

Panamá, 17 de octubre de 2017
FID. LAFISE 020-ADM-009-GTIA-2013/078

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES – SMV
Att.: Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Cc: Carmen Hernandez
Directora de Emisores a.i.

BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.

Recibido por: *[Firma]*

Fecha: 17-0ct-17

Ref.: Avances gestión de liquidación de activo fideicomitido
Emisión de Bonos Corporativos UHR DEVELOPMENT, INC. (en default)
BONO UHRD0700000216A / FID.LAFISE 020-ADM-009-GTIA-2013

Estimada Lcda. Quintero:

A requerimiento, cumplimos con remitirles un informe de avance, respecto a la gestión que viene realizando Fiduciaria LAFISE para lograr la liquidación del activo dado en garantía por el Emisor UHR DEVELOPMENT, INC., respecto a la Emisión de Bonos Corporativos BONO UHRD0700000216A, través del fideicomiso de la referencia, el cual pasamos a exponer.

En seguimiento al último Informe de Avance de Gestión de Liquidación de Activo Fideicomitido dirigido a los Tenedores Registrados, con copia a los entes reguladores, de fecha 26 de junio de 2017, respecto a la Emisión y al Contrato de Fideicomiso de la referencia, cumplimos con hacer de su conocimiento la gestión fiduciaria realizada, durante los meses de agosto a septiembre del año en curso, de cara al logro del objetivo principal, cual es la devolución de la inversión a los Tenedores Registrados.

- I. **EN CUANTO AL CONTACTO CON EL EMISOR – UHR DEVELOPMENT, INC., en la persona de Stephanie Summers, Representante Legal.**
1. Posterior al último mail recibido de parte de la Sra. Stephanie Summers, en calidad de Presidenta y Representante Legal de UHR Development, Inc. del 23 de junio, en el cual nos informe de haber concluido los nuevos términos del préstamo con el banco que transferiría los fondos, se logró concertar una conferencia telefónica el jueves 29 de junio con la Sra. Summers, quien nos indicó que estaba muy próxima a lograr unos nuevos términos del préstamo con Lionsgate, por cuanto no le había sido posible

formalizar la emisión de una Carta de Crédito a favor de Lionsgate por un banco de la plaza panameña. En dicha conversación, se le planteó a la Sra. Stephanie Summers la posibilidad de que los Tenedores Registrados aprobaran un monto menor al total acumulado de capital mas intereses, monto que tendría que necesariamente incluir el capital, mas todos los gastos e impuestos acumulados, más un porcentaje menor de intereses.

2. El 08 de agosto del año en curso, la Sra. Stephanie afirma que dicha semana tendrían la fecha cierta de pago y que quisiera conocer el monto final que aceptarían los Tenedores Registrados para poder someterlo a consideración del prestatario. Nosotros respondimos que el monto mínimo que los Tenedores Registrados pudieran aceptar sería la suma total de USD3 millones, lo cual contempla el pago del 100% del capital adeudado, más un interés del 5% anual calculado al 31 de julio de 2017, incluyendo todos los gastos del Fideicomiso y los impuestos del inmueble. Se fijó la fecha tope de pago el 16 de Septiembre de 2017. La Sra. Summers respondió que la fecha de pago será el 02 de Octubre, 2017. El 01 de Octubre - en calidad de fiduciarios - procedimos a remitir el recordatorio del pago, remitiendo las instrucciones de transferencia el cual nunca llegó. No fue sino hasta el 09 de octubre del año en curso que la Sra. Stephanie respondió disculpándose por el atraso, pero no dio mayor explicación del porque no recibimos los fondos.

NOTA: Queremos reiterar, en relación al emisor, que hemos realizado los esfuerzos necesarios para requerir el pago, dando las facilidades aprobadas por los Tenedores Registrados y UHR Development, Inc. nunca ha realizado el pago a favor de los Inversionistas en las fechas ofrecidas, lo cual pone en duda si realmente existe intención de honrar la deuda, hecho que los Inversionistas han considerado y, por lo cual, se continúa la búsqueda de otras alternativas para la recuperación de su inversión.

II. EN CUANTO A LA LIQUIDACIÓN DEL ACTIVO

1. Con fecha 31 de julio de 2017, se llevó a cabo la 4ta. Reunión de Tenedores Registrados, la cual contó con una participación del 54.17%, cumpliéndose así con la mayoría simple. El objetivo de la reunión era (i) informar sobre la gestión fiduciaria post 3era reunión con los Tenedores Registrados realizada el 17 de Febrero de 2017 y complementado con el Informe de Avance remitido el 26 de junio del mismo año; (ii) presentar el intercambio de mails cursados con la Sra. Stephanie Summers de UHR Development, Inc.; (iii) plantear cursos de solución a la liquidación del activo; (iv) Exposición del invitado especial – Ramón Roux, Gerente General de CBRE, quien pasaría a exponer la situación actual que se vive en la actividad de bienes raíces en

Panamá y alternativas viables para la recuperación de la inversión de los Tenedores Registrados a través del Desarrollo de un proyecto de propiedad horizontal de menor tamaño, destinado a gente joven; (v) Exposición del invitado especial – Lic. Jorge Luis Almengor, Asesor Legal externo FLPA, quien expondría sobre las opciones legales que podrían ser aplicadas en la recuperación del activo, tales como la Dación en Pago.

2. Las principales conclusiones a las que llegaron los inversionistas acudientes a la 4ta reunión de Tenedores Registrados fueron las siguientes:
 - a. Se cambiaron los términos de la contratación de la firma CBRE y se autorizó a FLPA suscribir el nuevo Acuerdo de Servicios acorde a lo pactado en el Acta.
 - b. Se conformó un Comité Técnico, conformado por dos de los Tenedores Registrados, quienes a su vez propondrían dos participantes adicionales, con el fin de analizar el plano estructural y proponer un anteproyecto que sería presentado a los Tenedores Registrados como herramienta de mercadeo para la firma CBRE, sino como potencial inversión a largo plazo para aquellos Tenedores Registrados que quisieran participar.
 - c. Autorizar a FLPA a emitir un informe legal que contemple los pasos a seguir para realizar el traspaso del activo, bajo la figura de una Dación en Pago a favor de los Tenedores Registrados, acorde a la alícuota de propiedad que vaya en proporción a su inversión.
 - d. Se autoriza a la fiduciaria, proceda a visitar a todos los Tenedores Registrados que no pudieron participar de la 4ta reunión de TR, a fin que puedan leer detenidamente los términos de la reunión y firmar en señal de aprobación a fin de conocer si todos estarían de acuerdo en proceder con lo acordado.
 - e. Se coordinaría una 5ta reunión para ver los avances en los acuerdos plasmados en el Acta en cuestión.
3. El Acta de la 4ta Reunión con los Tenedores Registrados de la Emisión de Bonos Corporativos UHR Development, Inc. – Fideicomiso No. FID-020-ADM-009-GTIA-2013 – al día de hoy - ha sido suscrita por el 81.81% de los Tenedores Registrados, solo quedando pendiente la firma de un inversionista que ostenta el 18.19% del saldo insoluto del capital invertido en la emisión.
4. Se convocó a una nueva reunión con los Tenedores Registrados para el viernes 13 de octubre de 2017, pero no se logró el mínimo de mayoría simple. Se está contactando de manera personalizada a los Tenedores Registrados a fin de reagendar la reunión para el próximo miércoles 25 de Octubre de 2017.

III. OTROS TEMAS RELACIONADOS:

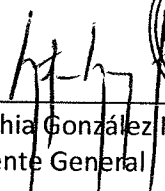
1. Visita de la Alcaldía de Panamá. El pasado 10 de julio de 2017, recibimos en nuestras oficinas a la Lic. Yuri Rosero y Odalys Valsquez, ambas funcionarias del Municipio de Panamá, quienes vinieron acompañadas de la Lic. Shelmar Vasquez, Lic. Eneida Arauz y Yoitzel Rivas de la firma Odebrecht para informarnos de las Obras de Intervención Urbana para la Revitalización del Espacio Público, desde la Vía España – desde la Vía Porras, hasta la intersección con la Ave. Justo Arosemena, la cual será intervenida hasta la estación del Metro Plaza 5 de Mayo. La finalidad es rescatar y mejorar el espacio público permitiendo generar vínculos sociales, económicos y culturales y crear una imagen atractiva, ordenada y funcional en el desplazamiento del peatón a lo largo de los tramos del proyecto; para ello, la Municipalidad ha tenido que proceder con el “rescate del espacio público como premisa principal”, en base a una Ley que le asigna 8 metros lineales al Municipio del lado de la Justo Arosemena; por tanto, nos informaron que procederían a mover la cerca perimetral del proyecto, afectando lo que correspondía al área de estacionamiento público del Hotel Unicorn. Los Tenedores Registrados fueron notificados sobre el particular, a lo cual comentaron en positivo, que la imagen que se le dará al proyecto podría mejorar la opción de venta, en lugar de perjudicarla.
2. Comunicación de la Sociedad de Beneficencia Shevet Ahim. Con fecha 14 de Septiembre de 2017, recibimos una comunicación de parte del Sr. Bassan, Presidente de la Sociedad Beneficencia Shevet Ahim, por la cual solicitan un permiso temporal para utilizar el terreno dado en garantía a favor de los Tenedores Registrados a fin de utilizarlo como estacionamientos para los miembros de la Sinagoga, para ello nos proponen dos alternativas, o se demuele la estructura actual o se termina la construcción de la rampa a las losas superiores, construyendo las paredes de seguridad a las mismas. Esta comunicación aún no ha sido respondida por los Tenedores Registrados, en espera de la 5ta reunión convocada para el presente mes de Octubre.
3. Visita del Lic. Marcos Kraemer, asesor legal de la firma Love Always, LLC. El 08 de Septiembre de 2017, recibimos en la recepción de las oficinas de Fiduciaria LAFISE S.A. al Lic. Kraemer, quien solicitó reunirse con la Gerente General de Fiduciaria LAFISE, pero no fue posible el encuentro debido a no encontrarse en las oficinas en ese momento. El Lic. Kraemer dejó en la recepción una tarjeta personal acompañada de un “Promissory Purchase and Sale Agreement”, respecto a la compra de una unidad inmobiliaria del proyecto hotelero UNICORN HOTEL AND RESORT, el cual contempla una Adenda, suscrita por la Sra. Stephanie Summers en calidad de Representante de

Comunicado de Hechos Relevantes
Emisión de Bonos UHR Development, Inc. (en default)
Fideicomiso No. FID.LAFISE 020-ADM-009-GTIA-2013/077

UHR Development, Inc. Recientemente, ante la insistencia a concertar una reunión con la fiduciaria, notificamos oralmente que quien debía atender el planteamiento de la empresa Love Always, LLC, era el representante de UHR Development, Inc. o sus apoderados en Panamá Watson & Asociados, por cuanto el Fideicomiso nunca recibió la cesión de los Contratos de Compra-Venta de las unidades inmobiliarias y por ende, el obligado al cumplimiento de dicha obligación sigue siendo directamente el propio Emisor UHR Development, Inc.

Sin otro particular, quedamos a su disposición por cualquier aclaración y/o ampliación sobre el contenido del presente informe de avance a la gestión fiduciaria, respecto al tema de la referencia.

Saludos cordiales


Cynthia González Neumann
Gerente General



- CC: Superintendencia de Bancos de Panamá,
Sr. Ricardo Fernandez, Superintendente
- Bolsa de Valores de Panamá,
Lic. Olga Cantillo, Gerente General
 - Tenedores Registrados
Emisión de Bonos Corporativos
UHR Development, Inc.