

REPUBLICA DE PANAMA COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00 (de 11 de octubre del 2000)

FORMULARIO IN-T*

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 30 de Junio de 2013

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: UHR Development, Inc.

VALORES REGISTRADOS: Bonos Corporativos

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX: (507) 264-3800, (507)264-6779

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO: commercial@unicornpanama.com

I PARTE

UHR Development, Inc. es una sociedad anónima panameña dedicada principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, cuyo principal activo es el desarrollo del proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson, razón por la cual se procesó la emisión de los bonos corporativos cuyo principal propósito es financiar la obra de construcción del proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson.

- A. **Liquidez.** Durante el segundo trimestre del 2013 hubo una disminución en el flujo de efectivo de 82.49% debido al avance de la construcción, lo que representó una salida de efectivo de aproximadamente US\$338,027.

Con relación a los pasivos hubo un incremento a B/.5,173,256 de B/.4,283,573 registrado al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 respectivamente, lo que representa un incremento de 21%. El mismo corresponde a que se canceló la deuda que se tenía sobre el terreno de B/.540,000 y se logró concretar la venta de B/.750,000 en bonos corporativos.

- B. **Recurso de Capital.** El proyecto se está financiando mediante los fondos provenientes del 30% de los abonos de las unidades vendidas y la colocación de los bonos. Ambos clasificados como un compromiso del emisor.

Las ventas de las unidades se registrarán como ingresos una vez se cierren los contratos de compra venta y se cancelen las unidades, esto ocurrirá a la entrega del proyecto y representa un total de contratos vendidos al 30 de junio de 2013 de B/.13,328,061.

Al 30 de junio de 2013 se habían recibido en concepto de abonos de clientes B/.3,479,241 lo que representa un incremento de 14% más en los abonos recibidos en comparación al trimestre anterior, esto a su vez representa un 70% del total de la deuda en bonos traducido en cuentas por cobrar por cierres de ventas.

- C. **Resultados de las Operaciones.** Al 30 de junio de 2013 UHR Development, Inc. se encontraba en la etapa de desarrollo del proyecto hotelero Unicorn Park Inn by Radisson, motivo por el cual no se registraron ingresos provenientes de la actividad operativa de la empresa.

Los gastos del periodo al 30 de junio de 2013 aumentaron a B/.124,873 de B/.22,293 en comparación al mismo período del año pasado. Es importante informar que para el mismo período del año 2012 la empresa aún no se encontraba en construcción por lo que el uso de recursos es superior este año.

- D. **Análisis de Perspectivas.** Estamos trabajando en dirección a mantener siempre un flujo de efectivo adecuado para el debido avance de la obra. No encontramos en el futuro inmediato ninguna situación que pueda afectar de manera negativa el desarrollo de la obra.



II PARTE

Análisis de los Resultados Financieros y Operativos

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DE MARZO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DICIEMBRE DE 2012	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2012
Ventas o Ingresos Totales	B/.141	B/.53	B/.2	B/.4
Margen Operativo	-	-	-	-
Gastos Generales y Administrativos	(B/.125,013)	(B/.68,544)	(B/.1,036)	(B/.22,296)
Utilidad o Pérdida Neta	(B/.124,873)	(B/.68,491)	(B/.1,034)	(B/.22,293)
Acciones emitidas y en circulación	935	935	925	925
Utilidad o Pérdida por Acción	(B/.133,55)	(B/.73,25)	(B/.1,12)	(B/.24,10)
Depreciación y Amortización	B/.17,293	B/.16,371	B/.15,449	B/.13,297.92
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DE MARZO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DICIEMBRE DE 2012	
Activo Circulante	B/.108,265	B/.54,224	B/.409,776	
Activos Totales	B/.5,950,340	B/.5,459,210	B/.5,221,530	
Pasivo Circulante	B/.70,586	B/.613,817	B/.540,000	
Deuda a Largo Plazo	B/.5,066,670	B/.3,975,873	B/.3,743,573	
Acciones Preferidas	B/.535,000	B/.535,000	B/.535,000	
Capital Pagado	B/.1,545,704	B/.1,545,704	B/.1,545,704	
Utilidades Retenidas	(B/.732,620)	(B/.676,238)	(B/.607,747)	
Patrimonio Total	B/.813,085	B/.869,466	B/.937,957	
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	-	-	-	
Deuda Total/Patrimonio	6.32	5.28	4.57	
Capital de Trabajo	B/.37,679	(B/.559,647)	(B/.130,224)	
Razón Corriente	1.53	0.09	0.76	
Utilidad Operativa/Gastos Financiero	-	-	-	

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente el informe de los Estados Financieros trimestrales al 30 de junio de 2013 de UHR Development, Inc.

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

V PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

VI PARTE DIVULGACIÓN

El medio de divulgación por el cual UHR Development, Inc. divulgará el Informe de Actualización Trimestral es la página de internet de UHR Development, Inc. www.uhrpanama.com a partir del 4 de septiembre de 2013.



Bruno G. Carnesella
Presidente

Panamá, 28 de agosto de 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL
MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Estimados señores:

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

CERTIFICA

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

Que, el fin de este Fideicomiso es mantener y administrar los activos ("Los Bienes Fideicomitados"), o cualesquiera otros activos que se adicionen al Fideicomiso en sustitución de aquellos, para respaldar las obligaciones derivadas de las emisiones públicas o privadas de BONOS CORPORATIVOS de EL FIDEICOMITENTE, y repagar las sumas derivadas de los mismos a favor de las personas naturales o jurídicas que adquieran los mismos (en adelante denominados "LOS TENEDORES REGISTRADOS"), de tal manera que a más tardar sesenta (60) días calendario contados a partir de la colocación de la primera serie de esta emisión, se hayan completado los trámites legales y administrativos para perfeccionar el traspaso de dichos bienes a favor del fideicomiso., a fin de que EL FIDEICOMITENTE pague de forma fiel y puntual, el capital e intereses de todas y cada una de las obligaciones derivadas de dichas emisiones de BONOS CORPORATIVOS.

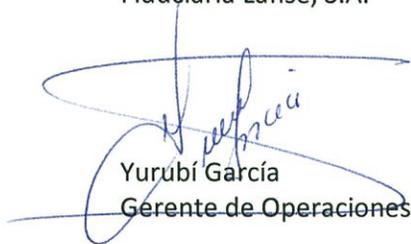
Que, para el 30 de junio del 2013 estábamos en el proceso de registro e inscripción del activo inmueble en el Registro Público y que teníamos en saldo disponible bajo administración de fondos producto de la venta de los bonos un total de US\$23,315.27.

A la fecha de la presente carta hacemos constar que el activo inmueble que forma parte de "los bienes fideicomitidos" del Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía Fid.020-ADM-009-GTIA-2013, celebrado entre la sociedad UHR Development, Inc. y nosotros ha sido debidamente registrado en el Registro Público el 16 de julio del 2013, a Ficha 2968 documento 2426589, adjuntamos soporte de la Escritura Pública debidamente inscrita.

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

Atentamente,

Fiduciaria Lafise, S.A.



Yurubí García
Gerente de Operaciones





JAC CONTADORES PUBLICOS

PH INGENIO PLAZA A2, VIA LA PAZ
268-5463 6643-8961 227-1124
jcolladocordoba@hotmail.com
jcolladocordoba@gmail.com

UHR DEVELOPMENT. INC. Estados Financieros

30 de junio de 2013
Panamá

JUAN A. COLLADO C.

CONTADORES
PUBLICOS
AUTORIZADOS

UHR Development Inc.

Índice para los Estados Financieros

30 de junio de 2013

	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integrales	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-10



JAC CONTADORES PUBLICOS

PH INGENIO PLAZA A2, VIA LA PAZ
268-5463 6643-8961 227-1124
jcolladocordoba@hotmail.com
jcolladocordoba@gmail.com

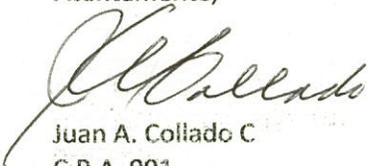
Panamá, 25 de agosto de 2013

Señores
UHR DEVELOPMENT. INC.
Presente

Presentamos estados financieros compilados de la empresa **UHR DEVELOPMENT. INC.** al 30 de junio de 2013 comparativo con la información financiera y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2012 de los informes dictaminados y con los resultados al 30 de junio de 2012, interinos de la administración de la empresa.

Estos estados financieros compilados incluyen situación financiera, resultados, flujos de efectivo y notas explicativas como parte de estos estados financieros.

Atentamente,



Juan A. Collado C.
C.P.A. 991
8-132-659

JUAN A. COLLADO C.

CONTADORES
PUBLICOS
AUTORIZADOS

UHR Development, Inc.

Estado de Situación Financiera Al 30 de junio de 2013

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	a	B/. 71,749	B/. 409,776
Efectivo en plazo fijo	b	13,200	-
Fideicomiso bonos		23,315	-
Total de activos corrientes		<u>108,265</u>	<u>409,776</u>
Activos no corrientes			
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	c, d	1,109,586	1,107,372
Empresas relacionadas	h	-	168,841
Contrato de construcción en proceso	c	2,151,322	1,093,444
Comisiones pagadas por anticipado	f	1,162,703	1,071,783
Gastos anticipados	e	1,418,464	1,370,314
Total de activos no corrientes		<u>5,842,075</u>	<u>4,811,754</u>
Total de activos		<u>B/. 5,950,340</u>	<u>B/. 5,221,530</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		B/. 70,586	B/. -
Cuenta por pagar hipoteca terreno	c	-	540,000
Total de pasivos corrientes		<u>70,586</u>	<u>540,000</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	i	750,000	-
Abonos de clientes	g	3,479,241	3,039,745
Cuentas por pagar accionistas	h	532,428	398,828
Acciones preferidas	i	305,000	305,000
Total de pasivos no corrientes		<u>5,066,670</u>	<u>3,743,573</u>
Total de pasivos		<u>5,137,255</u>	<u>4,283,573</u>
Patrimonio			
Capital pagado	j	1,545,704	1,545,704
Utilidades (déficit) por distribuir		(607,747)	(607,780)
Utilidad (déficit) del periodo		(124,873)	33
Total de patrimonio		<u>813,084</u>	<u>937,957</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/. 5,950,340</u>	<u>B/. 5,221,530</u>

UHR Development, Inc.

Estado de Resultados Integrales

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

	Semestre Terminado el 30 de junio de 2013		Semestre Terminado el 30 de junio de 2012	
	Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ingresos				
Intereses ganados en cuentas de ahorro	B/. 87	B/. 141	B/. 2	B/. 4
Total de ingresos	<u>87</u>	<u>141</u>	<u>2</u>	<u>4</u>
Gastos generales y operativos				
Permisos de Construcción	-	22,500	-	-
Consultores externos	-	4,600	-	-
Honorarios legales	910	17,064	9,750	9,750
Honorarios de auditoria	340	10,590	-	-
Seguros	6,918	12,613	-	-
Impuestos	58,669	73,185	-	-
Mercadeo y publicidad	12,584	22,166	8,706	7,938
Atención a clientes	-	600	-	-
Emisión de bonos	15,036	53,458	-	-
Bancarios	559	1,685	54	1,089
Depreciación	922	1,844	768	1,536
Avalúos	-	1,285	-	-
Intereses Financieros	25,565	40,808	1,983	1,983
Gastos varios	-	270	-	-
Costos capitalizados	(65,033)	(137,655)	-	-
Total de gastos generales y operativos	<u>(56,468)</u>	<u>(125,013)</u>	<u>(21,260)</u>	<u>(22,296)</u>
Utilidad (pérdida) neta	<u>B/. (56,381)</u>	<u>B/. (124,873)</u>	<u>B/. (21,258)</u>	<u>B/. (22,293)</u>

UHR Development, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio		
Saldo al 31 de diciembre de 2011	B/.	1,535,704	B/.	(607,780)	B/.	927,924
Aporte de capital en acciones		10,000	-			10,000
Utilidad neta		-	33			33
Saldo al 31 de diciembre de 2012		1,545,704	(607,747)			937,957
Aporte de capital en acciones		-	-			-
Pérdida neta		-	(124,873)			(124,873)
Saldo al 30 de junio de 2013	B/.	<u>1,545,704</u>	B/.	<u>(732,620)</u>	B/.	<u>813,084</u>

UHR Development, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

	Notas	30 de junio de 2013	30 de junio de 2012
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		B/. (124,873)	B/. (22,293)
Ajustes por:			
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	d	<u>1,844</u>	<u>1,536</u>
Resultado de las operación antes de movimiento en el capital de trabajo		(123,029)	(20,757)
Comisiones pagadas por anticipado	f	(90,920)	(862,756)
Cuentas por pagar proveedores		70,586	(6,854)
Cuentas por pagar empresas relacionadas		0	27,342
Abonos recibidos de clientes	g	439,496	1,036,086
Gastos pagados por anticipado	e	(48,150)	(94,465)
Cuentas por pagar otros			
Flujos de efectivo usados en las actividades de operación		<u>247,983</u>	<u>78,596</u>
Flujo de efectivos por actividades de inversión			
Compras de propiedad, mobiliario y equipo	d	(4,059)	0
Efectivo en plazo fijo	b	(13,200)	0
Proyecto en proceso	c	<u>(1,057,878)</u>	<u>(38,700)</u>
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(1,075,136)</u>	<u>(38,700)</u>
Flujo de efectivos por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar hipoteca del terreno	c	(540,000)	0
Cuentas por pagar accionistas	h	133,600	19,846
Cuenta por cobrar empresas relacionadas	h	168,841	(43,225)
Bonos por pagar	i	750,000	0
Fideicomiso para garantía de emisión de bonos	i	<u>(23,315)</u>	<u>0</u>
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		<u>489,126</u>	<u>(23,378)</u>
Aumento (Disminución) en el efectivo		(338,027)	16,518
Efectivo al inicio del periodo		<u>409,776</u>	<u>2,744</u>
Efectivo al final del periodo		<u>B/. 71,749</u>	<u>B/. 19,262</u>

UHR DEVELOPMENT. INC.
Notas a los estados financieros
30 de junio de 2013

A. OPERACIONES

UHR DEVELOPMENT. INC. Constituida el 5 de marzo de 2008, según Escritura Pública N.5723, bajo leyes de la República de Panamá, inscrita en la sección mercantil del Registro Público en la ficha 606955 y documento 1306020, para efectuar actividades hoteleras combinadas con venta de apartamentos.

CUMPLIMIENTO

Estos estados financieros compilados al **30 de junio de 2013** fueron preparados de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera y para presentar a la Superintendencia de Mercado de Valores.

B. POLITICAS CONTABLES

- a. **Efectivo.** No existe restricción sobre el uso del efectivo en caja y bancos.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja Menuda	B/. 1,000	B/. 1,000
Banco General, S.A.	1,486	2,000
Towerbank, Inc.	1,178	5,092
Prival Bank	34,169	388,880
Balboa Bank & Trust	104	1,004
	<u>37,937</u>	<u>397,976</u>
Cuentas de ahorro:		
Banco General, S.A.	1,065	1,087
Prival Bank	32,747	10,713
	<u>33,812</u>	<u>11,800</u>
Total	<u>B/. 71,749</u>	<u>B/. 409,776</u>

- b. **Banco General Plazo Fijo** **B/.13,200**

N. 77001568. Fecha de emisión: 5 de febrero de 2013 Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2014. Tasa de interés: 2.50%.

- c. **Construcción en Proceso**

En la actualidad se tiene un contrato de construcción con la empresa CONSTRUCTORA PANAMA, S. A., para que esta le construya el proyecto UNICORN HOTEL & RESORT, en

el terreno, a nombre de Fiduciaria Lafise, S.A., con valor de B/1,100,000 (Finca 10258706). A la fecha el proyecto tiene un valor de B/1,995,820 por costo de construcción más intereses capitalizados por B/5,542.

d. Propiedades, mobiliario y equipo.

Se presenta al costo de adquisición. El mobiliario y equipo se deprecia en tres años. El periodo no hubo deterioro ni capitalización por mantenimiento.

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

	Terreno	Mobiliario y equipo	Total
Costo			
Al 31 de diciembre de 2011	B/.	B/.	B/.
Adquisiciones	<u>1,100,000</u>	<u>22,821</u>	<u>1,122,821</u>
31 de diciembre de 2012	<u>1,100,000</u>	<u>22,821</u>	<u>1,122,821</u>
30 de junio de 2013	F <u>1,100,000</u>	<u>26,879</u>	<u>1,126,879</u>
Depreciación acumulada			
Al 31 de diciembre de 2012			
Gasto de depreciación	<u> </u>	<u>(15,449)</u>	<u>(15,449)</u>
31 de diciembre de 2012		(15,449) F	(15,449)
Gasto de depreciación	<u> </u>	<u>(1,844)</u>	<u>(1,844)</u>
30 de junio de 2013	<u> </u>	<u>(17,293)</u>	<u>(17,293)</u>
Valor razonable al:			
31 de diciembre de 2012	<u>B/ 1,100,000</u>	<u>B/ 7,372</u>	<u>B/ 1,107,372</u>
30 de junio de 2013	<u>B/ 1,100,000</u>	<u>B/ 9,586</u>	<u>B/ 1,109,586</u>

e. Gastos anticipados

Los gastos pagados por anticipado corresponden a los desembolsos incurridos para el funcionamiento del proyecto; los mismos se reconocerán como gastos al culminar la obra.

f. Comisiones pagadas por anticipado.

Las comisiones pagadas por anticipado, corresponde a la comisión que se le adelanta a los vendedores de bienes raíces; cada vez que se recibe un abono 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.

g. Abonos de clientes

Corresponden a los adelantos realizados por clientes para la compra de los apartamentos de acuerdo con los contratos de compra-venta. Estos abonos se eliminarán al momento del reconocimiento del ingreso debido a la entrega de los derechos de propiedad

h. Partes relacionadas y Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por cobrar y pagar con empresas relacionadas, para supervisión, administración y construcciones en el proyecto, y cuentas de accionistas no tienen plan de pago, no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

i. Instrumentos Financieros. Documentos Negociables

i. Acciones preferidas emitidas

Corresponden a acciones preferidas clase I con un valor nominal de B/1,000 cada una a nombre de FINANCIAL PACIFIC, INC. No tienen derecho a voto; pagaran un dividendo fijo anual no acumulativo de nueve por ciento (9%) los 15 de enero y 15 de julio de cada año; tendrán opción de recompra, por lo cual el emisor, después de transcurrido un año contado desde su venta, podrá a sola opción redimir las acciones en cualquier momento pagando su valor nominal; se podrán, a opción del inversionista convertirse a títulos de deuda de la sociedad transcurridos seis (6) meses de su venta.

ii. Oferta Pública de emisión de Bonos Corporativos

UHR DEVELOPMENT, INC. Tiene una oferta pública de bonos corporativos, por un valor nominal de 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\$1,000.00) y sus múltiplos, los cuales serán ofrecidos a su valor nominal. Devengarán una tasa de siete por ciento (7%), 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. Los bonos estarán garantizados por 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.

Esta oferta pública has sido autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores. A la fecha se ha colocado bonos de esta autorización por la suma de B/750,000.

Los bonos serán emitidos en una sola serie y el capital será pagado en su totalidad en la fecha de vencimiento de los mismos, sin redención anticipada.

La administración ha registrado los costos sobre esta oferta. A la fecha ascienden a US\$53,458.

j. Capital en acciones

Acciones comunes, 20,000 autorizadas, 424 emitidas y en circulación	1, 010,704
Acciones preferidas I, 3000 autorizadas, 510 emitidas y en circulación	510,000
Acciones preferidas II, 120 autorizadas, 1 emitida y en circulación	25,000

Total **1, 545,704**

k. Contingencias

Se han firmado contratos sobre la venta de las propiedades de la obra en construcción por un valor total de B /13, 328,061.

No existen ningún litigio, reclamo o proceso legal pendiente, de acuerdo con los abogados de la empresa.