>543</u>	<u>33</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>		
Gastos emisión de bonos	(130,613)	-
Gasto de intereses de acciones preferidas	(80,420)	-
Publicidad	(56,319)	-
Honorarios profesionales	(38,814)	-
Depreciación	(10,445)	-
Fondo de seguridad ocupacional	(10,000)	-
Otros	(6,399)	-
Cargos bancarios	(3,686)	-
Impuestos	(1,095)	-
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<u>(337,791)</u>	<u>-</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	<u>B/. (337,248)</u>	<u>B/. 33</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## UHR Development, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

---

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2012	19	B/. 1,535,704	B/. (607,780)	B/. 927,924
Aporte de capital en acciones		10,000	-	10,000
Utilidad neta		<u>-</u>	<u>33</u>	<u>33</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	19	1,545,704	(607,747)	937,957
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(337,248)</u>	<u>(337,248)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013		<u>B/. 1,545,704</u>	<u>B/. (944,995)</u>	<u>B/. 600,709</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## UHR Development, Inc.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>				
(Pérdida) utilidad neta	B/.	(337,248)	B/.	33
Ajustes por:				
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	9	<u>10,445</u>	<u>3,687</u>	
<b>Resultado de las operación antes de movimiento en el capital de trabajo</b>		(326,803)	3,720	
Proyecto en proceso		(2,038,865)	(412,517)	
Comisiones pagadas por anticipado		(178,119)	(1,071,783)	
Cuentas por pagar		49,375	(6,854)	
Abonos recibido de clientes		587,659	1,421,808	
Gastos pagados por anticipado		-	(188,287)	
Otros activos		<u>(60,658)</u>	<u>-</u>	
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de operación</b>		<u>(1,967,411)</u>	<u>(253,913)</u>	
<b>Flujo de efectivos por actividades de inversión</b>				
Depósito a plazo fijo	7	(13,200)	-	
Compras de propiedad, mobiliario y equipo	9	<u>(11,832)</u>	<u>-</u>	
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<u>(25,032)</u>	<u>-</u>	
<b>Flujo de efectivos por actividades de financiamiento</b>				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		168,841	(52,883)	
Cuentas por pagar accionistas		7,774	398,828	
Financiamiento recibido		(180,000)	305,000	
Capital en acciones		-	10,000	
Bonos por pagar		2,295,000	-	
Cuentas por pagar otras		<u>(540,000)</u>	<u>-</u>	
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>1,751,615</u>	<u>660,945</u>	
<b>(Disminución) aumento en el efectivo</b>		(240,828)	407,032	
Efectivo al inicio del año		<u>409,776</u>	<u>2,744</u>	
<b>Efectivo al final del año</b>	6	<u>B/.</u> <u>168,948</u>	<u>B/.</u> <u>409,776</u>	

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

## **UHR Development, Inc.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

---

#### **(1) Operaciones y actividades principales**

UHR Development, Inc. fue constituida el 5 de marzo de 2008, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá. La actividad principal de la Empresa es el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el Edificio Word Trade Center, Piso 3, Oficina 301, Panamá República de Panamá.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados por la Administración el 5 de febrero de 2014.

#### **(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de UHR Development, Inc. al 31 de diciembre de 2013, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **(3) Base para la preparación de los estados financieros**

##### **(a) Base de valuación y moneda de presentación**

Los estados financieros de UHR Development, Inc. al 31 diciembre de 2013, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

##### **(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad**

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la gerencia realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

**UHR Development, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

---

**(3) Base para la preparación de los estados financieros (Continuación)**

**(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad (continuación)**

**b.1. Estimados y supuestos**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

- La vida útil de la propiedad, mobiliario y equipo

**(c) Comparación de la información**

Conforme a lo exigido por la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” la información presentada en los estados financieros referida al período 2013, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2012.

**(4) Resumen de las principales políticas contables**

**(a) Efectivo**

El efectivo está representado por el dinero en efectivo, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición. El efectivo comprende el efectivo en caja y depósitos a la vista en banco mantenidos por la Empresa para función de tesorería.

**(b) Propiedad, mobiliario y equipo, neto**

La propiedad, mobiliario y equipo, neto se presentan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado; excepto el terreno, el cual se presenta a su costo.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe de la propiedad, mobiliarios y equipo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Cuando las partes de una partida de mobiliario y equipo tienen vida de uso diferente, éstos son contabilizados por separado de las partidas de mobiliario y equipo.

**UHR Development, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

---

**(4) Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

**(b) Propiedad, mobiliario y equipo, neto (continuación)**

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, excluyendo el terreno, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta. La vida útil de estos activos fijos es como sigue:

Mobiliario y equipo	3 años
---------------------	--------

**(c) Proyecto en proceso**

Las construcciones en proceso para el desarrollo del proyecto de la Empresa, se presenta en el estado de situación financiera al costo de adquisición.

**(d) Gastos pagados por anticipado y comisiones**

Los gastos pagados por anticipado y comisiones son registrados como gastos del período en el que se incurren. La Empresa reconoce como un activo no corriente los costos y gastos incurridos en la fase pre-operativa y las comisiones pagadas a los agentes de bienes y raíces cuando es demostrable que el activo vaya a generar beneficios económicos futuros la disponibilidad de adecuados recursos técnicos y financieros para completar el desarrollo y su habilidad para medir en forma fiable el desembolso atribuible al activo durante su desarrollo. Después de su reconocimiento inicial el activo se mantiene registrado al costo hasta el inicio de operaciones donde se llevará al gasto.

**(e) Abonos recibidos de clientes**

Los abonos recibidos de clientes comprenden adelantos de efectivo realizados por los clientes para la compra de los apartamentos según contratos de compra venta firmados entre las partes, en su gran mayoría representan un 30% del valor de la propiedad.

**(f) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y gastos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

UHR Development, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

---

**(4) Resumen de las principales políticas contables (Continuación)**

**(g) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

**Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

**Pasivos financieros y patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

**UHR Development, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

---

**(5) Negocio en marcha**

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre las bases de un negocio en marcha que contemplan la realización de activos y la satisfacción de pasivos en el curso normal del negocio. Como se muestra en los estados financieros, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, la Empresa reflejó a esa fecha que el pasivo corriente excedía el activo corriente por B/.3,619,631.

Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueda resultar producto de esta incertidumbre.

En nota fechada el 5 de febrero de 2014 de UHR Development, Inc. nos informan lo siguiente:

1. Que al 31 de diciembre, la venta de los bonos ascendía a B/.2,295,000.
2. Estamos presionando al puesto de Bolsa Lafise Valores de Panamá para que acelere la venta de los bonos para que podamos cumplir con las metas de construcción y expansión futura.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2013**

---

**(6) Efectivo**

Al 31 de diciembre, el efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja Menuda	B/. 1,000	B/. 1,000
<u>Cuentas de ahorros:</u>		
Banco General, S.A.	1,066	1,087
Prival Bank, S.A.	159,917	10,713
Banco Lafise Panamá	1,061	-
Total de cuenta de ahorros	<u>162,044</u>	<u>11,780</u>
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
Banco General, S.A.	978	2,000
Towerbank Internacional Inc.	-	5,092
Balboa Bank & Trust	1,873	1,004
Prival Bank, S.A.	2,080	388,880
Banco Lafise Panamá	973	-
Total de cuentas corrientes	<u>5,904</u>	<u>396,976</u>
Total de efectivo	<u>B/. 168,948</u>	<u>B/. 409,776</u>

**(7) Depósito a plazo fijo**

Al 31 de diciembre de 2013, la empresa mantiene depósito a plazo fijo con Banco General, S.A. por B/.13,200, con una tasa de interés de 2.50% y vencimiento en mayo de 2014.

**(8) Proyecto en proceso**

Al 31 de diciembre, los costos incurridos para la construcción del Proyecto Unicorn Park Inn by Radisson, fueron llevados a proyectos en proceso por la suma de B/.3,132,309 y B/.1,093,444 para los años 2013 y 2012 respectivamente. Según informes de avance de las obras, los trabajos de construcción se encuentran en un 16.5% de avance.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2013**

---

**(9) Propiedad, mobiliario y equipo, neto**

Al 31 de diciembre, la propiedad, mobiliario y equipo, neto se detallan a continuación:

	Terreno	Mobiliario y equipo	Total
<b>Costo</b>			
Al 31 de diciembre de 2012	B/. 1,100,000	B/. 22,821	B/. 1,122,821
31 de diciembre de 2012	1,100,000	22,821	1,122,821
Adquisiciones	-	11,832	11,832
31 de diciembre de 2013	<u>1,100,000</u>	<u>34,653</u>	<u>1,134,653</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>			
Al 31 de diciembre de 2012		(11,762)	(11,762)
Gasto de depreciación	-	(3,687)	(3,687)
31 de diciembre de 2012		(15,449)	(15,449)
Gasto de depreciación	-	(10,445)	(10,445)
31 de diciembre de 2013	<u>-</u>	<u>(25,894)</u>	<u>(25,894)</u>
<b>Valor razonable al:</b>			
31 de diciembre de 2013	<u>B/. 1,100,000</u>	<u>B/. 8,759</u>	<u>B/. 1,108,759</u>
31 de diciembre de 2012	<u>B/. 1,100,000</u>	<u>B/. 7,372</u>	<u>B/. 1,107,372</u>

La finca Numero Mil Veinticinco (1025) inscrita al Código de Ubicación ocho mil setecientos seis (8,706), de la sección de propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, ubicada en Avenida Segunda y Avenida Cuarta, Bella Vista, Distrito de Panamá con un valor de un millón cien mil balboas (B/.1,100,000) fue traspasada al Fideicomiso de Administración y Garantía.

Fiduciaria Lafise, S.A., formalizó contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía con la sociedad UHR Development, Inc., para la fecha del 30 de enero de 2013, el cual se identifica como Fid. 020-AD009-GTIA-2013.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2013**

---

**(10) Cuentas por cobrar compañías relacionadas**

Al 31 de diciembre, se encuentra las siguientes cuentas por cobrar compañías relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>En activos:</u>		
Cuentas por cobrar:		
Abitare Construcciones, S.A.	B/. -	B/. 167,841
Unicorn Hotel & Resort	_____ -	_____ 1,000
 Total	 <u>B/. _____ -</u>	 <u>B/. 168,841</u>

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento y no devengan intereses.

**(11) Comisiones pagadas por anticipado**

Las comisiones pagadas por anticipado, corresponden a la comisión que se le adelanta a Rodabi y a Génesis (Agentes de Bienes Raíces); cada vez que se recibe un depósito de un cliente; una parte es de UHR Development, Inc. y la otra parte es del comisionista; al finalizar la obra se cancela el total de la comisión y se reclasificará a su respectiva cuenta de gasto.

**(12) Gastos pagados por anticipado**

Los gastos pagados por anticipado corresponden a los desembolsos incurridos para el funcionamiento del proyecto; los mismos se reconocerán como gastos al culminar la obra. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a B/.1,370,314.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2013**

---

**(13) Otros activos**

Al 31 de diciembre, los otros activos son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fondo en Fiduciaria Lafise, S.A.	B/. 28,558	B/. -
Intereses pagados por anticipado	<u>32,100</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 60,658</u>	<u>B/. -</u>

Mediante escritura 6,887 del 24 de junio de 2013, se constituyó un Fideicomiso denominado Administración de Fondos y Garantía Unicorn ó Lafise/FID. 020-ADM-009-GTIA-2013 entre UHR Development, Inc. y Fiduciaria Lafise, S.A. con la finalidad de mantener y administrar los activos descritos como bienes fideicomitidos o cualquiera otros activos que se adicione al Fideicomiso en sustitución de aquellos, para respaldar las obligaciones derivadas de las emisiones públicas o privadas de Bonos Corporativos y repagar las sumas derivadas de los mismos.

**(14) Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre, se encuentra la siguiente cuenta por pagar:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	<u>B/. 49,375</u>	<u>B/. -</u>

**(15) Abonos recibidos de clientes**

Los abonos recibidos de clientes, corresponden a adelantos de efectivo realizados por los clientes para la compra de los apartamentos según los contratos de compra venta firmados entre las partes. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el monto total asciende a B/.3,627,404 y B/.3,039,745 respectivamente.

Estos abonos de clientes se registran como un pasivo hasta que se formalice la venta, momento en que se reconocen los ingresos y costos correspondientes.

## **UHR Development, Inc.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

---

#### **(16) Financiamientos recibidos**

Los financiamientos recibidos corresponden a 125 acciones preferidas clase I.1 con un valor de B/.1,000 cada una a nombre de Financial Pacific, Inc.; estas acciones están sujetas a los siguientes términos y condiciones:

- ✓ No tendrán derecho de voto.
- ✓ Pagaran al inversionista un dividendo fijo anual no acumulativo de nueve por ciento (9.00% p.a.).
- ✓ Se pagaran dividendos de forma semestral los 15 de enero y 15 de julio de cada año, a través de cheques emitidos por el propio emisor o a través de un agente de pago que podrá designar el emisor a su entera discreción.
- ✓ Las acciones preferidas tendrán una opción de recompra (call) por parte del emisor quien a partir de transcurrido un (1) año contado desde su venta, podrá a su sola opción, redimir las acciones en cualquier momento pagando el valor nominal de las mismas es decir, mil dólares (B/.1,000.00) por acción.
- ✓ Sin perjuicio de lo anterior, las acciones podrán ser, a opción del inversionista convertibles a títulos de deuda de la sociedad transcurridos seis (6) meses de su venta.

#### **(17) Cuentas por pagar otras**

Las cuentas por pagar otras, corresponde a saldo adeudado a Carlos José Tirelli Maduro, y Julieta Marie Tirelli Maduro, por compra de finca No.1025, valoradas en B/.1,100,000; de los cuales al 31 de diciembre de 2012, se debe B/.540,000 correspondiente al saldo insoluto del precio, que según escritura No.29,445 del 18 de diciembre de 2008, debió ser cancelado a los 180 días calendarios de la fecha en que sea inscrita en el Registro Público. Cabe señalar, que la misma fue inscrita en Registro Público el 13 de enero de 2009.

Esta cuenta por pagar otra fue cancelada en julio de 2013.

#### **(18) Bonos por pagar**

Corresponden a una emisión pública de Bonos Corporativos por la suma de Doce Millones con 00/100 balboas, (B/.12,000,000) mediante resolución SMV No.338-12 de 2 de octubre de 2012, modificada por Resolución SMV No.59-13 del 6 de febrero de 2013 autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, en una sola seria a 3 años plazo contado a partir de la fecha de oferta de emisión de los Bonos y cuyos fondos serán utilizados para desarrollar y construir el UNICORN PARK INN BY RADISSON, ubicada en avenida Justo Arosemena y Calle 44, una cuadra del Parque Urraca y Avenida Balboa. Al 31 de diciembre de 2013, se han colocado un monto de B/.2,295,000 y faltaban por colocar un total de B/.B/.9,705,000.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2013**

---

**(19) Capital en acciones**

Al 31 de diciembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total capital
Acciones comunes	20,000	424	SVN	B/.1,010,704
Acciones preferidas clase I	3,000	510	B/. 1,000	510,000
Acciones preferidas clase II	120	1	B/.25,000	<u>B/. 25,000</u>
				<u>B/.1,545,704</u>

**(20) Administración de riesgos de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de mercado, liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

*(a) Riesgo de mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios accionarios y otras variables financieras así como la reacción de los participantes de los mercados de valores o eventos políticos y económicos.

Ante esta situación la Empresa le hace frente a los cambios en los precios de sus productos de sus proveedores o ajustes para la venta de su mercancía.

*(b) Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y letras por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

**UHR Development, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

---

**(20) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)**

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Empresa evalúa sus recursos y fondos disponibles, así como los vencimientos de activos y pasivos para que no afecte la liquidez en sus operaciones.

*(c) Riesgo operacional*

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio.

Para mitigar el riesgo operacional, la Empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.

UHR Development, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

---

**(20) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)**

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Empresa evalúa sus recursos y fondos disponibles, así como los vencimientos de activos y pasivos para que no afecte la liquidez en sus operaciones.

*(c) Riesgo operacional*

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio.

Para mitigar el riesgo operacional, la Empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.



Panamá, 26 de Febrero de 2014  
FID. LAFISE 020-ADM-009-GTIA-2014/014

Señores  
SUPERINTENDENCIA DEL  
MERCADO DE VALORES  
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía  
Fid. 020-ADM-009-GTIA-2013 UHR Development, Inc.

Estimados señores:

**FIDUCIARIA LAFISE, S.A.**, quien actúa como Fiduciario. Sociedad organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 26660 de 18 de Noviembre de 2008, otorgada ante la Notaría Décima (10ª) del Circuito de Panamá. Inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha número 642096, documento 1471599, desde el 19 de Noviembre de 2008. Con licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución Fid-No. 016-2008 expedida el 18 de diciembre de 2008.

#### **CERTIFICA,**

Que, formalizamos contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía con la sociedad UHR Development, Inc. para la fecha del 30 de Enero de 2013, el cual se identifica como Fid.020-ADM-009-GTIA-2013.

Que, el fin de este Fideicomiso es mantener y Administrar los activos ("Los Bienes Fideicomitados"), o cualesquiera otros activos que se adicionen al Fideicomiso en sustitución de aquellos, para respaldar las obligaciones derivadas de la emisión pública de BONOS CORPORATIVOS de EL FIDEICOMITENTE; y, repagar las sumas derivadas de la colocación de dichos bonos a favor de las personas naturales o jurídicas que adquieran los mismos (en adelante denominados "LOS TENEDORES REGISTRADOS"), a través del Contrato de Mandato Fiduciario para Administración de Pagos, Registro y Redención de Valores, de fecha 18 de Diciembre, 2012, en los términos y condiciones establecidas en el prospecto de Emisión y aludido contrato. En la actualidad el saldo disponible a la fecha es por un monto de CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 64/100 (US\$129,423.64).

A la fecha de la presente carta hacemos constar que el activo inmueble que forma parte de "los bienes fideicomitados" del Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía Fid.020-ADM-009-GTIA-2013, celebrado entre la sociedad UHR Development, Inc. y nosotros, ha

sido debidamente registrado en el Documento 2426589 del Registro Público de Panamá el 16 de julio del 2013 .

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su entera disposición de aclarar cualquier consulta con relación a este particular.

Atentamente,



---

Cynthia Gonzalez  
Gerente General



NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diez (10) días del mes de abril del año dos mil catorce (2014), ante mí, **RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Tercero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (**4-157-725**), comparecieron personalmente las siguientes personas: **BRUNO GUIDO CARNESELLA**, varón, de nacionalidad Italiana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número E -ocho - ciento nueve mil novecientos cincuenta y ocho (**E-8-109958**), **BÁRBARA GAMARRA**, mujer, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal número uno- dieciocho- veinte cuarenta y cuatro (**1-18-2044**), y **MARITZA TROETSCH** mujer, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos setenta y cinco- trescientos noventa (**8-275-390**); en su condición de Presidente/ Tesorero y Directora Administrativa y Gerente de Contabilidad, respectivamente de **UHR DEVELOPMENT, INC.**, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, tal como consta inscrito a la Ficha seiscientos seis mil novecientos cincuenta y cinco (**606955**), Documento un millón trescientos seis mil veinte (**1306020**), de la Sección de Mercantil del Registro Público, todos con domicilio en Calle 53 Marbella, Edificio World Trade Center, tercer (3er) piso, oficina trescientos uno (**301**), Ciudad de Panamá, República de Panamá, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (**7-02**), de catorce (**14**) de octubre de dos mil dos (**2002**) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, me solicitaron esta diligencia para hacer constar **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO**, y en forma de atestación notarial, con conocimiento del contenido del Artículo 385, del Texto Único, del Código Penal, Gaceta Oficial No. 26519, del 26 de Abril de 2010, que tipifica el Delito de Falsedad Testimonial, **DECLARANDO** lo siguiente: -----

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **UHR DEVELOPMENT, INC.**; -----

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de

las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de UHR DEVELOPMENT, INC., para el período correspondiente del primero (1º) de enero de dos mil trece (2013) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013). -----

d. Que los firmantes: -----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre UHR DEVELOPMENT, INC. y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de UHR DEVELOPMENT INC. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de UHR DEVELOPMENT, INC. lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de UHR DEVELOPMENT, INC. para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de UHR DEVELOPMENT, INC. -----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de UHR DEVELOPMENT, INC., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores

REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA DE PANAMA



NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

de Panamá.

Para constancia, la firma por ante mí, el notario que doy fe, junto con los testigos instrumentales, TOMAS VILLARREAL, con cédula de identidad personal número cuatro - noventa y nueve - mil ochocientos diez (4-99-1810), GABRIEL DE LEON, con cédula de identidad personal número ocho - doscientos cuarenta y tres - trescientos sesenta y uno (8-243-361), mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontró conforme, le impartió su aprobación.

LOS DECLARANTES:

BRUNO GUIDO CARNESELLA  
CÉDULA No. E-8-109958

BARBARA GAMARRA  
CÉDULA No. 1-18-2044

MARITZA TROETSCH  
CÉDULA No. 8-275-390

LOS TESTIGOS:

TOMAS VILLARREAL

GABRIEL DE LEON

J.C. RAMIREZ CASTILLO SANJURJO  
Notario Público Tercero

