



## PROSPECTO INFORMATIVO UHR DEVELOPMENT, INC

UHR Development, Inc., Sociedad Anónima constituida, de conformidad con las leyes de la República de Panamá, se encuentra inscrita en la sección mercantil del Registro Público en la ficha 606955 y documento 1306020, desde el 10 de marzo de 2008, fue constituida mediante Escritura Pública No. 5723 de 5 de marzo de 2008 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá. Tiene su domicilio principal en Calle 53, Marbella, Edificio World Trade Center, tercer piso, oficina 301, Ciudad de Panamá.

## DOCE MILLONES DE DÓLARES (US\$ 12, 000, 000.00) Bonos Corporativos

Oferta Pública de Bonos Corporativos (en adelante los “Bonos”) de UHR DEVELOPMENT, INC (en adelante el “Emisor” o “UHR DEVELOPMENT”) por un valor nominal total de hasta Doce Millones de Dólares (US\$12, 000, 000.00), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos, los cuáles serán ofrecidos a su valor nominal. Los Bonos serán emitidos en una sola Serie y serán ofrecidos a partir del 22 de febrero de 2013. Los Bonos devengarán una tasa de siete por ciento (7.00%). Los intereses serán pagaderos trimestralmente todos los 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año hasta su Fecha de Vencimiento y según las reglas de amortización de capital. La base para el cálculo será 30/360. La Fecha de Vencimiento de los Bonos será de tres (3) años contados a partir de la emisión. El pago de capital de los Bonos será a su vencimiento.

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía que será administrado por FIDUCIARIA LAFISE, S.A., a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos y contará con un fideicomiso de administración de los fondos recibidos producto de la emisión y venta de las unidades hoteleras que serán administrados igualmente por FIDUCIARIA LAFISE, S.A.

El valor nominal total de esta Emisión de US\$12, 000, 000.00 / US\$ 1, 545, 704 representa (7.76) veces el capital pagado del emisor al 30 de septiembre de 2012.

### PRECIO INICIAL DE VENTA: 100% \*

**LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA COMISIÓN RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.**

Denominación	Precio al público	Comisiones y Gastos	Monto neto al Emisor
Por Unidad	US\$1,000.00*	US\$21.34**	US\$ 978.66
Emisión	US\$12,000,000.00	US\$256,025	US\$11,743,975.00

\*Precio inicial sujeto a cambios

\*\*Incluye la Comisión de Venta

**EL LISTADO Y NEGOCIACION DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACION U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.**

Fecha de Oferta: 22 de febrero de 2013

Fecha de Impresión: 2 de octubre de 2012, actualizado el 6 de febrero de 2013

Resolución SMV No. 338-12 de 2 de octubre de 2012, modificada por la Resolución SMV No.59-13 del 6 de febrero de 2013

**Lafise Valores, S.A.**  
**Casa de Valores / Agente Colocador**

## DIRECTORIO

### UHR DEVELOPMENT, INC.

#### Emisor

Calle 53, Marbella, World Trade Center  
Piso 3, oficina 301  
República de Panamá  
Tel. 264-3800 / Fax 264-6979  
Contacto: Bruno Carnesella  
Email: [commercial@unicompanama.com](mailto:commercial@unicompanama.com)  
[www.unicornpanama.com](http://www.unicornpanama.com)

### LAFISE VALORES, S.A.

#### Agente Colocador

Torre Global Bank  
Calle 50, Ciudad de Panamá  
República de Panamá  
piso 37, oficina 3701  
Tel. 340-9400 / Fax 340-3428  
Contacto: Raúl Alegrett  
Email: [ralegrett@lafise.com.pa](mailto:ralegrett@lafise.com.pa)  
[www.lafise.com.pa](http://www.lafise.com.pa)

### BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.

#### Listado de Valores

Edificio Bolsa de Valores. Avenida Federico Boyd y  
calle 49  
Apartado 87-0878  
Ciudad de Panamá  
República de Panamá  
Tel. 269-1966 / Fax: 269-2457  
Contacto: Roberto Brenes  
Email: [rbrenesp@panabolsa.com](mailto:rbrenesp@panabolsa.com)  
[www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)

### CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A

#### (LATINCLEAR)

#### Central de Custodia

Edificio Bolsa de Valores. Avenida Federico  
Boyd y calle 49  
Apartado 87-4009  
Ciudad de Panamá  
República de Panamá  
Tel. 214-6105 / Fax 214-8175  
Contacto: Iván Díaz  
Email: [ldiaz@latinclear.com](mailto:ldiaz@latinclear.com)  
[www.latinclear.com.pa](http://www.latinclear.com.pa)

### Superintendencia del Mercado de Valores

#### Entidad de Registro

Edificio Bay Mall- 2do piso Oficina 206  
Apartado 0832-2281 WTC  
Ciudad de Panamá  
República de Panamá  
Contacto: Alejandro Abood Alfaro  
[Info@supervalores.gob.pa](mailto:Info@supervalores.gob.pa)  
[www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)

### Sucre Arias & Reyes

#### Asesores Legales

Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Edificio Sucre Arias &  
Reyes  
Ciudad de Panamá  
República de Panamá  
Tel. 204-7900 / Fax 264-1168  
Contacto: Jorge Alexander Olivardía  
Email: [jolivardia@sucre.net](mailto:jolivardia@sucre.net)  
[www.sucre.net](http://www.sucre.net)

### Fiduciaria Lafise, S.A.

#### Agente Fiduciario

#### Agente de Pago y Transferencias

Torre Global Bank  
Calle 50, Ciudad de Panamá  
República de Panamá  
piso 37, oficina 3701  
Tel. 340-9421 / Fax 340-3428  
Contacto: Cynthia González de Coloma  
Email: [cgonzalez@lafise.com.pa](mailto:cgonzalez@lafise.com.pa)  
[www.lafise.com.pa](http://www.lafise.com.pa)



# Prospecto Informativo





**INDICE**

**I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA ..... 4**

**II. FACTORES DE RIESGO ..... 8**

    A. A. DE LA OFERTA..... 9

        1. Riesgo de Repago de Capital y Declaración de Plazo Vencido ..... 9

        2. Riesgo por Modificación de Términos y Condiciones de los Bonos ..... 9

        3. Riesgo con Relación a Garantías..... 10

        4. Riesgo por Cambio de Tratamiento Fiscal ..... 10

        5. Riesgo de Falta de Calificación de Riesgo..... 10

        6. Riesgo de Liquidez..... 10

    B. DEL EMISOR..... 11

        1. Riesgo de Endeudamiento..... 11

        2. Riesgo de Pérdida de Fuente de Ingreso y Financiamiento ..... 11

    C. DEL ENTORNO ..... 12

    D. DE LA INDUSTRIA ..... 12

        1. Riesgo de Competencia..... 13

**III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA ..... 13**

    A. DETALLES DE LA OFERTA ..... 13

        1. Expedición, Autenticación y Registro ..... 14

        2. Precio Inicial de la Oferta ..... 15

        3. Denominaciones y Forma de los Bonos ..... 15

        4. Tasa de Interés y Cómputo. Pago de Intereses y Capital ..... 18

        5. Agente de Pago, Registro y Transferencia..... 18

        6. Limitación de Responsabilidad ..... 20

        7. Dineros No Reclamados ..... 20

        8. Notificaciones..... 20

        9. Modificación de Términos y Condiciones: ..... 22

        10. Eventos de Incumplimiento ..... 23

        11. Título de los Valores..... 24

        12. Título del Bono ..... 24

        13. Transferencia del Bono..... 25

        14. Canje por diferente denominación ..... 25

        15. Restricciones de la Emisión ..... 25

        16. Cancelación ..... 25

        17. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono..... 26

        18. Prescripción ..... 26

        19. Ley Aplicable..... 26

        20. Información Adicional ..... 26

    B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS ..... 27

    C. MERCADOS ..... 28

    D. GASTOS DE LA EMISIÓN..... 29

    E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS ..... 30

    F. IMPACTO DE LA EMISIÓN ..... 30

    G. GARANTÍA Y RESPALDO DE LA EMISIÓN ..... 31

**IV. INFORMACION DEL EMISOR ..... 39**

    A. HISTORIA Y DESARROLLO DE UHR DEVELOPMENT, INC. .... 39

        i. Datos Generales: ..... 39



ii.	<i>Capitalización y Endeudamiento del Emisor</i> .....	39
iii.	<i>Gobierno Corporativo</i> .....	40
B.	CAPITAL ACCIONARIO.....	41
i.	<i>Del Capital</i> .....	41
ii.	<i>Acciones Comunes Emitidas y en Circulación del Emisor</i> .....	41
C.	DESCRIPCION DEL NEGOCIO.....	42
i.	<i>Giro Normal del Proyecto</i> .....	42
D.	DESCRIPCION DE LA INDUSTRIA.....	51
i.	<i>La Actividad en los Mercados donde opera el Emisor</i> .....	51
E.	RESTRICCIONES MONETARIAS.....	53
F.	LITIGIOS LEGALES.....	53
G.	SANCIONES ADMINISTRATIVAS.....	53
H.	PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO.....	53
I.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:.....	54
J.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	55
K.	INFORME SOBRE TENDENCIAS.....	55
<b>V.</b>	<b>ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS.....</b>	<b>58</b>
A.	ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR AL 30 DE JUNIO DE 2012.....	58
B.	ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS Y PROYECCIONES.....	62
<b>VI.</b>	<b>DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.....</b>	<b>66</b>
A.	DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES.....	66
i.	<i>Directores</i> .....	66
ii.	<i>Principales Ejecutivos:</i> .....	68
B.	ASESORES LEGALES.....	70
	EN PANAMÁ, LOS ASESORES LEGALES EXTERNOS EL EMISOR SON:.....	70
C.	AUDITORES.....	71
D.	ASESORES FINANCIEROS.....	72
E.	DESIGNACIÓN POR ACUERDOS.....	72
F.	COMPENSACIÓN.....	72
G.	PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA.....	72
E.	EMPLEADOS.....	73
F.	PROPIEDAD ACCIONARIA.....	73
<b>VII.</b>	<b>PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES.....</b>	<b>74</b>
A.	NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS.....	74
B.	PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO DE LA EMISIÓN.....	74
C.	INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES.....	74
<b>VIII.</b>	<b>TRATAMIENTO FISCAL.....</b>	<b>75</b>
<b>IX.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>76</b>
G.	ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011.....	76
H.	ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE JUNIO DE 2012.....	76



## I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

**La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo.**

**Emisor:** UHR Development, Inc. Sociedad Anónima constituida, de conformidad con las leyes de la República de Panamá, se encuentra inscrita en la sección mercantil del Registro Público en la ficha 606955 y documento 1306020, desde el 10 de marzo de 2008.

**Instrumento:** Bonos Corporativos (los “Bonos”).

**Fecha de la oferta:** 22 de febrero de 2013.

**Tipo de Valor:** Bonos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones en denominaciones de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o múltiplos enteros de dicha denominación.

**Monto de la Oferta:** Hasta Doce Millones de Dólares con 00/100 (US\$12, 000, 000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El valor nominal total de esta Emisión de US\$12, 000, 000.00 / US\$ 1,545, 704 representa (7.76 ) veces el capital pagado del emisor al 30 de septiembre de 2012.

**Series:** Los Bonos serán emitidos en una (1) sola serie.

**Respaldo:** Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor.

**Prelación:** Los Bonos constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

**Denominación del**



**Valor Nominal de**

**los Bonos y Títulos:** Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y en sus múltiplos. Estos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de descuentos así como de primas o sobreprecio.

Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales (individualmente el “Bono Global” o colectivamente los “Bonos Globales”) emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“LatinClear”) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Sin embargo, el titular de dichos derechos podrá solicitar en cualquier momento que se le expida un certificado que represente su Bono, sujeto al cumplimiento de los trámites que al respecto requiera LatinClear.

**Fecha de vencimiento:** Los Bonos tendrán fecha de vencimiento de tres (3) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de los Bonos.

**Tasa de interés:** 7.0 % p.a.

Los Bonos pagarán intereses sobre capital, de forma trimestral cada año hasta su vencimiento. La base para el cálculo será 30/360. Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, los intereses serán pagados a través de las facilidades de LatinClear y de acuerdo a su reglamento vigente.

**Pago de Capital:** El capital de los Bonos será pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento de los mismos.

**Redención**

**Anticipada:** No hay redención anticipada.



**Tratamiento Fiscal:** Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único que comprende el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus normas reformativas incluyendo lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Intereses: de conformidad con el Artículo 335 del Texto Único que comprende el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus normas reformativas, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u 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. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor. (Ver Sección X – Tratamiento Fiscal del Prospecto Informativo para mayor detalle).

**Respaldo y Garantías:** Se constituirá un Fideicomiso de Garantía en un fideicomiso cuyo fiduciario será Fiduciaria Lafise, S.A. (en adelante “EL FIDUCIARIO”). El fideicomiso constituirá un patrimonio separado e independiente del Emisor y del Fiduciario en el que será traspasada en garantía de los Tenedores de Bonos la finca No. 1025, de la sección de propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, que consiste en una finca



de 1,026 metros cuadrados, ubicada en el Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, cuyo valor de avalúo comercial es de Un Millón Cien Mil Dólares con 00/100 (US\$1,100,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Garantías contempladas:

- a) derechos hipotecarios y anticréticos que se deriven de contratos de hipotecas y anticresis que se constituyan sobre los Bienes Inmuebles y a favor del fiduciario,
- b) cesión de los derechos del pago de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles o unidades en las que se segregará las mejoras,
- c) cesión o endoso de las pólizas de seguros que se otorguen o contraten con relación al proyecto.
- d) Garantía hipotecaria sobre el terreno.

Este fideicomiso de garantía deberá ser constituido a más tardar sesenta (60) días después de la Fecha de Oferta de la Emisión.

La emisión contará con un fideicomiso de administración cuyas funciones serán las de administrar los fondos provenientes de la colocación de los Bonos a fin de garantizar que dichos fondos sean utilizados en la construcción del proyecto hotelero UNICORN PARK INN by RADISSON; y el 70% de los fondos provenientes de la venta de las unidades a fin de garantizar el repago de los bonos.

**Uso de los fondos:** El Emisor utilizará los fondos netos que se obtengan, luego de descontar los gastos de la Emisión, para financiar la construcción del proyecto hotelero denominado “Unicorn Park Inn by Radisson” ubicado en la ciudad de Panamá.

**Factores de Riesgo:** Ver Sección II

**Casa de Valores y Puesto de Bolsa:** Lafise Valores, S.A.

**Agente Fiduciario:** Fiduciaria Lafise, S.A.



**Modificaciones  
y Cambios:**

Toda la documentación que ampara la emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos.

En el caso de cualquier otra modificación de los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de la Emisión, se requerirá el voto favorable de Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal de los bonos emitidos y en circulación y constituyen la “Mayoría de Tenedores Registrados”.

**Agente de Pago,  
Registro y  
Transferencia:**

Fiduciaria Lafise, S.A.

**Asesores Legales:**

Sucre Arias & Reyes (“SAR”).

**Leyes aplicables:**

La Emisión se registrará por las leyes de la República de Panamá.

**Listado:**

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

**Central de Custodia  
y Transferencia:**

Central Latinoamericana de Valores, S.A (“LatinClear”)

**Registro:**

Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

**II. FACTORES DE RIESGO**



Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital.

Los inversionistas interesados en comprar los Bonos deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar la fuente de repago de los Bonos.

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

#### A. A. DE LA OFERTA

##### 1. Riesgo de Repago de Capital y Declaración de Plazo Vencido

El pago de capital e intereses de los Bonos no tienen preferencia sobre las acreencias que se tenga contra el Emisor.

El repago del capital e intereses de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor y de las ventas del Proyecto. No se tienen contemplado constituir ningún fondo de capital ni repago.

##### 2. Riesgo por Modificación de Términos y Condiciones de los Bonos

El Emisor se reserva el derecho de corregir o enmendar las condiciones de los Bonos sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos.

En el caso de cualquier otra modificación de los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de la Emisión, se requerirá el voto favorable de Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) o más del valor nominal de los bonos emitidos y en circulación y constituyen la "Mayoría de Tenedores Registrados".



### 3. Riesgo con Relación a Garantías

El Emisor no cuenta con activos adicionales que aquellos cedidos al Fideicomiso de Garantía. UHR Development, Inc. no tiene ninguna limitación para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, o recomprar sus acciones siempre y cuando la transacción se haga para mantener en marcha el proyecto y asegurar su culminación.

El Fideicomiso será constituido a más tardar treinta (30) días después de la Fecha de Oferta de los Bonos.

### 4. Riesgo por Cambio de Tratamiento Fiscal

El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses y/o ganancias de capital que se generen de los Bonos y de su venta.

### 5. Riesgo de Falta de Calificación de Riesgo

La presente Emisión no cuenta con una calificación de riesgo, lo que representa la falta de una opinión externa calificada que determine la capacidad de pago del Emisor con relación a su situación financiera y sus acreedores.

A la fecha del presente Prospecto Informativo el Emisor cuenta con una hipoteca sobre el terreno por un valor de Quinientos Cuarenta Mil Dólares (US\$540,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cancelada con los fondos iniciales provenientes de la venta de los Bonos y su consecuente inclusión en el Fideicomiso de Garantías.

### 6. Riesgo de Liquidez

En caso de que un inversionista en algún momento requiera vender sus Bonos a través del mercado secundario de la Bolsa de Valores de Panamá u otro país en donde los bonos estén listados, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas y por ende, verse obligados a mantenerlos hasta su vencimiento.



## B. DEL EMISOR

### 1. Riesgo de Endeudamiento

El Emisor cuenta con un saldo por pagar porción corriente al 30 de septiembre de 2012 de Dos Millones Setecientos Treinta y Seis Mil Cuatrocientos Cuarenta y Cinco Dólares con 00/100 (US\$2,736,445.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los mismos corresponden a depósitos de clientes. Sin embargo, esta deuda no genera el compromiso de pago de intereses ni tiene una fecha de vencimiento específica y será cancelada según avance la obra.

La relación pasivo totales a patrimonio del accionista del Emisor, según los estados financieros interinos auditados al 30 de septiembre de 2012, es de 17.18 veces. De colocarse la totalidad de la presente emisión dicha relación será de 30.45 veces.

La razón de endeudamiento es elevada debido a que en los estados financieros se ve reflejado US\$10,829,061 en concepto de Ingresos Diferidos y los mismos corresponden el valor total de los contratos de compra venta ya firmados. Esta partida debe ser reclasificada como ingresos una vez finalice la construcción del proyecto y se haga entrega de las unidades. En la actualidad no constituye una obligación real del emisor.

### 2. Riesgo de Pérdida de Fuente de Ingreso y Financiamiento

El emisor depende de la venta de noventa y seis (96) suites de lujo, del proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson.

El Emisor es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No.5,723 del 10 de marzo del 2008, con el propósito de desarrollar, construir y promover el proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson Panamá. Esta es la primera incursión de la compañía en el desarrollo de proyectos de bienes raíces. Por lo tanto, no hay historial de la compañía en el desarrollo de este tipo de proyectos.

El Emisor no puede dar garantía de que el plan maestro desarrollado para la ejecución del proyecto no se desviará de la realidad. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de modificar el plan presentado en este Prospecto Informativo, en cualquier momento, respetando las autorizaciones de las entidades



gubernamentales correspondientes. Dichas modificaciones, incluyen pero no se limitan a tiempo requerido para el desarrollo de cada una de las fases del proyecto, precio promedio de venta, características del hotel, áreas de negocios internacionales, piscina, gimnasio y otras amenidades.

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con la construcción, desarrollo y administración del proyecto. Adicional a la venta de las 96 suites o unidades. Por lo tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán principalmente de los siguientes factores:

- i. El desempeño de la economía panameña y global;
- ii. El desempeño del sector construcción;
- iii. Las fluctuaciones en los precios de materia prima para la construcción, entre ellos el acero, el cemento, el cobre; y
- iv. La demanda en el mercado por la inversión en la compra de unidades hoteleras como un vehículo de inversión.

#### C. DEL ENTORNO

El Emisor lleva a cabo sus operaciones dentro del territorio nacional de la República de Panamá. Por lo tanto, su negocio está supeditado, en gran medida, al comportamiento de la economía Panameña en general; tales como, la inflación y la fluctuación en las tasas de interés.

La economía panameña no ha escapado a la resaca de la recesión mundial. Según la firma Deloitte Latin America la economía panameña se ha venido desacelerando en los últimos meses registrando niveles de inflación de hasta 6%, siendo el sector de turismo uno de los más resistentes; sin embargo, Panamá registró un crecimiento de 10.7% para el año 2011.

Esto último está basado en la solidez del sistema bancario. El crecimiento en la inversión en turismo, la ampliación del canal, el metro urbano y otros tipos de inversiones que ha estado realizando el Gobierno Nacional.

Según Cepal, el BID y el FMI el turismo es una garantía para el posicionamiento económico.

#### D. DE LA INDUSTRIA

Las operaciones del Emisor se concentrarán en la construcción, desarrollo del proyecto y en la venta de las suites o unidades hoteleras. Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor dependerá en gran medida de



factores característicos del sector inmobiliario y el de la construcción. Tales como la demanda y los precios en la materia prima.

La industria de la construcción es cíclica y está sujeta a fluctuaciones en base al comportamiento de la actividad macroeconómica del país. Un cambio repentino en las leyes que regulan la industria podría afectar negativamente a la capacidad de desarrollo y venta del Emisor.

Al mismo tiempo el Emisor, tiene la constante amenaza de las huelgas del Sindicato Único Nacional de Trabajadores de la Construcción y Similares (SUNTRACS), que aproximadamente realizan convocatorias 1 ó 2 veces al año a los trabajadores, para realizar manifestaciones públicas en contra del gobierno lo que podría provocar retrasos en la construcción del proyecto y por ende dificultades en los niveles de ventas.

### 1. Riesgo de Competencia

En Panamá el negocio de los condo hoteles está iniciando su desarrollo por lo que tenemos 3 condo hoteles de cadenas internacionales como lo son: Trump Ocean Plaza, Hard Rock Hotel y el Waldorf Astoria que pronto estará en operaciones. Este factor puede afectar la demanda de los inversionistas en cuanto a la venta de las unidades del proyecto.

## III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

### A. DETALLES DE LA OFERTA

El Emisor, ha aprobado en reunión de Junta Directiva del 23 de julio de 2012, la emisión y oferta pública de los Bonos Corporativos descritos en este Prospecto Informativo, sujeto que los mismos sean debidamente registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado y negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

El monto total de la presente emisión de Bonos Corporativos es de hasta Doce Millones de Dólares con 00/100 (US\$12, 000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).



El valor nominal total de esta Emisión representa (US\$12,000,000.00/US\$1,545,704.00), 7.76 veces el capital pagado del emisor al 30 de septiembre de 2012.

Los Bonos Corporativos tendrán una maduración (vencimiento) de tres (3) años contados a partir de la fecha de emisión de los Bonos que será el día 22 de febrero de 2013. Los mismos serán emitidos en una sola serie y el Emisor no podrá redimirlos anticipadamente.

Los bonos serán ofrecidos a título del Emisor. La emisión de los bonos representa una obligación directa del emisor, siendo el único responsable jurídico de pago de los montos correspondientes a capital e intereses. Los bonos representan una obligación no subordinada a ninguna otra obligación del Emisor y los derechos incorporados a los Bonos no son ni pueden estar limitados ni calificados por los derechos incorporados a ninguna otra clase de valor o cláusula de cualquier contrato u otro documento. Igualmente estará garantizada con un fideicomiso de Garantía cuyos términos y condiciones se explican en la Sección III, literal G.

#### 1. Expedición, Autenticación y Registro

Los Bonos deberán ser firmados en nombre y representación del Emisor por (i) el Presidente y el Tesorero o Secretario o (ii) las personas que la Junta Directiva designe de tiempo en tiempo, para que los Bonos sean una obligación válida y exigible del Emisor. Las firmas en los Bonos deberán ser originales. Cada Bono será fechado (la "Fecha de Expedición") y registrado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales un registro (el "Registro") en el cual anotará la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes cesionarios del mismo. A su vez, se mantendrá la siguiente información:

- **Bonos emitidos y en circulación:** a. por denominación y número
- **Bonos cancelados:** a. por vencimiento; b. por reemplazo debido a mutilación destrucción, pérdida o hurto; c. por canje por Bonos de diferente denominación.
- **Bonos no Emitidos y en custodia:** a. por número



El término Tenedor Registrado significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro. No existen restricciones a los porcentajes de tenencia de la Emisión.

## 2. Precio Inicial de la Oferta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor podrá, de tiempo en tiempo, cuando lo considere conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

En caso de que la Fecha de Liquidación de un Bono sea distinta a la de un Día de Pago de Interés o a la Fecha de Oferta correspondiente, el precio de venta del Bono será incrementado en una cantidad igual al importe de los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación del Bono (o la Fecha de Oferta, según sea el caso) y la Fecha de Liquidación de dicho Bono.

## 3. Denominaciones y Forma de los Bonos

### a. Denominación

Los Bonos serán emitidos en forma global, nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, según la demanda del mercado.

### b. Forma de los Bonos

#### i. Macrotítulos:

Con relación a la Emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor autorizó que los mismos podrán ser consignados y transferidos a través de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por tanto, el Emisor podrá emitir títulos globales o macrotítulos ("Bonos Globales") a favor de dichas centrales de valores, y en dicho caso, la Emisión, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles



correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

En caso de que los Bonos sean depositados y transferidos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada a operar en la República de Panamá, las personas que inviertan en los Bonos no tendrán Bonos registrados a su nombre en el Registro de Bonos, ni recibirán Bonos en forma física adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos Globales, a través de un régimen especial de propiedad conocido como régimen de tenencia indirecta. Los inversionistas adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos directamente de LatinClear, si dichos inversionistas son participantes del sistema de LatinClear, o indirectamente a través de organizaciones que son participantes del sistema de LatinClear (los “Participantes”).

Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los inversionistas tendrán derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. Ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Todo pago de capital e intereses bajo los Bonos Globales se hará a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

LatinClear, al recibir oportunamente cualquier pago de capital e intereses en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes a su vez, acreditarán las cuentas de custodia de los propietarios de derecho bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Trasposos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos



bursátiles con respecto de los Bonos Globales para dar en prenda sus derechos a persona o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado de los Bonos únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos Globales sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrá incluir otras organizaciones. Servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

ii. Bonos Individuales.

Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales (“Bonos Individuales”), en forma nominativa y registrada, sin cupones si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido o (ii) el Tenedor Registrado solicita la Emisión de su Bono como un Bono Individual. Los Bonos Individuales podrán ser convertidos en derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y consignados en LatinClear. De igual forma los derechos bursátiles respecto de los Bonos Globales podrán ser convertidos en Bonos Individuales, sujeto a las reglas de LatinClear, los contratos con intermediarios que sean aplicables y la ley. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la Emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la Emisión de dichos Bonos Individuales.



#### 4. Tasa de Interés y Cómputo. Pago de Intereses y Capital

##### a. Intereses:

La tasa de interés para los Bonos será de siete por ciento (7.0%) fijo anual. En el caso de ser tasa variable, los bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según las condiciones del mercado, al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie.

Cada bono devengará intereses por pagar respecto de su capital (i) desde la Fecha de Liquidación de la transacción de compra del bono (entendiéndose por Fecha de Liquidación la fecha en que dicho Bono es debidamente pagado) si ésta ocurriese en un Día de Pago de Interés o en la Fecha de Oferta o (ii) en caso de que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de un Día de Pago de Interés o con la Fecha de la Oferta, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación (o desde la Fecha de Oferta si se trata del Primer Período de Interés) hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Los intereses de los Bonos serán pagaderos por trimestre vencido (entendiéndose que cada una de estas fechas es un Día de Pago de Interés) los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento. El período que comienza en la Fecha de Oferta y termina en el Día de Pago de Interés inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza a partir de un Día de Pago de Interés y termina en el Día de Pago de Interés inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como Período de Interés. La base para el cálculo de intereses será de 30/360.

##### b. Capital:

El capital será pagadero al vencimiento de los Bonos, es decir tres (3) años contados a partir de la fecha de oferta.

#### 5. Agente de Pago, Registro y Transferencia

El Emisor ha contratado los servicios de Fiduciaria Lafise, S.A., para que esta entidad actúe como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente emisión de Bonos. Ello constituye un servicio ofrecido por dicha institución y no implica en ningún modo una garantía de pago por parte de Fiduciaria Lafise, S.A.



El capital e intereses de los Bonos serán pagados en Dólares de los Estados Unidos de América. El pago de capital e intereses se realizará en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en cualquiera de las siguientes formas, a opción del Tenedor Registrado del Bono: (i) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado del Bono, entregado en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, (ii) mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida por el Tenedor Registrado del Bono con el Agente de Pago, Registro y Transferencia o (iii) mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por el Tenedor Registrado del Bono a través del sistema ACH, SWIFT o cualquier otro sistema de transferencia bancaria nacional o internacional. En el evento que el Tenedor Registrado sea una Central de Valores, dichos pagos se realizarán de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha Central de Valores. En el evento del pago a tenedores de Bonos físicos, el pago se hará en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia ubicadas en Calle 50, Torre Global Bank, Piso 37, Oficina 3701, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Si alguna fecha de amortización o vencimiento de capital cayera en una fecha que no sea Día Hábil, el pago del capital se realizará el primer Día Hábil inmediatamente siguiente. Si alguna fecha de Pago de Interés cayera en una fecha que no sea Día Hábil, el pago de intereses se realizará el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicho Día de Pago de Intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente. El término "Día Hábil" se refiere a todo día que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado o en que los bancos de Licencia General puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

Los intereses serán pagaderos trimestralmente con respecto a cada Bono, según se indica en el Capítulo III, Sección A, Numeral 4 de este Prospecto Informativo y serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés por comenzar, aplicando la Tasa de Interés al saldo a capital de dicho Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago de Interés en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Tanto los pagos de intereses y los pagos a capital por vencimiento, se realizarán una vez se reciban los fondos del Emisor. En tal circunstancia, cada Central de Valores en la cual se haya consignado Bonos Globales acreditará dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha Central de Valores. El Tenedor Registrado de un



Bono Global será el único con derecho a recibir pagos a capital e intereses con respecto de dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de una Central de Valores sea el propietario de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a dicha Central de Valores por su porción de cada pago realizado por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la Ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

#### 6. Limitación de Responsabilidad

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a Latinclear y a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

#### 7. Dineros No Reclamados

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor no reclamadas por los Tenedores Registrados de los Bonos no devengarán intereses con posterioridad a su fecha de pago (en el caso de los intereses), amortización o vencimiento (en el caso del capital).

Las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos prescribirán de conformidad con la ley.

#### 8. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, o al Agente Fiduciario, deberá ser dirigida por escrito y entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

##### **El Emisor**

##### **UHR DEVELOPMENT, INC**

**Dirección:** Calle 53 Marbella, World Trade Center, 3er piso, oficina 301



**Teléfono:** (507) 264-3800

**Apartado:** 0832-00323

**E-mail:** [commercial@unicornpanama.com](mailto:commercial@unicornpanama.com)

**Atención:** Bruno Carnesella

#### **Agente de Pago Registro y Transferencia**

##### **Fiduciaria Lafise, S.A.**

**Dirección:** Calle 50, Torre Global Bank, Piso 37, Oficina 3701, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

**Teléfono:** (507) 340-9421

**Apartado:** 0831-02604

**E-mail:** [cgonzalez@lafise.com.pa](mailto:cgonzalez@lafise.com.pa)

**Atención:** Cynthia González de Coloma

#### **Agente Fiduciario**

##### **Fiduciaria Lafise, S.A.**

**Dirección:** Calle 50, Torre Global Bank, Piso 37, Oficina 3701, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

**Teléfono:** (507) 340-9421



Apartado: 0831-02604

Email: [cgonzalez@lafise.com.pa](mailto:cgonzalez@lafise.com.pa)

Atención: Cynthia González de Coloma

Cualquier notificación o comunicación al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, o al Agente Fiduciario, será efectiva solo cuando haya sido hecha de conformidad con lo establecido en esta sección. El Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, o el Agente Fiduciario, podrán variar la dirección antes indicada o realizar cualquier notificación o comunicación respecto a la presente emisión, mediante notificaciones enviadas a los Tenedores Registrados por correo certificado o porte pagado a la dirección que aparezca en el Registro o mediante dos (2) publicaciones en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá.

Las notificaciones serán efectivas a partir de la fecha de la segunda publicación. Si la notificación es enviada por correo, se considerará debidamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea recibida por el Tenedor Registrado.

#### 9. Modificación de Términos y Condiciones:

A efectos de cualquier modificación de términos y condiciones de los Bonos cualquier grupo de Tenedores Registrados que representen el 51% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación constituyen la Mayoría de los Tenedores Registrados. Para efectos de esta Emisión de Bonos y en el evento en que el Emisor requiera modificar los Términos y Condiciones de los Bonos, deberán contar con la aprobación de esta mayoría pero de Tenedores Registrados de dicha Serie, salvo por cualquier modificación que guarde relación con la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento de los Bonos, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 *“por el cual la Comisión Nacional de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de valores Registrados en la Comisión Nacional de Valores”*. No obstante lo anterior, toda la documentación que ampara esta Emisión, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los



Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

#### 10. Eventos de Incumplimiento

Mientras se encuentren emitidos y en circulación los Bonos, los siguientes eventos constituirán un Evento de Incumplimiento:

- i) Si el Emisor no pagase por más de diez (10) días hábiles cualquiera suma de interés o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a un Bono.
- ii) Si el Emisor fuese disuelto o entrase en estado de liquidación voluntaria o forzosa o perdiese la licencia requerida para ejercer sus operaciones.
- iii) Si el Emisor incumpliera por más de diez (10) días hábiles cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión.
- iv) Si se inicia un proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o liquidación en contra del Emisor.

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados, dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha en que cualquier Tenedor Registrado o el Fiduciario notifiquen por escrito al Emisor y al Fiduciario del correspondiente Evento de Incumplimiento, el Fiduciario, con el acuerdo de Tenedores Registrados de los Bonos que representen al menos el 51% del saldo total a capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Emisión, podrá:

- i) Emitir una declaración de plazo vencido (la "Declaración de Plazo Vencido"), la cual deberá ser notificada por escrito al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados, por la cual se declararán todos los Bonos de la Emisión de plazo vencido y se exigirá al Emisor el pago inmediato de capital e intereses de los mismos y en cuya fecha todos y



- cada uno de los Bonos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito y sin necesidad de resolución judicial previa; y
- ii) Solicitar al Emisor que haga un aporte extraordinario por declaración de plazo vencido al Fideicomiso de Garantía por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos.

#### 11. Título de los Valores

Los Bonos serán ofrecidos a título del Emisor.

#### 12. Título del Bono

El Agente de Pago, Registro y Transferencia, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago y Registro observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" será de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 203 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago, Registro y Transferencia razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.



### 13. Transferencia del Bono

Los Bonos son únicamente transferibles en el registro administrado por Agente de Pago, Registro y Transferencia. Cuando un Bono sea entregado al Agente de Pago, Registro y Transferencia para el registro de su transferencia, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad y sujeto a lo establecido en este Prospecto Informativo. El nuevo Bono emitido por razón de la transferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago, Registro y Transferencia para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y se reserva el derecho de solicitar que dicho endoso sea autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en el registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los diez (10) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago o Fecha de Vencimiento.

### 14. Canje por diferente denominación

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el canje de un Bono por otros Bonos de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, Registro y Transferencia, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago, Registro y Transferencia en sus oficinas principales las cuales están actualmente ubicadas en Calle 50, Torre Global Bank, Piso 37, Oficina 3701, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### 15. Restricciones de la Emisión

La Emisión no estará limitada en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

### 16. Cancelación



El Agente de Pago, Registro y Transferencia anulará y cancelará todos aquellos Bonos que hubiesen sido reemplazados de conformidad con lo estipulado en este Bono. Los Bonos anulados y cancelados no podrán ser reexpedidos.

#### 17. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono

En caso de deterioro o mutilación de un Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y la misma deberá ser acompañada por el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial de conformidad con los procedimientos establecidos por la ley. No obstante, el Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, podrá reponer el Bono, sin la necesidad de dicho procedimiento judicial, cuando el Emisor considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor exija a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con la reposición judicial o extrajudicial de un Bono correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

#### 18. Prescripción

Los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor respecto de los Bonos prescribirá a los 3 años de la fecha de su vencimiento.

#### 19. Ley Aplicable

La oferta pública de Bonos de que trata este prospecto informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

#### 20. Información Adicional



Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, ubicadas en el piso 2 del Edificio Bay Mall, en Avenida Balboa, Ciudad de Panamá. El Emisor listará la emisión de Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Por tanto la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en el sector bancario de la Ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta emisión de Bonos que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

#### B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Lafise Valores, S.A., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de Puesto de Bolsa debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación y colocación en exclusiva de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La Casa de Valores cuenta con oficinas ubicadas en Calle 50, Torre Global Bank, piso 37, oficina 3701, ciudad de Panamá, República de Panamá, su teléfono es (507) 340-9400, su número de fax es (507) 340-3428 y su correo electrónico es [rallengrett@lafise.com.pa](mailto:rallengrett@lafise.com.pa) atención Raúl Alegrett.

La distribución de los Bonos (en su totalidad) se dará bajo la modalidad de mejores esfuerzos por parte de Lafise Valores, S.A.

El Emisor pagará a Lafise Valores, S.A. por realizar la negociación primaria de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una comisión de hasta un punto por ciento (1.00%) sobre el valor nominal de los Bonos negociados. Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar o disminuir el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.



Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia del Mercado de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente emisión.

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por lo anterior, los Bonos objeto de la presente emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado.

Los Bonos de la presente emisión no estarán suscritos por Directores, Dignatarios, Ejecutivos, administradores o Empleados del Emisor. Ninguna porción de la emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos. Inicialmente, los Bonos serán ofrecidos dentro de la República de Panamá. Luego del registro de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, podrá contemplarse el registro de los mismos en algún otro mercado de valores en el exterior.

La emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

### C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 338-12 de 2 de octubre de 2012.

Esta autorización no implica que la Superintendencia 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 este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos, una vez registrados por la Superintendencia del Mercado de Valores, serán listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores.



## D. GASTOS DE LA EMISIÓN

### i. Comisiones de la Emisión

La Emisión con lleva las siguientes comisiones:

	Precio de Oferta al Público	Comisión de Venta	Porcentaje (%)	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	US\$ 1,000	US\$ 21.34	2.13353%	US\$ 978.66
Total	US\$12,000,000	US\$256,025	2.13353%	US\$ 11,743,975

### ii. Comisiones y Gastos de la Emisión:

Específicamente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos, los cuales representan 2.6335% de la Emisión:

Comisión o Gasto	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Asesoría y Estructuración	Inicio	US\$ 15,500.00	0.129167%
Tarifa de Registro por Oferta Pública SMV	Inicio	US\$ 1,800.00	0.01500%
Comisión de Negociación en la Bolsa de Valores de Panamá	Inicio	US\$ 15,000.00	0.12500%
Inscripción Bolsa de Valores de Panamá	Inicio	US\$ 300.00	0.00250%
Inscripción LATINCLEAR	Inicio	US\$ 250.00	0.00208%
Tarifa de Mantenimiento LATINCLEAR	Anual	US\$ 100.00	0.00083%
Asignación ISIN	Inicio	US\$ 75.00	0.00062%
Comisión Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	US\$ 45,000.00	0.37500%
Comisión Agente Colocador	Inicio	US\$ 120,000.00	1.00000%
Agente Fiduciario cargo Fijo	Inicio	US\$ 1,500.00	0.0125%
Agente Fiduciario cargo Anual	Anual	US\$ 27,000.00	0.225000%



Gastos Legales, mercadeo y otros gastos	Inicio	US\$ 29,500.00	0.24583%
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		US\$ 256,025.00	2.133527%

#### E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

El producto neto de la venta de los Bonos, por un aproximado de Once Millones Setecientos Cuarenta y Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco Dólares con 00/100 (US\$11,743,975.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, será utilizado para financiar la construcción del proyecto hotelero denominado “Unicorn Park Inn by Radisson” ubicado en la ciudad de Panamá.

#### F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

La presente Emisión de Bonos es parte de la estrategia financiera del Emisor. Si la presente Emisión fuera colocada en su totalidad, la posición financiera del Emisor quedaría de la siguiente manera:

#### Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2012

(Cifras en balboas)

ACTIVOS	ANTES DE LA OFERTA	RESULTADO LUEGO DE LA OFERTA
Activos corrientes		
Efectivo	171,350	171,350
Acciones preferidas suscritas por cobrar	133,750	133,750
<b>Total de Activos corrientes</b>	<b>305,100</b>	<b>305,100</b>
Activos no corrientes		
Propiedad, Mobiliario y Equipo, neto	1,109,216	1,109,216
Construcción en Proceso	680,927	680,927
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	167,041	167,041
Contratos Vendidos	10,829,061	10,829,061
Comisiones pagadas por anticipada	910,220	910,220
Gastos de Organización	1,287,947	1,287,947
Otros Activos	-	11,155,000
<b>Total de Activos no corriente</b>	<b>14,984,412</b>	<b>26,139,412</b>



<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	15,289,512	26,444,512
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por Pagar	-	-
Depósitos de Clientes	2,736,445	2,736,445
<b>Total de Pasivo corriente</b>	<b>2,736,445</b>	<b>2,736,445</b>
Pasivos No Corrientes		
Cuentas por pagar accionistas	38,046	38,046
Acciones Preferidas por pagar	305,000	-
Ingresos Diferidos	10,829,061	10,829,061
Cuentas por pagar otros	540,000	-
Bonos por Pagar	-	12,000,000
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>	<b>11,712,107</b>	<b>22,867,107</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>14,448,552</b>	<b>25,603,552</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Pagado	1,545,704	1,545,704
Déficit acumulado	(704,744)	(704,744)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>840,960</b>	<b>840,960</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>15,289,512</b>	<b>26,444,512</b>

Total de Pasivos pasaría de US\$14, 448, 552.00 a US\$25, 603, 552.00, dejando como resultado una relación de Deuda – Patrimonio de 17.18 a 30.45.

#### G. GARANTÍA Y RESPALDO DE LA EMISIÓN

1. Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración:



La presente emisión constará con una garantía inmobiliaria en la que se traspasará la 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 a un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración constituido a más tardar sesenta (60) días después de la colocación de la presente emisión de conformidad con las leyes de la República de Panamá, con Fiduciaria Lafise, S.A., en calidad de fiduciario (en adelante el “Fiduciario”), en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos (en adelante el Fideicomiso), compuesto por los bienes descritos a continuación (en adelante los “Bienes Fideicomitados”):

- 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 se traspasan por este medio en 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 Cien Mil Dólares con 00/100 (US\$1,100,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, según avalúo realizado el 30 de septiembre del 2008 por Panamericana de Avalúos, S.A., empresa panameña con más de 25 años de experiencia. Sobre la Finca consta una hipoteca a favor de Carlos José Tirelli Maduro y Julieta Marie Tirelli Maduro por la suma de Quinientos Cuarenta Mil Dólares con 00/100 (US\$540,000.00), cuyo valor será cancelado con el producto de la venta de los bonos.
- iv. Las mejoras que se construyan sobre las Fincas con un valor a la fecha del presente prospecto de SEISCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE DÓLARES (US\$680,927.00), 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 de UNICORN PARK INN BY RADISSON.
- 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.

Instrumento de Fideicomiso:

La emisión contará con un fideicomiso de garantía y administración, que será identificado a efectos de este prospecto como “El Fideicomiso”.

El Fiduciario, Fiduciaria Lafise, S.A., es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 642096, Documento 1471599 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá con domicilio en Calle 50, Torre Global Bank, piso 37, oficina 3701, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfonos: (507) 340-9421 fax: (507) 340-3428 correo electrónico: [cgonzalez@lafise.com.pa](mailto:cgonzalez@lafise.com.pa), siendo éste igualmente el domicilio del Fideicomiso.

El Fiduciario cuenta con licencia fiduciaria emitida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, emitida mediante Resolución No. No. 016-2008, del 18 de diciembre de 2008.

No existe vínculo o relación comercial a la fecha de la presentación de la solicitud entre el fiduciario, sociedades afiliadas, subsidiarias o controladoras con el Emisor. La casa de valores Lafise Valores S.A., parte del grupo al que pertenece el Fiduciario, es la casa encargada de la colocación y distribución de los Bonos.



El Fideicomitente lo es UHR Development que tiene su domicilio principal en Calle 53, Marbella, Edificio World Trade Center, tercer piso, oficina 301, Ciudad de Panamá. Con teléfono (508) 264-3800, Fax (507) 264-6979, email [commercial@unicornpanama.com](mailto:commercial@unicornpanama.com) (contacto Bruno Carnesella) y apartado postal 0832-00323 Panamá, República de Panamá. La persona encargada del Fideicomiso por parte del Fiduciario es la licenciada Cynthia González de Coloma. Los bienes objeto del Fideicomiso son de propiedad de los Fideicomitentes.

El Fideicomiso es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- i. EL FIDEICOMITENTE haya pagado la totalidad del capital e intereses adeudados a LOS TENEDORES REGISTRADOS según los términos y condiciones de todos los BONOS CORPORATIVOS emitidos de forma privada y/o pública, y se hayan traspasado a EL FIDEICOMITENTE, o a las personas que éste designe, los Bienes Inmuebles que forman parte de los Bienes Fideicomitados;
- ii. Se produzca un Evento de Incumplimiento según este término se defina en los respectivos términos y condiciones que se establezca en el Prospecto Informativo de la emisión privada o de la emisión pública de BONOS CORPORATIVOS; y
- iii. Por cualesquiera de las causas establecidas en artículo 33 de la Ley No. 1 de 1984.
- iv. Una vez terminado el Fideicomiso, cualesquiera Bienes Fideicomitados restantes serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE, luego de cubrir los gastos y el pago de las obligaciones, será entregado a quien indique EL FIDEICOMITENTE.

El Fideicomiso es oneroso y el Fiduciario cobrará una tarifa de estructuración, por una sola vez equivalente a Mil Quinientos Dólares con 00/100 (US\$ 1,500.00) y un honorario de Dos Mil Doscientos Cincuenta Dólares con 00/100 (US\$2,250.00) por mes o fracción de mes durante la vigencia del fideicomiso. Estos honorarios serán pagados por el Fideicomitente, más los gastos y costos que se causen, sumas éstas que, de no ser pagadas por el Fideicomitente cuando así le sean solicitadas, serán pagadas con cargo a los Bienes Fideicomitados.

El Fideicomiso establece que el patrimonio fideicomitado constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Fiduciario y de los Fideicomitentes para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del presente Fideicomiso, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.



Los beneficiarios del Fideicomiso son los Tenedores de los Bonos.

## 2. Reglas de Administración de los Bienes Fideicomitados.

Los Bienes del Fideicomiso consistentes en efectivo se administrarán de la siguiente manera:

- a. General: El FIDUCIARIO está facultado para administrar los Bienes Fideicomitados de conformidad con los usos definidos a continuación y en base a las instrucciones que de tiempo en tiempo gire el COMITÉ, sujeto a los términos y condiciones del presente Fideicomiso y condicionado a que no haya sido declarado el vencimiento anticipado de la emisión de las Series de los Bonos.
- b. Excedentes: En el evento que previo a la Fecha de Maduración de la Series de los Bonos, los Bienes Fideicomitados excedan el capital de los Bonos emitidos y en circulación, el FIDUCIARIO podrá entregar los excedentes a favor del FIDEICOMITENTE a su requerimiento.
- c. Pago de Capital de los Bonos: El FIDUCIARIO está facultado para liquidar los Bienes Fideicomitados a fin de que los mismos sirvan para pagar las obligaciones derivadas de los Bonos.
- d. Cuando opere algunas de las causales de vencimiento anticipado establecidas en los términos y condiciones de los Bonos según se manifiesta en el Prospecto Informativo, la distribución de los Bienes Fideicomitados se pagará o distribuirá en el siguiente orden:
  - e.1. Primero, para el pago de los honorarios y gastos incurridos por el FIDUCIARIO según acordados en la Cláusula Vigésima Séptima ("Remuneración").
  - e.2. Segundo, para el pago del capital adeudado a los Tenedores de los Bonos por la porción que estuviere pendiente de pago, a prorrata de sus respectivas acreencias o tenencias.
  - e.3. Tercero, para el pago del capital adeudado a los Tenedores de Bonos por la porción que estuviere vencida y pendiente de pago, a prorrata de sus respectivas acreencias o tenencias.

## 3. Deberes y Facultades del Fiduciario



- i. Recibir en Fideicomiso los Bienes Fideicomitados.
- ii. Administrar los Bienes Fideicomitados, para la cual podrá subcontratar a terceros.
- iii. Enviar trimestralmente al Emisor, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitados;
- iv. Enviar al Emisor trimestralmente y a la terminación del Fideicomiso un informe sobre su gestión que incluya un balance del Fideicomiso.
- v. Dar información sobre el Fideicomiso a los Tenedores, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- vi. Brindar a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia información relativa a cualesquiera incumplimiento de sus obligaciones por parte del Emisor.
- vii. Cumplir con las obligaciones que le impone este contrato con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia;
- viii. Ante un eventual incumplimiento de lo pactado por parte del Emisor en lo que respecta a la emisión de los Bonos, declarado de conformidad con lo establecido en este prospecto informativo, el Fiduciario está obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos, incluidos la ejecución y liquidación de los Bienes Fideicomitados. En especial, el Fiduciario se compromete a notificar al Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia (en representación de los Tenedores Registrados) del Evento de Incumplimiento de los Bonos y a sustituir al Emisor como la persona encargada del cobro de los créditos hipotecarios cedidos.
- ix. Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas de este fideicomiso.
- x. Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo este Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, dentro y fuera de la República de Panamá.
- xi. El Fiduciario no está obligado a dar caución ni fianza especial alguna de buen manejo a favor del Emisor o de los Tenedores Registrados.
- xii. El Fiduciario solamente está permitido realizar lo que expresamente le permite el Fideicomiso, constituyendo ésta una limitación a sus facultades. El Fideicomiso no permite al Fiduciario invertir los bienes fideicomitados en acciones del Fiduciario y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en la que sus



directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; ni otorgar préstamos con fondos del Fideicomiso a sus directores, dignatarios, accionistas, empleados empresas subsidiarias, afiliadas o relacionadas, Sobre el particular, el Fideicomiso contempla que los dineros que no hubiesen sido entregados al Emisor en virtud de su reemplazo por garantías hipotecarias y mientras no se emita una Declaración de Plazo Vencido, podrán ser colocados por el Fiduciario en depósitos bancarios o inversiones bursátiles, solamente por instrucciones escritas del Emisor.

#### 4. Remoción del Fiduciario

El Emisor (Fideicomitente) y la Mayoría de los Tenedores podrán solicitar la remoción judicial del FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el artículo treinta (30) de la Ley Número Uno (1) del cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) en cuyo caso solicitarán al juez competente el nombramiento de un nuevo fiduciario.

Concurrentemente con la remoción del Fiduciario, el Emisor o la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, en caso de que la remoción sea solicitada por estos, nombrarán un fiduciario sustituto que contará con las autorizaciones correspondientes y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el presente documento.

#### 5. Renuncia del Fiduciario

El Fiduciario podrá renunciar al cargo con sólo dar un aviso escrito al FIDEICOMITENTE por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha en que la terminación de sus funciones será efectiva. La comunicación de renuncia será dirigida por carta, vía correo privado ("courier"), o por entrega personal, a la dirección del Emisor (Fideicomitente), que se especifican en el contrato de Fideicomiso. El aviso se entenderá realizado el día en que sea depositada la carta contentiva del mismo en el establecimiento que brinde el servicio de correo privado ("courier"), o que haya sido entregado personalmente, lo que ocurra primero. El recibo que expida dicho establecimiento constituirá prueba suficiente de la fecha en que la carta contentiva del aviso fue depositada en él y del hecho de que la misma fue enviada.

#### 6. Extinción del Fideicomiso



El Fideicomiso se extinguirá sin necesidad de aviso o comunicación y sin responsabilidad alguna para el Fiduciario por cualquiera de las siguientes causas:

- i. El pago total de los Bonos y de las obligaciones que el Emisor ha adquirido en virtud del Fideicomiso;
- ii. Cuando se produzca un evento de incumplimiento según los mismos se describen en este prospecto informativo y el Fiduciario haya distribuido el producto de la liquidación de los Bienes Fideicomitados entre los Beneficiarios, siguiendo el procedimiento establecido en la Cláusula Octava ("Procedimiento para la Liquidación de los Bienes Fideicomitados") del Fideicomiso.
- iii. Cualesquiera otras causas establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 1984.

Cuando opere algunas de las causales de vencimiento anticipado establecidas en los términos y condiciones de los Bonos según se manifiesta en el Prospecto Informativo. Toda distribución de los Bienes Fideicomitados se pagará o distribuirá en el siguiente orden:

1. Primero, para el pago de los honorarios y gastos incurridos por el FIDUCIARIO según acordados en la Cláusula Vigésimo Séptima ("Remuneración") del contrato de Fideicomiso. Esto podrá tener incidencia en el monto de la distribución de los bienes fideicomitados a los Tenedores de los Bonos.
2. Segundo, para el pago del capital adeudado a los Tenedores de los Bonos por la porción que estuviere vencida y pendiente de pago, a prorrata de sus respectivas acreencias o tenencias.

El Contrato de Fideicomiso no contempla la resolución de controversias que surjan del Fideicomiso mediante árbitros o arbitradores. Cualquier controversia que surja e relación al Fideicomiso se someterá a los tribunales de justicia de la República de Panamá.

La firma encargada de auditar al Fiduciario es KPMG, con dirección comercial en calle 50, Edificio KPMG, Tel. (507) 208-0700 y Fax (507) 215-7624. El encargado de la auditoría es Rosa Quintero y su correo electrónico es [rosaquintero@kpmg.com](mailto:rosaquintero@kpmg.com).



Copias de los documentos de la Emisión, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, podrán ser solicitadas por cualquier Tenedor Registrado en las oficinas del Fiduciario, en Calle 50, Torre Global Bank, piso 37, oficina 3701, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta de quien efectúe la solicitud.

El agente residente del Fideicomiso es el Licenciado Ricardo Cupas Fernández Socio de la firma de CONSTANTAKIS CUPAS & ASOCIADOS, con oficinas en Edificio PROCONSA, Av. Manuel María Icaza y Calle 53, Zona Bancaria de la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Agente Residente refrenda el contrato de fideicomiso.

#### IV. INFORMACION DEL EMISOR

##### A. HISTORIA Y DESARROLLO DE UHR DEVELOPMENT, INC.

###### i. Datos Generales:

UHR DEVELOPMENT es una sociedad anónima constituida, de conformidad a 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.

En la actualidad el Emisor ha iniciado la construcción del exclusivo hotel boutique Unicorn Park Inn by Radisson.

###### ii. Capitalización y Endeudamiento del Emisor

A continuación se presenta un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor comparativo antes y después de la Emisión con relación a las cifras auditadas al 30 de septiembre de 2012:

PASIVOS Y PATRIMONIO	Cifras al 30 de	
	septiembre de 2012	Cifras después de la Emisión
Pasivos corrientes		
Cuentas por Pagar	-	-
Depósitos de Clientes	2,736,445	2,736,445



<b>Total de Pasivo corriente</b>	2,736,445	2,736,445
Pasivos No Corrientes		
Cuentas por pagar accionistas	38,046	38,046
Acciones Preferidas por pagar	305,000	-
Ingresos Diferidos	10,829,061	10,829,061
Cuentas por pagar otros	540,000	-
Bonos por Pagar	-	12,000,000
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>	11,712,107	22,867,107
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	14,448,552	25,603,552
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Pagado	1,545,704	1,545,704
Déficit acumulado	(704,744)	(704,744)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	840,960	840,960
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	15,289,512	26,444,512

De acuerdo a los Estados Financieros interinos auditados al 30 de septiembre de 2012, el Emisor mantenía un contrato de préstamo sobre la 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 Avenida Segunda y Avenida Cuarta, Bella Vista, Distrito de Panamá. Este préstamo será cancelado con los fondos de la emisión de Bonos y traspasado al Fideicomiso de Garantía.

### iii. Gobierno Corporativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor, no ha adoptado procedimientos corporativos aplicables a lo establecido en el Acuerdo No.12 del 11 de noviembre de 2003 mediante el cual se recomiendan guías y principios de un buen Gobierno Corporativo por parte de las sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.



## B. CAPITAL ACCIONARIO

### i. Del Capital

Al 30 de septiembre de 2012, el capital de acciones autorizadas está compuesto por veinte mil (20,000) acciones comunes sin valor nominal, tres mil (3,000) acciones preferidas clase I con un valor nominal de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00) y ciento veinte (120) acciones preferidas clase II con un valor nominal de Veinticinco Mil Dólares con 00/100 (US\$25,000.00), de las cuales el cuatro por ciento (4%) se encuentran emitidas y en circulación, totalmente pagadas.

Al 30 de septiembre de 2012, el Emisor contaba con veintitrés mil ciento veinte (23,120) acciones autorizadas del capital autorizado y no existía compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.

### ii. Acciones Comunes Emitidas y en Circulación del Emisor

Al 30 de septiembre de 2012, el capital emitido y en circulación del Emisor es de Un Millón Quinientos Cuarenta y Cinco Mil Setecientos Cuatro con 00/100 (US\$1,545,704.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América dividido en cuatrocientas veinticuatro (424) acciones comunes sin valor nominal, quinientas diez (510) acciones preferidas clase I con un valor nominal de Mil Dólares con 00/100 (US\$1,000.00) cada una y una (1) acción preferida clase II con un valor nominal de Veinticinco Mil Dólares con 00/100 (US\$25,000.00).

A continuación un cuadro detallando la estructura del capital accionario del Emisor:

	CAPITAL ACCIONARIO			Total Capital
	Autorizada	Emitidas y en circulación	Valor Nominal	
Acciones Comunes	20,000	424	SVN	US\$1,010,704
Acciones preferidas clase I	3,000	510	1,000	510,000



Acciones preferidas clase II	120	1	25,000	25,000
<b>TOTAL</b>				<b>US\$1,545,704</b>

Las acciones preferidas clase I devengará dividendos con prelación a las acciones comunes, en virtud de las utilidades netas de la sociedad o del exceso de su activo sobre su pasivo para cada período fiscal y los mismos serán acumulativos a la tasa que fije la Junta Directiva. No se pagará dividendo alguno a las acciones comunes sin valor nominal mientras que las acciones preferidas tengan dividendos pendientes de pago o acumulados.

Todas las acciones comunes sin valor nominal tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un (1) voto en todas las Juntas Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas. Las acciones preferidas clase I y preferidas clase II no tendrán derecho a voz ni a voto.

### C. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

#### i. Giro Normal del Proyecto

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 hotel boutique Unicorn Park Inn by Radisson.

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

El factor que impulsa el retorno de la inversión en Unicorn Park Inn by Radisson es generado por ingresos en las tarifas de la habitación y el porcentaje de ocupación. La creación de una plataforma de negocio como lo es Unicorn Park Inn by Radisson, le da al inversionista no solo la oportunidad de general ingresos anuales del 8 al 10% (por ser conservadores) sino también le brinda la plataforma para ser parte pujante del desarrollo de la industria de la moda en latinoamericana donde sabemos existe un mercado cautivo y con ansias de formar parte de las tendencias de la moda internacional. Por tal motivo se ha logrado alianzas importantes con la cadena hotelera Carlson Group para generar ocupación sostenible y con la casa de moda italiana Coveri



quién introducirá sus diseños a Latinoamérica a través de Unicorn Park Inn by Radisson como su centro de modas.

### **UNICORN PARK INN by RADISSON.**

UHR DEVELOPMENT INC. desarrolladora del proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson, un hotel boutique de 96 suites de lujo. El proyecto constará de una torre de noventa y seis 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 del GOP (Gross Operating Profit) que será distribuido de la siguiente forma: 30% para el administrador de la operación y el 70% para los propietarios de las unidades. Al 30 de septiembre de 2012 se han realizado 49 contratos de compraventa de las unidades.

Se firmó contrato con la Franquicia PARK INN by Radisson del Grupo Carlson Rezidor.

Guarantee Property Management, Inc, empresa subsidiaria de UHR Development, Inc., será la administradora de operaciones del Unicorn Park Inn by Radisson de acuerdo a los estándares de calidad del Grupo Carlson Rezidor. 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.

### **Desarrollo del Proyecto**

El Unicorn Park Inn by Radisson será una plataforma de negocios para la industria de la moda internacional así como negocios internacionales relacionados. Un icono de la industria de la moda italiana la casa Coveri ha seleccionado el Unicorn Park Inn by Radisson como su plataforma de lanzamiento para el mercado latinoamericano. Como una de las casas de moda más exclusiva de Italia con exposición mundial especialmente en el mercado de lujo asiático, mejorará la personalidad y clase del hotel con una afluencia de diseñadores. La casa Coveri aplicará su sentido de estilo con el Unicorn Park Inn by Radisson, haciendo el hotel boutique brillante y lleno de estilo y sabor y será el epicentro de la moda Europea y negocios para la clientela exclusiva.



## Administración Hotelera

Guarantee Property Management, Inc. administrará el Unicorn Park Inn by Radisson hacia un nivel de alta calidad de servicios que maximizará el retorno de inversión de los propietarios.

### Park Inn by Radisson

La bandera internacional Park Inn by Radisson tiene un sistema de reserva muy fuerte, proporcionará la ocupación de habitación pendientes. Park Inn ® es parte de Carlson Hotels Worldwide cuyas otras operaciones incluyen Regent Hotels Resorts & ®; Radisson Hotels Resorts & ®, Park Plaza Hoteles & Resorts ®; e Inns Suites & Carlson. Carlson Hotels Worldwide es uno de los principales grupos de Carlson, 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 de la compañía en los Estados Unidos.

Park Inn® ofrece un ambiente vibrante y amistoso lo que le brinda tanto a los viajeros de negocios como de placer, la asequible experiencia hotelera que desean. En la actualidad hay más de 85 Park Inn® en 14 países a nivel mundial y 14 en Norte América.

El programa de huésped frecuente del Park Inn es el Goldpoints Plus. A los miembros se les otorgan 15 Gold Points por cada dólar estadounidense gastado en una habitación con tarifa calificada en los Park Inn® que participan. Los huéspedes pueden ganar 1000 Gold Points adicionales sólo al realizar sus reservaciones en línea al [www.parkinn.com](http://www.parkinn.com) o al [goldpointsplus.com](http://goldpointsplus.com). Los miembros del goldpoints plus pueden ganar Gold Points® cuando se hospedan en el Regent Hotels & Resorts, el Radisson Hotels & Resorts®, el Park Plaza® Hotels & Resorts y el Country Inns & Suites By Carlson® con 990 ubicaciones en 71 países alrededor del mundo.

La casa de moda Coveri "Young Coveri" es la expresión de un espíritu chispeante y vivaz. Las pasarelas son siempre un soplo de aire fresco y una sorpresa. La Casa Coveri se ha ganado un puesto importante en el panorama de la moda Made in Italy. La pasión de su extraordinario trabajo dio como resultado que recibiera el premio Age d'oro en 1998, el premio Donna Circe y el Premio Arte e Immagine Nel mondo en el 2002. Estados Unidos también ha reconocido el diseño creativo al otorgarle a la Casa Coveri el "Premio 2004 del Diseñador del Año."



El brillo del color y el predominio del cromatismo, la fantasía exuberante de los estampados, el gusto por la excentricidad y el placer. Luego sigue la vivacidad de las líneas constructivas y la continua búsqueda de lo decorativo. Estas son las directrices de moda al estilo Enrico Coveri.

#### Historia Enrico Coveri

1973 - Touche by Enrico Coveri se remonta a la pasarela de Milán. Este es el inicio de un talento creativo destinado a ser un rasgo permanente del panorama, no sólo del mundo de la moda sino de las tradiciones y gusto Made in Italy.

1977 - Enrico Coveri presenta su primera colección para damas en París. El impacto es inmediato, el éxito abrumador. La prensa especializada en moda y los creadores de opinión pagan un tributo a este debut mediante una ronda de aplausos sin fin. La colección de ropa para caballeros viene seguidamente. Coveri, un joven prodigio de 25 años se convierte en el rey de las lentejuelas. El diario Le Figaro escribe: "Las lentejuelas son para Coveri lo que son las cadenas para Chanel."

1981 - La actividad de la Casa de Moda Enrico Coveri, que ya cuenta con colecciones para damas, caballeros y niños, lo mismo que con una línea de jeans, se ve completada con una línea de cosméticos. En 1982 nace la fragancia Paillettes (lentejuelas), seguida un año después por la fragancia Coveri pour Homme.

1984 - En Venecia en el Palazzo Moretti, Coveri organiza uno de los más suntuosos y extravagantes bailes de mascararas que esta ciudad marítima pueda recordar.

1985 - Se lanza la línea para jóvenes You Young Coveri.

1987 - En París el joven Coveri recibe la Gran Medalla de Vermail.

1988 - Enrico Coveri es nombrado Commendatore della Repubblica (Comendador de la República); siendo la única persona menor de 35 años en haber recibido este honor. Continúan decenas de otros honores en Italia y por todo el mundo.

1990 - Enrico Coveri muere con tan sólo 38 años. Su hermana Silvana, quién siempre trabajó a su lado como Directora Ejecutiva de la casa, le sucede.



1996 - El hijo de Silvana y uno de los más talentosos sobrinos de Enrico, Francisco Martini Coveri, hace su debut en la pasarela como Director Creativo de You Young Coveri, y demuestra que él posee el enfoque correcto, la pasión por el color y el espíritu por la moda para garantizar la continuidad de la marca Coveri.

2004 - Por primera vez en Italia se le asigna el nombre de un diseñador a una calle: Piazzale Enrico Coveri en Prato.

### **Descripción del Proyecto**

- Exclusivo Hotel Boutique de 5 estrellas de 20 niveles y 96 suites.
- En PB tendremos la entrada junto con el restaurante y el bar.
- Cuarto nivel, estacionamiento.
- Quinto piso, Lobby, Piano Bar, área para negocios internacionales y oficinas ejecutivas.
- Sexto piso, salón de conferencias y centro de negocios.
- Del 7mo hasta 18vo, 12 niveles de 8 suites por piso.
- Piso 19, jardín bajo techo, entretenimiento al aire libre, piscina de splash, y un cuarto multifuncional.
- Piso 20, gimnasio y cuarto de YOGA.
- El edificio tendrá estructura de concreto reforzado con envoltura de cristal.
- Las suites estarán conformadas con mobiliario ultra moderno /Baños de lujo, satélite interactivo, televisión plasma de alta definición y conexión directa con el servicio del hotel y el centro de entretenimiento, conexiones de puerto de datos para modems/máquinas de fax e internet Wi-Fi todo con el último sistema para ahorro de energía.

### **Tamaños de las suites:**

- Suite Deluxe (total 12 suites @61 m2)
- Suite Ejecutiva (total 36 suites @50.5 m2)
- Suite Standard (total 48 suites @47 m2)

### **Ventas:**



Al 30 de septiembre de 2012 se ha completado vender un total de 49 unidades. El precio promedio de las ventas de las suites está en el orden de los Doscientos Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US\$250,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Las 47 suites restantes representan un total de Once Millones Setecientos Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US\$11,750,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Dando un gran total de ventas de Veintidós Millones Quinientos Setenta y Nueve Mil Sesenta y Un Dólares con 00/100 (US\$22,579,061.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los abonos recibidos han sido invertidos en el desarrollo del proyecto face inicial.

Según los contratos de compra – venta los abonos se deben aplicar de la siguiente forma:

- 1er abono de 10%, al momento de la firma del contrato.
- 2do abono de 10%, al inicio de la construcción.
- 3er abono de 10%, seis (6) meses después del inicio de la construcción.
- 4to abono de 70%, al recibir el permiso de ocupación.

Se estima que con el producto de los abonos correspondientes al 30% se contará con los fondos suficientes para el pago de los intereses de los bonos. Ver cuadro de pagos para mejor referencia.

<b>Pago de Intereses Vs. Ventas</b>			
<b>Año</b>	<b>Unidades Vendidas</b>	<b>Intereses</b>	<b>Abono x Venta*</b>
2013	49	\$ 840,000.00	\$ 3,248,718.30
2014	21	\$ 840,000.00	\$ 1,575,000.00
2015	16	\$ 840,000.00	\$ 1,200,000.00
	86	\$ 2,520,000.00	\$ 6,023,718.30
<b>Fondos utilizados en el desarrollo y construcción</b>			\$ (2,736,445.00)
<b>Total Disponible para repago</b>			\$ 3,287,273.30

\*El abono por venta se calcula en base al 30% bajo el supuesto que ya el proyecto este a más de 6 meses de construcción y con un total de ventas no mayor al 90% de las unidades hoteleras a un precio promedio de \$250 mil por unidad.



<b>Depósito por Ventas de Unidades Hoteleras</b>			
<b>Contratos Firmados</b>	<b>Unidades</b>	<b>Abonos Recibidos</b>	<b>Balance</b>
\$ 10,829,061	49	\$ 2,736,445	\$ 8,092,616
<b>Unidades Disponibles</b>			
\$ 9,250,000	37	\$ -	\$ 9,250,000
<b>\$ 20,079,061</b>	<b>86</b>	<b>\$ 2,736,445</b>	<b>\$ 17,342,616</b>

#### **Ventajas del hotel Unicorn Park Inn by Radisson :**

- El hotel consiste en 96 suites de lujo y exclusivas (no cuartos) para ser demandado por el hombre de negocios que las prefiere.
- Contará con un poderoso sistema de reservaciones de Carlson Group con bandera de Park Inn que va a traer turistas de negocios de alta categoría.
- Contará con la reconocida casa de moda italiana Coveri la cual va a crear un ambiente sumamente refinado a nivel de las grandes capitales de la moda internacional. Adicionalmente, Coveri creará una serie de eventos tales como desfiles de moda y actividades de la industria de la moda que van a atraer el interés tanto de los residentes de Panamá como de los ciudadanos de los países vecinos.
- La atención al cliente será personalizada y con los más altos niveles de calidad que permitirá captar una clientela de negocios cautiva y repetitiva.
- El proyecto contará con un restaurante italiano de primera categoría con un administrador de gran éxito en Miami.

#### **Permisos:**

- Departamento de Zonificación y Construcción de la Ciudad de Panamá Permiso R115-08
- Departamento de Zonificación y Construcción de la Ciudad de Panamá Permiso de Demolición #1107-2008.
- Departamento de Zonificación y Construcción de la Ciudad de Panamá Permiso de Fundaciones.

El desarrollador tiene amplia experiencia en proyectos exitosos en Estados Unidos y América Latina.



### **Grupo de Ingenieros y Arquitectos:**

Un destacado grupo de arquitectos e ingenieros dirige las Obras del Unicorn Hotel Boutique. Por Panama, su desarrollista e ideador, Bruno Carnesella y El Arquitecto José Luis Gómez. Como consultores internacionales, William Lai, de Architectonica de Miami Florida y la afamada Casa Coveri de Italia.

#### **Bruno Carnesella**

Es la fuerza pujante tras el exclusivo hotel boutique Unicorn Park Inn by Radisson Panamá.

Con más de 35 años de experiencia en Estados Unidos y Latinoamérica, el 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.

Ha ganado premios como el “Mejor Proyecto de Lofts de los Estados Unidos” en el 2006 otorgado por la National Home Builders Association por su South Beach Lofts.

#### **Jose Luis Gómez**

Graduado de Arquitectura en la Universidad de Panamá, ha trabajado en importantes proyectos en el Área Hotelera y Comercial como Bijao Resort, Sheraton y otros. Inspirado por su espíritu emprendedor fundó su propia compañía y debido a su incesante preocupación por los detalles le ha valido los elogios de quienes han tenido el placer de trabajar con él. Trae al proyecto su juventud y sus deseos de superación y éxito.

#### **William Lai**

Fundador de la afamada Dynamica Architecture & Interior Design. Actualmente se ha destacado por sus innumerables éxitos en el área de Florida haciendo que su nueva compañía sea ya famosa por sus extraordinarios proyectos plenos de originalidad y buen gusto. William ha trabajado en el diseño de costosos proyectos de construcciones tanto nuevas como en remodelaciones.



La filosofía profesional de Dynamica es crear para nuestros clientes valiosos y exitosos, proyectos por medio del desarrollo de llamativos diseños arquitectónicos que sean ingeniosos, pragmáticos y verdaderamente inolvidables.

### **Kobi Karp**

Por más de dos décadas Karp Architecture and Interior Design (KKAID) ha proveído soluciones creativas e innovadoras a renombrados clientes en la industria de la hospitalidad y a la comunidad residencial. La compañía se especializa en arquitectura, diseño de interiores y planificación. La cartera de clientes de KKAID incluye corporaciones tales como Hyatt, Hilton, Starwood, Super Clubs, Club Med, Wyndham, Sonesta y compañías desarrolladoras como, Leviev Boymelgreen, Maefield Corporation, BSR Development, Forest City Enterprises, Magna, Renzi Holdings, Fortune International, Cornerstone Group, Paradise International, Maclee, Merco Group and GFS Corporation.

Estas entidades y demás agencias gubernamentales han solicitado los servicios de KKAID para diseñar y renovar propiedades, crear interiores y la planificación de desarrollo de proyectos.

### **INGENIEROS**

**IMD INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, S.A.** es una empresa establecida desde el mes de febrero de 2008, organizada conforme a las leyes de la República de Panamá e inscrita en la Ficha No. 603887, Documento Redi No. 1294018, la cual está dedicada a la construcción e inspección de obras civiles, avalúos y otras actividades afines.

La empresa **IMD INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, S.A.** es presidida y gerenciada por el Ing. Manuel M. Delgado, con certificado de idoneidad No. 77-6-61 y administrada por la Ing. Katya M. Delgado, con certificado de idoneidad No. 006-135.

El Ing. Delgado cuenta con más de 30 años de experiencia en diseño, construcción, inspección y administración de obras civiles y la Ing. Katya M. Delgado, cuenta con 6 años de experiencia en construcción, control de costos y administración de proyectos.



Entre los proyectos más importantes que el Ing. Delgado ha desarrollado están lo siguientes: Gimnasio de la Academia Hebrea, Condominio Pacific Hill Torre 300, Centro Comercial Do It Center El Dorado, Hospital Cecilio Castellero en Chitre, Victoria Hotel & Suites, entre otros.

**Localización:**

Avenida Justo Arosemena Calle 44 Este; Bella Vista, Ciudad de Panamá, Panamá

**D. DESCRIPCION DE LA INDUSTRIA**

i. La Actividad en los Mercados donde opera el Emisor

Panamá es un centro de comercio y de viajes y, es cada vez más, el lugar donde toda Latinoamérica llega de compras. Debido a que cada vez más difícil para los Latinos obtener visas para viajar a los Estados Unidos de Norte América es que UHR Development, bajo la visión del desarrollista Bruno Carnesella, centra la atención en Panamá como centro de modas para Latinoamérica.

Los próximos dos años serán de intensa actividad para la industria hotelera de Panamá, ya que con la construcción de al menos 36 nuevos hoteles se logrará subir la capacidad de habitaciones en 78%. De los nuevos hoteles, un 86% se ubicará en la ciudad capital y un 13% estará en las playas del Pacífico del país, en las provincias de Panamá y Coclé. Pero, más allá del número de edificaciones, esta industria cuantifica su crecimiento por habitaciones que podrán a disposición

Según cifras de la Autoridad de Turismo de Panamá, la industria hotelera invierte alrededor de 700 millones de dólares en Panamá para suplir demanda de oferta turística, cuyo auge registra un crecimiento de cinco por ciento (5%) anual. El desarrollo de esta actividad económica en los próximos 10 años demandará alrededor de 32 mil nuevas habitaciones para suplir las necesidades de este sector.

Los proyectos hoteleros en marcha, tienen planificado construir más de 4 mil nuevas habitaciones en los próximos años. Este crecimiento ha hecho que las grandes cadenas hoteleras como Hilton, Hard Rock y Ritz Carlton vean a Panamá como su nuevo punto de destino.



Actualmente, la capacidad hotelera de este país apenas alcanza las 17 mil habitaciones lo cual no logra cubrir la alta demanda que se registra en algunas fechas claves cuando hay convenciones, ferias y cumbres internacionales.

La expansión de hoteles también representa una posibilidad de 14,598 puestos de trabajo para personal que laboraría en estas infraestructuras, de los que se estima que un 75% serían de línea (camareras, ayudantes de cocinas y salones, entre otros) y un 25% serían administrativos.

En amparo a los hoteles actualmente se cuenta, en la industria de aeronaves, con 27 aerolíneas de pasajeros donde se puede conectar con 69 destinos 29 países. Con el crecimiento anual de 15%, el transporte aéreo es uno de los sectores de mayor auge en la plaza local. Solo el año pasado pasaron por el aeropuerto unos 5.8 millones de pasajeros, cerca de 3.7 millones eran pasajeros en tránsito por lo que 2.1 millones entraron al país la cual aportaron el 6% del producto interno bruto.

- **Factores Económicos**

Uno de los mayores eventos que hacen que esta economía esté pujante es la del Canal de Panamá. Se estima que generará aproximadamente 2 billones de dólares al año, además de las diferentes leyes como la Ley 41 que permite que las compañías multinacionales puedan trasladar su casa matriz a Panamá con la base de no pagar impuestos.

- **Proyecciones de Demanda / Oferta**

**Proyección de Demanda de Habitaciones (turistas de negocios)**

2012	2013	2014
883,367	945,202	1,011,366

**Cuadro comparativo entre la oferta y la demanda esperada de habitaciones en la República de Panamá periodo 2012 – 2014**

Año	Demanda	Oferta	Superavit/Deficit
-----	---------	--------	-------------------



2012	8,422	4,253	4,169
2013	8,583	4,253	4,330
2014	8,763	4,253	4,510

Las proyecciones de habitación del segmento de turismo de negocio para los próximos 5 años arrojan excelentes expectativas de mercado en relación al proyecto de hotel Unicorn Park Inn by Radisson y hoteles similares, lo que garantiza la rentabilidad económica del proyecto.

#### **E. RESTRICCIONES MONETARIAS**

No existe legislación, decreto o regulación alguna en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital o la disponibilidad de efectivo para el uso del Emisor.

#### **F. LITIGIOS LEGALES**

Al la fecha no existe litigio o proceso legal pendiente sobre el Emisor ni ha habido ningún tema legal que pueda poner en riesgo la actividad ordinaria del negocio.

#### **G. SANCIONES ADMINISTRATIVAS**

El Emisor no ha sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, ni ha sido objeto de sanciones por parte de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

#### **H. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO**

Al 30 de septiembre de 2012, la propiedad, mobiliario y equipo representaba lo siguiente:

	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Terreno</b>		



**Costo**

Al 31 de diciembre de 2010

Adquisiciones	1,100,000	22,821	1,122,821
---------------	-----------	--------	-----------

31 de diciembre de 2011	1,100,000	22,821	1,122,821
-------------------------	-----------	--------	-----------

30 de septiembre de 2012	1,100,000	22,821	1,122,821
--------------------------	-----------	--------	-----------

**Depreciación y amortización**

**acumulada**

Al 31 de diciembre de 2010

Gasto de depreciación		-11,762	-11,762
-----------------------	--	---------	---------

Al 31 de diciembre de 2011		-11,762	-11,762
----------------------------	--	---------	---------

Gasto de depreciación		-1,843	-1,843
-----------------------	--	--------	--------

30 de septiembre de 2012		-13,605	-13,605
--------------------------	--	---------	---------

**Valor razonable al:**

30 de septiembre de 2012	1,100,000	9,216	1,109,216
--------------------------	-----------	-------	-----------

**I. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:**

Actualmente el Emisor está organizado de la siguiente forma:



- Guarantee Property Management, Inc., subsidiaria del Emisor, es la empresa encargada de la administración y manejo del hotel boutique Unicorn Park Inn by Radisson.
- Abitar Development, Inc, subsidiaria del Emisor, es la empresa constructora y encargada de la administración de la obra. Dirigida por el arquitecto Bruno Carnesella.

## **J. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

UHR Development, Inc. firmó con la cadena hotelera Carlson Group, propietaria de la franquicia Radisson, Park Inn, Regent, Park Plaza y Country Inn and Suites, el acuerdo de franquicia para el proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson.

## **K. INFORME SOBRE TENDENCIAS**

Durante el año 2011 el crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del sector de la construcción en Panamá creció un 15% con respecto al ejercicio anterior, según las estimaciones de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC). En este año la contribución del sector ascendió a US\$1.435 millones de dólares



americanos, lo que supone aproximadamente un 7% del PIB total del país. Los analistas panameños consideran que gran parte de este crecimiento proviene del desarrollo del mercado inmobiliario del sector privado y que esta tendencia se verá reflejada en la economía del país durante los próximos años.

Estas cifras difieren de las publicadas por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) que estimaban un crecimiento del sector en 2011 del 19,4% con respecto al año anterior. El estudio refleja que el crecimiento se atribuye a las obras de infraestructuras que se desarrollan en el país. Además destacan que la ampliación del Canal de Panamá registró un avance del 30%, repartido en la construcción de las esclusas, el dragado de la entrada Pacífico, la profundización y ensanche del Lago Gatún y Corte Culebra y el dragado de la entrada Atlántico. En este período se invirtieron en el Metro de Panamá aproximadamente US\$400 millones de dólares, de un total de los US\$1.880 millones previstos.

Al margen de los proyectos privados, el Gobierno de Panamá a través del Ministerio de Vivienda (MIVI) desarrolla una gestión institucional que impulsa programas de desarrollo sostenible. Los objetivos son modernizar la administración, generar condiciones para el incentivo de la inversión privada en el sector habitacional, rescatar el aspecto urbanístico en las ciudades, desarrollar normativas modernas para el déficit habitacional en los distintos segmentos e implementar normas urbanísticas modernas para el aprovechamiento óptimo de espacio urbano.

El sector hotelero no ha parado de crecer en Panamá, y al menos esa será la tendencia que se mantendrá en los próximos cuatro años. Eso se refleja en los 38 nuevos hoteles que se construirán especialmente en la ciudad capital.

Este crecimiento es confirmado por las proyecciones de la Asociación Panameña de Hoteles (Apatel) cuando estima una cifra mayor de nuevos hoteles en construcción que la ATP, unos 11 hoteles más. Es decir que ese gremio empresarial espera que unos 49 edificios de alojamiento para turistas sean inaugurados en los próximos cuatro años, para una inversión estimada en más de US\$1.522 millones y 12.222 nuevos empleos. Pero en el ambiente hay cierta tensión y preocupación, ante la posibilidad de que se lleguen a una sobreoferta de hospedaje turístico.



Estos 49 nuevos hoteles, algunos de los cuales abrieron sus puertas recientemente, tal es el caso del Trump Ocean Club de Punta Pacífica, Courtyard Marriot ubicado en la vía Tocumen, sumarán unas 10.902 habitaciones, llegando a completar hasta el 2014, unas 16.799 unidades en todo el país.

Según las proyecciones de la Apatel, 2012 llegaría a convertirse en el año con mayor habitaciones disponibles para el mercado, 6.442 logradas a través de la apertura de unos 25 hoteles nuevos, para sumar en total, hasta ese año, unas 14.591 unidades. Y la inversión en ese año, se calcula que llegaría a los US\$841.953.443, para aportar unas 7.279 plazas de empleos.

Pero esta cifra en nada detendrá a la industria, dado que en 2014 saldrán al mercado unas 1.188 habitaciones más. El mayor desarrollo se concentrará en la ciudad capital, con un 90% de esas construcciones.

Observamos que para el 2012 - 2013, se espera la inauguración de hoteles como Westin Hotels & Resorts, un complejo de Playa Bonita Residences de 615 habitaciones; Victoria Hotel & Suites en vía Veneto y calle D El Cangrejo de 127 habitaciones; Ritz Plaza Suites en la calle Ricardo Arias de 216 habitaciones; la cadena Hilton que planea la introducción al mercado de Hilton Panamá en la avenida Balboa y Aquilino de la Guardia de 351 habitaciones, Waldorf Astoria en calle Uruguay y calle 48 de 126 habitaciones; así como Westin Hotels & Resort en Costa del Este de 200 habitaciones, entre otras.

En el interior del país se incluye la apertura de Bala Resort en María Chiquita, en la provincia de Colón, un enorme complejo de diez torres con 770 unidades habitacionales y una torre de hotel de 200 habitaciones; Ibiza Playa Corona/ Condohotel, en San Carlos de 138 habitaciones; Monkey Lodge en Playa Venao, en la provincia de Los Santos de 55 habitaciones; y se suma también Cubitá, en Chitré, provincia de Herrera de 100 habitaciones; Casa Mar Marriott en Río Mar, Coclé de 180 habitaciones; el Hotel Mykonos en Santiago, provincia de Veraguas con 100 habitaciones que se proyecta concluirá en 2014, entre otros.

Sin embargo, la Dirección de Desarrollo e Inversiones Turísticas de la ATP revela que muchos de estos hoteles han solicitado prórroga, por lo tanto en los próximos años se anunciarán los ajustes necesarios en la inauguración de estos hoteles. De este listado de 38 hoteles que contabiliza este departamento, al menos 10 han hecho esta solicitud.



Esta diferencia de Apatel y la Dirección de Desarrollo e Inversiones Turísticas, se debe en parte a que esta entidad del Estado sólo cuantifica las empresas que han cumplido con los requisitos que exige la Ley. Y no todas las empresas están inscritas en este gremio empresarial.

Según informes de la Dirección de Desarrollo e Inversiones Turísticas, es posible que sólo 30% del listado de hoteles llegue a materializarse al término de este año debido a retrasos en la obra, financiamiento, entre otros.

## V. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Análisis de Resultados Financieros y Operativos del Emisor al 30 de septiembre de 2012

#### Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2012

(Cifras en balboas)

ACTIVOS	ANTES DE LA OFERTA	RESULTADO LUEGO DE LA OFERTA
Activos corrientes		
Efectivo	171,350	171,350
Acciones preferidas suscritas por cobrar	133,750	133,750
<b>Total de Activos corrientes</b>	<b>305,100</b>	<b>305,100</b>
Activos no corrientes		
Propiedad, Mobiliario y Equipo, neto	1,109,216	1,109,216
Construcción en Proceso	680,927	680,927
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	167,041	167,041
Contratos Vendidos	10,829,061	10,829,061
Comisiones pagadas por anticipada	910,220	910,220
Gastos de Organización	1,287,947	1,287,947
Otros Activos	-	11,155,000
<b>Total de Activos no corriente</b>	<b>14,984,412</b>	<b>26,139,412</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>15,289,512</b>	<b>26,444,512</b>



## PASIVOS Y PATRIMONIO

### Pasivos corrientes

Cuentas por Pagar	-	-
Depósitos de Clientes	2,736,445	2,736,445
<b>Total de Pasivo corriente</b>	<b>2,736,445</b>	<b>2,736,445</b>

### Pasivos No Corrientes

Cuentas por pagar accionistas	38,046	38,046
Acciones Preferidas por pagar	305,000	-
Ingresos Diferidos	10,829,061	10,829,061
Cuentas por pagar otros	540,000	-
Bonos por Pagar	-	12,000,000
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>	<b>11,712,107</b>	<b>22,867,107</b>

<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>14,448,552</b>	<b>25,603,552</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

## PATRIMONIO

Capital Pagado	1,545,704	1,545,704
Déficit acumulado	(704,744)	(704,744)

<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>840,960</b>	<b>840,960</b>
-------------------------	----------------	----------------

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>15,289,512</b>	<b>26,444,512</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

## Estado de Flujo de Efectivo al 30 de septiembre de 2012

(Cifras en balboas)

	<b>2012</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>	
Pérdida neta	-38,143
Ajustes por:	
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	1,843



<b>Resultado de las operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo</b>	-36,300
Acciones preferidas suscritas por cobrar	-133,750
Construcción en proceso	-
Contratos vendidos	-10,829,061
Comisiones pagadas por anticipado	-910,220
Cuentas por pagar	-6,854
Depósito de clientes	1,118,508
Gastos de organización	-285,897
Ingresos Diferidos	10,829,061
Cuentas por pagar otros	-
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de operación</b>	-254,513
<b>Flujo de efectivos por actividades de inversión</b>	
Compras de propiedad, mobiliario y equipo	-
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>	-
<b>Flujos de efectivos por actividades de financiamiento</b>	
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	-51,083
Cuentas por pagar accionista	38,046
Acciones preferidas por pagar	305,000
Capital en acciones	10,000
Ajustes a periodos anteriores	121,156
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>	423,119
<b>Aumento en el efectivo</b>	168,606
Efectivo al inicio del año	2,744
<b>Efectivo al final del año</b>	171,350

## Activos y Liquidez

### Activos



De acuerdo a los Estados Financieros interinos al 30 de septiembre de 2012, el Emisor poseía US\$15,289,512 en activos.

Debido a la naturaleza del proyecto y la etapa de desarrollo en la cual se encuentra la obra, los Contratos Vendidos representan 70.83% del total de activos. Los cuales se reflejarán como ingresos una vez finalizada la obra y entregada las unidades.

Estas cifras deben ir cambiando conforme vaya avanzando la obra.

### Liquidez

De acuerdo a los Estados Financieros interinos al 30 de septiembre de 2012, el Emisor poseía en sus activos corrientes un total de US\$305,100 que representa US\$133,750 en acciones preferidas suscritas por cobrar y su efectivo en banco, constituido de la siguiente manera:

Institución Bancaria	30 de septiembre de 2012
Banco General, S.A.	US\$ 116
HSBC Bank, S.A. (Panamá)	US\$ 170,267
Banco Trasatlántico	US\$ 86
Prival Bank	US\$ 789
Towerbank, Inc.	US\$ 92
Total	US\$ 171,350

Debido a que el Emisor posee muy pocos activos corrientes, los índices de liquidez tales como capital de trabajo, razón corriente y prueba de ácido no marcan un resultado que realmente sirva para medir la capacidad del Emisor para hacer frente a sus obligaciones de una manera inmediata. Esto se debe primordialmente a que el Emisor ha invertido todos sus recursos para la compra del terreno y los costos relacionados con la organización.

### Recurso de Capital



Al 30 de septiembre de 2012 el patrimonio del Emisor reflejaba un valor de US\$840,960 que representa el aporte de capital por parte de los accionistas menos las pérdidas acumuladas propias de los proyectos construcción en su etapa inicial. La empresa no ha registrado utilidades ya que aún no se encuentra en etapa operativa y no está generando ingresos.

### **Resultado de las Operaciones**

Al 30 de septiembre de 2012 el proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson se encontraba en la etapa de desarrollo, motivo por el cual no se registraron ingresos en los Estados Financieros. Sin embargo, podemos observar gastos por honorarios profesionales, gastos financieros, bancarios y mercadeo que suman un total de \$38,143 y los mismos fueron clasificados como pérdida del periodo.

### **Razones Financieras**

	<b>2012</b>	<b>Después de la Emisión</b>
<b>Apalancamiento Financiero</b>	17.18	30.45
<b>Razón de Endeudamiento</b>	0.9450	0.9682

Después de colocada la emisión el Índice de Apalancamiento Financiero aumenta debido a que se necesita mucha más fuente extranjera para la construcción de la obra.

#### **B. Análisis de Perspectivas y Proyecciones**

Proforma Retorno de Inversión para los primeros 5 años de operación hotelera.



UNIDAD TIPICA  
 UNICORN/PRECIO UNIDAD  
 (REDONDEADO) \$250,000  
 PORCENTAJE DE INGRESO NETO AL PROPIETARIO "SPLIT" 70%

	ACUMULATIVO O DESPUES 5 AÑOS		PROMEDIO EN 5 AÑOS		AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5
NUMERO DE HABITACIONES EN EL POOL					96		96		96		96		96
NUMERO DE HABITACIONES DISPONIBLES ANUALMENTE					35,040		35,040		35,040		35,040		35,040
ESTIMADO ANUAL DE TASA DE OCUPACIÓN			69%		60%		65%		70%		75%		75%
PROMEDIO ESTIMADO DE TARIFA DIARIA			253		229		240		252		265		278
<b>TOTAL INGRESO BRUTO</b>	<b>320,473</b>	<b>100%</b>	<b>64,095</b>	<b>100%</b>	<b>50,151</b>	<b>100%</b>	<b>57,047</b>	<b>100%</b>	<b>64,507</b>	<b>100%</b>	<b>72,570</b>	<b>100%</b>	<b>76,199</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>129,098</b>	<b>41%</b>	<b>25,819</b>	<b>44%</b>	<b>21,831</b>	<b>42%</b>	<b>24,102</b>	<b>41%</b>	<b>26,270</b>	<b>39%</b>	<b>28,182</b>	<b>38%</b>	<b>28,711</b>
<b>BENEFICIO OPERATIVO BRUTO (G.O.P.)</b>	<b>191,375</b>	<b>59%</b>	<b>38,275</b>	<b>56%</b>	<b>28,320</b>	<b>58%</b>	<b>32,945</b>	<b>59%</b>	<b>38,237</b>	<b>61%</b>	<b>44,388</b>	<b>62%</b>	<b>47,487</b>
<b>INGRESO NETO AL PROPIETARIO</b>	<b>133,964</b>		<b>26,793</b>		<b>19,824</b>		<b>23,061</b>		<b>26,766</b>		<b>31,071</b>		<b>33,241</b>
<b>ESTIMADO RETORNO DE INVERSIÓN</b>	<b>53.59%</b>		<b>10.72%</b>		<b>7.93%</b>		<b>9.22%</b>		<b>10.71%</b>		<b>12.43%</b>		<b>13.30%</b>



**VALORIZACIÓN DE UNIDAD A TASA ANUAL DE 4%**

	42,465	8,493	0	10,000	10,400	10,816	11,249
--	--------	-------	---	--------	--------	--------	--------

**INGRESO NETO AL PROPIETARIO CON VALORIZACIÓN**

	176,428	35,286	19,824	33,061	37,166	41,887	44,490
--	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

**ESTIMADO DE RETORNO DE INVERSIÓN**

<b>CON VALORIZACIÓN</b>	70.57%	14.11%	7.93%	13.22%	14.87%	16.75%	17.80%
-------------------------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------

**VALOR DE LA UNIDAD CON VALORIZACIÓN**

	292,465	250,000	260,000	270,400	281,216	292,465
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------

**FLUJO DE CAJA DESCONTADO**

Año	G.O.P.	Factor Valor Actual 15%	Valor Actual
1	\$2,600,000	0.8696	\$2,260,869.57
2	\$3,023,200	0.7561	\$2,285,973.53
3	\$3,499,900	0.6575	\$2,301,241.06
4	\$4,135,000	0.5718	\$2,364,199.67
5	\$4,318,587	0.4972	\$2,147,100.99
6	* \$4,318,587	0.4323	\$1,867,044.34
7	* \$4,318,587	0.3759	\$1,623,516.81
8	* \$4,318,587	0.3269	\$1,411,753.75
9	* \$4,318,587	0.2843	\$1,227,611.96

Ingresos 10 años:	\$4,318,587
Inflación:	5.00%
Ingresos 11 años:	\$4,535,000
Tasa de Cap.:	9.50%
Valorización:	\$47,737,000
Menos: Costos de Ventas	\$477,000
Valor Revertido*	\$47,260,000
20% Contingencia	\$9,452,000
 Valor estimado a 10 años	 \$37,808,000.0



10	*	\$4,318,587	0.2472	\$1,067,488.66
		\$47,260,000	0.2472	\$11,681,949.21

Valor Actual Estimado: **\$30,238,749.55**

Redondeado a: \$30,239,000.00

Por unidad **\$315,000.00**

Esta información representa declaraciones a futuro de las operaciones del hotel y su valor actual estimado. Estas declaraciones incluyen las expectativas actuales de la operación hotelera. Esta declaraciones a futuro no se basan en hechos históricos y son típicamente expresadas con palabras tales como puede, se espera, se cree y expresiones similares o sus variantes. Los inversionistas prospectos son prevenidos de que tales declaraciones a futuro no son garantía del desempeño futuro, que involucra riesgos e inestabilidad y que los resultados actuales pueden diferir materialmente de los que se describen en las declaraciones a futuro como resultado de varios factores tanto internos como externos.



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

### A. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

#### i. Directores

##### **Bruno Guido Carnesella – Director – Presidente**

Nacionalidad: Italiano  
Fecha de Nacimiento: 5 de abril de 1944  
Domicilio Comercial: Calle 53 Marbella, World Trade Center, 3er piso, Oficina 301  
Correo Electrónico: [commercial@unicornpanama.com](mailto:commercial@unicornpanama.com)  
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.

### **Camilo Fábrega – Director – Secretario – Tesorero**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 27 de diciembre de 1927  
Domicilio Comercial: Calle 77 San Francisco, Casa #25, local 2  
Teléfono: (507) 226-7119  
Correo electrónico: [camilofagrega@hotmail.com](mailto:camilofagrega@hotmail.com)  
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.



### **Carmen van der Hans – Directora**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 20 de junio de 1942  
Domicilio Comercial: Calle 5 No. 110B, La Alameda  
Teléfono: (507) 390-0438  
Correo electrónico: [pvanderhans@gmail.com](mailto:pvanderhans@gmail.com)  
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 Skal Internacional de Panamá
- Presidente y miembro del Comité Organizador de ferias locales e internacionales de Turismo.

#### ii. Principales Ejecutivos:

### **Bruno Guido Carnesella – Director – Promotor**

Nacionalidad: Italiano



Fecha de Nacimiento: 5 de abril de 1944  
Domicilio Comercial: Calle 53 Marbella, World Trade Center, 3er piso, Oficina 301  
Correo Electrónico: [comercial@unicornpanama.com](mailto:comercial@unicornpanama.com)  
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.

#### **Camilo Fábrega – Director – Consultor de Mercadeo y Operaciones**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 27 de diciembre de 1927  
Domicilio Comercial: Calle 77 San Francisco, Casa #25, local 2  
Teléfono: (507) 226-7119



Correo electrónico: [camilofagrega@hotmail.com](mailto:camilofagrega@hotmail.com)  
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. Asesores Legales

En Panamá, los asesores legales externos el Emisor son:

#### **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



El Emisor ha designado a Sucre Arias & Reyes como su asesor legal externo para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

### C. Auditores

Los auditores externos del Emisor son Nexia Auditores Panamá.

Persona de Contacto: Bartolomé Mafla H.  
Domicilio Comercial: Calle 49, El Cangrejo, Edif. Ibiza Mezzanine  
Apartado Postal: 0832-2710 WTC, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: bmafla@nexiapanama.com  
Teléfono: (507) 302-7800  
Facsimil: (507) 302-7405

Adjuntamos a este Prospecto Informativo los Estados Financieros Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2011 y los Estados Financieros interinos auditados al 30 de septiembre de 2012. Todos los Estados Financieros Auditados son preparados por la firma Nexia Auditores Panamá, los cuales prestan el servicio de auditoría externa.

Nexia fue fundada en 1971 con la fusión de Oppenheim Appel Dixon en Estados Unidos y Spicer & Pegler en Reino Unido, creando así un liderazgo entre las diez grandes en el mundo. Nexia Auditores Panamá es miembro de la red mundial de Nexia y brinda los servicios de Contadores Públicos Autorizados y asesores de negocio en la planeación organizacional y normativas contables.



#### D. Asesores Financieros

Annethe Castillo actuó como asesor financiero de esta Emisión de Bonos de UHR Development, Inc. Brindando los servicios de estructuración, responsable en la preparación de este Prospecto Informativo, coordinó con los abogados la elaboración de la información legal necesaria y el proceso para obtener la debida aprobación por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá para la posterior colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

#### E. Designación por Acuerdos

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

#### F. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna en concepto de dietas 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 2011 ni para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012.

#### G. Prácticas de la Directiva

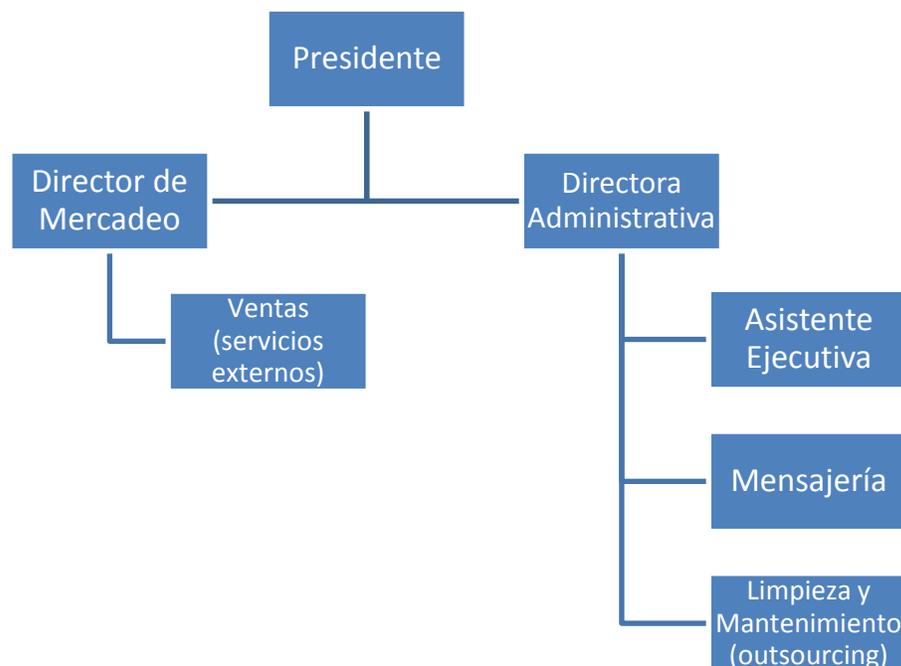
No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas. A los Directores no se les reconoce dietas ni beneficios adicionales.

Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde el mes de septiembre de 2011.



### E. Empleados

Al 30 de septiembre de 2012, el Emisor contaba con cuatro (4) empleados contratados, y uno (1) por servicios profesionales, conforme a la siguiente estructura organizativa interna:



El Emisor cuenta con 4 colaboradores bajo contrato permanente que ocupan las siguientes posiciones: Directora Administrativa, Director de Mercadeo, Asistente Ejecutiva y mensajero. Mantenimiento y Aseo es contratado por servicios profesionales. El equipo de ventas y mercadeo es contratado mediante servicios externos (outsourcings).

### F. 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%

## VII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### A. Negocios o Contratos con Partes Relacionadas

Guarantee Property Management, Inc, será la administradora de operaciones del Unicorn Park Inn by Radisson de acuerdo a los estándares de calidad del Grupo Carlson Redisor. 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 es subsidiaria al cien por ciento (100%) de UHR Development, Inc. Abitar Development, Inc, subsidiaria al cien por ciento (100%) del Emisor y es la empresa constructora y encargada de administrar la obra.

### B. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro de la Emisión

Lafise Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de los Bonos, es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

Fiduciaria Lafise, S.A., fiduciario administrador del Fideicomiso de Garantía y Agente de Pago y Transferencias, es una compañía relacionada con Lafise Valore, S.A. puesto de bolsa responsable de la colocación.

### C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este prospecto informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.



## VIII. 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 Comisión Nacional de Valores, 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 adquiriera 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. Este Capítulo es un resumen de disposiciones legales y reglamentarias vigentes y se incluye en este prospecto informativo con carácter meramente informativo. Este Capítulo no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá, independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

## **IX. ANEXOS**

- A. Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2011.**
- B. Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2012.**
- C. Costos del Proyecto - Ciclo de Desembolsos**

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

Por el año terminado 31-12-11

18 de Julio de 2012

# UHR Development Inc.

## Índice para los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de UHR Development, Inc.	1-2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Operaciones	4
Estado de Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-13

## **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 2011, los cuales comprenden el estado de situación financiera, estado de operaciones, estado de 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 cumplamos 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 2011, sus desempeños financieros y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Nexia*

18 de julio de 2012  
Panamá, República de Panamá.

## UHR Development, Inc.

### Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2011

---

	Notas	2011
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo	5	<u>B/. 2,744</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>2,744</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	6	1,111,059
Construcción en proceso		680,927
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7	115,958
Gastos de organización		<u>1,002,050</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>2,909,994</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 2,912,738</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar	8	6,854
Depósitos de clientes	9	<u>1,617,937</u>
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>1,624,791</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Cuentas por pagar otros	10	<u>540,000</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>540,000</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>2,164,791</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital en acciones	11	1,535,704
Déficit acumulado		<u>(787,757)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>747,947</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 2,912,738</u>

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

## UHR Development, Inc.

### Estado de Operaciones Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

---

2011

#### Gastos generales y administrativos

Honorarios profesionales

B/. (20,903)

Mercadeo y publicidad

(766,854)

**Total de gastos generales y administrativos**

(787,757)

**Pérdida neta**

B/. (787,757)

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

## UHR Development, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

---

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>		B/.	B/.	B/.
Aporte de capital en acciones	11	1,535,704		1,535,704
Pérdida neta			(787,757)	(787,757)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>		<u>B/. 1,535,704</u>	<u>B/. (787,757)</u>	<u>B/. 747,947</u>

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

## UHR Development, Inc.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011

---

	Notas	2011
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Pérdida neta		B/. (787,757)
Ajustes por:		
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	6	<u>11,762</u>
<b>Resultado de las operación antes de movimiento en el capital de trabajo</b>		(775,995)
Construcción en proceso		(680,927)
Cuentas por pagar		6,854
Depósito de clientes		1,617,937
Gastos de organización		(1,002,050)
Cuentas por pagar otros		<u>540,000</u>
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de operación</b>		<u>(294,181)</u>
<b>Flujo de efectivos por actividades de inversión</b>		
Compras de propiedad, mobiliario y equipo	6	<u>(1,122,821)</u>
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<u>(1,122,821)</u>
<b>Flujo de efectivos por actividades de financiamiento</b>		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(115,958)
Capital en acciones	11	<u>1,535,704</u>
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>1,419,746</u>
<b>Aumento en el efectivo</b>		2,744
Efectivo al inicio del año		<u>                    </u>
<b>Efectivo al final del año</b>		<u>B/. 2,744</u>

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

## **UHR Development, Inc.**

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

**31 de diciembre de 2011**

---

#### **(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 2011, fueron aprobados por la Administración el 18 de julio de 2012.

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

Los estados financieros de UHR Development, Inc. al 31 de diciembre de 2011, 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 de diciembre de 2011, 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 2011**

---

#### **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

#### **(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.

##### **(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.

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
---------------------	--------

## **UHR Development, Inc.**

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

**31 de diciembre de 2011**

---

**(c) Construcción en proceso**

Las construcciones en proceso son para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición, por lo que no genera depreciación.

**(d) Gastos de organización**

Los gastos de organización 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, 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) 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.

**(f) 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 2011**

---

**(5) Efectivo**

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

	<u>2011</u>
Banco General, S.A.	B/. 773
Towerbank, Inc.	24
HSBC Bank, S.A. (Panamá)	64
Prival Bank	883
Banco Trasatlántico	<u>1,000</u>
Total	<u>B/. 2,744</u>

**(6) 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 2010			
Adquisiciones	B/. 1,100,000	B/. 22,821	B/. 1,122,821
31 de diciembre de 2011	<u>1,100,000</u>	<u>22,821</u>	<u>1,122,821</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>			
Al 31 de diciembre de 2010			
Gasto de depreciación	<u>                    </u>	<u>(11,762)</u>	<u>(11,762)</u>
31 de diciembre de 2011	<u>                    </u>	<u>(11,762)</u>	<u>(11,762)</u>
<b>Valor razonable al:</b>			
31 de diciembre de 2011	<u>B/. 1,100,000</u>	<u>B/. 11,059</u>	<u>B/. 1,111,059</u>
31 de diciembre de 2010	<u>B/.                      </u>	<u>B/.                      </u>	<u>B/.                      </u>

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2011**

---

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

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

	<u>2011</u>
<u>En activos:</u>	
Cuentas por cobrar:	
Abitare Construcciones, S.A.	B/. 32,200
Unicorn Hotel & Resort	<u>83,758</u>
Total	<u>B/. 115,958</u>

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

**(8) Cuentas por pagar**

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

	<u>2011</u>
Proveedores	<u>B/. 6,854</u>

**(9) Depósitos de clientes**

Los depósitos de clientes, corresponden a abonos realizados por los clientes; para la compra de los apartamentos.

**(10) Cuentas por pagar otros**

Las cuentas por pagar otros, corresponde a saldo adeudado a Carlos José Tirelli Maduro, y Julieta Marie Tirelli Maduro, por compra de finca #1025, valoradas en B/.1,100,000; de los cuales al 31 de diciembre de 2011, se debe B/.540,000 correspondiente al saldo insoluto del precio, que según escritura #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.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2011**

---

**(11) 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	500	1,000	500,000
Acciones Preferidas clase II	120	1	25,000	<u>25,000</u>
				<u>B/.1,535,704</u>

**(12) 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 de tasa de interés 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.

**UHR Development, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2011**

---

**(12) Administración de riesgos de instrumentos financieros (continúa)**

*(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.

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.

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

Por los nueve meses terminados 30-9-12

21 de Diciembre de 2012

# UHR Development Inc.

## Índice para los Estados Financieros

30 de septiembre de 2012

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de UHR Development, Inc.	1-2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Operaciones	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-15

**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) por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, los cuales comprenden el estado de situación financiera, estado de operaciones, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los nueve meses 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*

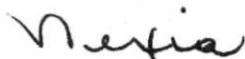
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, que planifiquemos y efectuemos la auditoría para 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. por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012, sus desempeños financieros y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



21 de diciembre de 2012  
Panamá, República de Panamá.

## UHR Development, Inc.

Estado de Situación Financiera  
30 de septiembre de 2012

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	B/. 171,350	B/. 2,744
Acciones preferidas suscritas por cobrar	6	<u>133,750</u>	<u>          </u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>305,100</u>	<u>2,744</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Construcción en proceso		680,927	680,927
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	7	1,109,216	1,111,059
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	8	167,041	115,958
Contratos vendidos	9	10,829,061	
Comisiones pagadas por anticipada	10	910,220	
Gastos de organización	11	<u>1,287,947</u>	<u>1,002,050</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>14,984,412</u>	<u>2,909,994</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 15,289,512</u>	<u>B/. 2,912,738</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	12	B/.	B/. 6,854
Depósitos de clientes	13	<u>2,736,445</u>	<u>1,617,937</u>
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>2,736,445</u>	<u>1,624,791</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar accionista		38,046	
Acciones preferidas	14	305,000	
Ingresos diferidos	9	10,829,061	
Cuentas por pagar otras	15	<u>540,000</u>	<u>540,000</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>11,712,107</u>	<u>540,000</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>14,448,552</u>	<u>2,164,791</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones	16	1,545,704	1,535,704
Déficit acumulado		<u>(704,744)</u>	<u>(787,757)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>840,960</u>	<u>747,947</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 15,289,512</u>	<u>B/. 2,912,738</u>

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

## UHR Development, Inc.

### Estado de Operaciones

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

---

	2012	2011
<b>Ingresos</b>		
Otros ingresos	B/. 7	B/.
<b>Total de ingresos</b>	<u>7</u>	<u>          </u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>		
Honorarios profesionales	(18,833)	(20,903)
Gastos financieros	(1,983)	
Gastos bancarios	(1,641)	
Mercadeo y publicidad	<u>(15,693)</u>	<u>(766,854)</u>
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<u>(38,150)</u>	<u>(787,757)</u>
<b>Pérdida neta</b>	<u>B/. (38,143)</u>	<u>B/. (787,757)</u>

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

## UHR Development, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

---

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de cambios en el patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>		B/.	B/.	B/.
Aporte de capital en acciones	16	1,535,704		1,535,704
Pérdida neta			(787,757)	(787,757)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>		1,535,704	(787,757)	747,947
Ajustes a periodos anteriores			121,156	121,156
<b>Saldo al 1 de enero de 2012</b>		1,535,704	(666,601)	869,103
Emisión de acciones preferidas	16	10,000		10,000
Pérdida neta			(38,143)	(38,143)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2012</b>		<u>B/. 1,545,704</u>	<u>B/. (704,744)</u>	<u>B/. 840,960</u>

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

## UHR Development, Inc.

### Estado de Flujos de Efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

	Notas	2012	2011
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Pérdida neta		B/. (38,143)	B/. (787,757)
Ajustes por:			
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	7	<u>1,843</u>	<u>11,762</u>
<b>Resultado de las operación antes de movimiento en el capital de trabajo</b>		(36,300)	(775,995)
Acciones preferidas suscritas por cobrar		(133,750)	
Construcción en proceso			(680,927)
Contratos vendidos		(10,829,061)	
Comisiones pagadas por anticipada		(910,220)	
Cuentas por pagar		(6,854)	6,854
Depósito de clientes		1,118,508	1,617,937
Gastos de organización		(285,897)	(1,002,050)
Ingresos diferidos		10,829,061	
Cuentas por pagar otros			<u>540,000</u>
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de operación</b>		<u>(254,513)</u>	<u>(294,181)</u>
<b>Flujo de efectivos por actividades de inversión</b>			
Compras de propiedad, mobiliario y equipo	7		<u>(1,122,821)</u>
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>			<u>(1,122,821)</u>
<b>Flujo de efectivos por actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(51,083)	(115,958)
Cuentas por pagar accionistas		38,046	
Acciones preferidas		305,000	
Capital en acciones	16	10,000	1,535,704
Ajustes a periodos anteriores		<u>121,156</u>	
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>423,119</u>	<u>1,419,746</u>
<b>Aumento en el efectivo</b>		168,606	2,744
Efectivo al inicio del año		<u>2,744</u>	
<b>Efectivo al final del año</b>		<u>B/. 171,350</u>	<u>B/. 2,744</u>

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

## **UHR Development, Inc.**

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

#### **Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012**

---

##### **(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 30 de septiembre de 2012, fueron aprobados por la Administración el 21 de diciembre de 2012.

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

Los estados financieros de UHR Development, Inc. al 30 de septiembre de 2012, 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 30 de septiembre de 2012, 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**

#### **Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012**

---

##### **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

#### **(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.

##### **(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.

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
---------------------	--------

## **UHR Development, Inc.**

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

#### **Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012**

---

**(c) Construcción en proceso**

Las construcciones en proceso son para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición, por lo que no genera depreciación.

**(d) Gastos de organización**

Los gastos de organización 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, 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) 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.

**(f) 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

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

---

#### (5) Efectivo

Al 30 de septiembre, el efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco General, S.A.	B/. 116	B/. 773
Towerbank, Inc.	92	24
HSBC Bank, S.A. (Panamá)	170,267	64
Prival Bank	789	883
Banco Trasatlántico, S.A.	<u>86</u>	<u>1,000</u>
Total	<u>B/. 171,350</u>	<u>B/. 2,744</u>

#### (6) Acciones preferidas suscritas por cobrar

Corresponden a 135 acciones preferidas clase #1, con un valor de B/.1,000 cada una. Cabe señalar, que las mismas fueron cobradas en el mes de octubre.

## UHR Development, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

#### Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

---

#### (7) Propiedad, mobiliario y equipo, neto

Al 30 de septiembre, la propiedad, mobiliario y equipo, neto se detallan a continuación:

	Terreno	Mobiliario y equipo	Total
<b>Costo</b>			
Al 31 de diciembre de 2010	B/.	B/.	B/.
Adquisiciones	<u>1,100,000</u>	<u>22,821</u>	<u>1,122,821</u>
31 de diciembre de 2011	<u>1,100,000</u>	<u>22,821</u>	<u>1,122,821</u>
30 de septiembre de 2012	<u>1,100,000</u>	<u>22,821</u>	<u>1,122,821</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>			
Al 31 de diciembre de 2010			
Gasto de depreciación		<u>(11,762)</u>	<u>(11,762)</u>
31 de diciembre de 2011		<u>(11,762)</u>	<u>(11,762)</u>
Gasto de depreciación		<u>(1,843)</u>	<u>(1,843)</u>
30 de septiembre de 2012		<u>(13,605)</u>	<u>(13,605)</u>
<b>Valor razonable al:</b>			
30 de septiembre de 2012	<u>B/.</u> 1,100,000	<u>B/.</u> 9,216	<u>B/.</u> 1,109,216
31 de diciembre de 2011	<u>B/.</u> 1,100,000	<u>B/.</u> 11,059	<u>B/.</u> 1,111,059

#### (8) Cuentas por cobrar compañías relacionadas

Al 30 de septiembre, se encuentra las siguientes cuentas por cobrar compañías relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>En activos:</u>		
Cuentas por cobrar:		
Abitare Construcciones, S.A.	B/.	B/.
Unicorn Hotel & Resort	<u>167,041</u>	<u>32,200</u>
		<u>83,758</u>
Total	<u>B/.</u> 167,041	<u>B/.</u> 115,958

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

## UHR Development, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

---

#### (9) Contratos vendidos

Al 30 de septiembre, se han vendido 48 apartamentos, los cuales ascienden a B/.10,829,061, y de los cuales los clientes han abonado B/.2,736,445.

#### (10) Comisiones pagadas por anticipado

Las comisiones pagadas por anticipado, corresponde a la comisión que se le adelanta a Rodabi y a Genésis; 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 le cancela el total de la comisión y se reclasificará a su respectiva cuenta de gasto.

#### (11) Gastos de organización

Los gastos de organización corresponden a los gastos incurridos para el funcionamiento del proyecto; los mismos se reconocerán como gastos al culminar la obra. Al 30 de septiembre asciende a B/.1,287,947.

#### (12) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, se encuentra la siguiente cuenta por pagar:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	B/. _____	B/. 6,854

#### (13) Depósitos de clientes

Los depósitos de clientes, corresponden a abonos realizados por los clientes para la compra de los apartamentos.

## **UHR Development, Inc.**

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

#### **Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012**

---

##### **(14) Acciones preferidas**

Las acciones preferidas corresponden a 305 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.

##### **(15) 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 #1025, valoradas en B/.1,100,000; de los cuales al 30 de septiembre de 2012, se debe B/.540,000 correspondiente al saldo insoluto del precio, que según escritura #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.

## UHR Development, Inc.

### Notas a los Estados Financieros

#### Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012

---

#### (16) Capital en acciones

Al 30 de septiembre, 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	1,000	510,000
Acciones Preferidas clase II	120	1	25,000	<u>25,000</u>
				<u>B/.1,545,704</u>

#### (17) 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**

**Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012**

---

#### **(17) Administración de riesgos de instrumentos financieros (continúa)**

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.