

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 31 de Marzo 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 : marketing@unicormpanama.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 primer trimestre del 2013 hubo un incremento en el flujo de efectivo proveniente de los abonos recibidos por la venta de 2 unidades más, lo que representó una entrada de efectivo de aproximadamente US\$139,300.

Los activos corrientes cerraron al 31 de marzo de 2013 con un saldo de B/.54,224, reflejando una disminución de B/.355,552 en comparación al último trimestre del 2012. Los fondos fueron utilizados para la construcción en proceso que ya se encuentra en etapa de estructura y fozo de los elevadores.

Con relación a los pasivos hubo un incremento a B/.4,589,744 de B/.4,283,573 registrando al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre de 2012 respectivamente, lo que representa un incremento de 7.14%. El mismo corresponde a los abonos recibidos por la venta de dos unidades más y el 30% restante del aumento corresponden a cuenta por pagar proveedores en la porción corriente que al cierre del 1er trimestre del 2013 no se habían cancelado.

B. **Recurso de Capital.** El proyecto se está financiando mediante los fondos provenientes 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 cierran 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 31 de marzo de 2013 de B/.12,579,561.

Al 31 de marzo de 2013 se habían recibido en concepto de abonos de clientes B/.3,179,045 lo que representa un incremento de 4.6% más en los abonos recibidos en comparación al trimestre anterior.

C. **Resultados de las Operaciones.** Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2013 aumentaron a \$68,491 de \$1,036 en comparación al primer trimestre del año pasado. Es importante informar que para el mismo periodo del año 2012 la empresa aún no se encontraba en construcción por lo que el uso de recursos es superior este año.

Los gastos anticipado corresponden a cancelaciones que representarán gastos en el periodo en que se incurren o se consumen para el funcionamiento del proyecto. Los gastos ascienden al 31 de marzo de 2013 y 31 de diciembre 2012 a B/.1,418,464 de B/.1,370,314 respectivamente.

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



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 31 DE MARZO DE 2013 | TRIMESTRE AL 31 DE MARZO DE 2012 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ventas o Ingresos Totales | B/.53 | B/.2 |
| Margen Operativo | - | - |
| Gastos Generales y Administrativos | (B/.68,544) | (B/.1,036) |
| Utilidad o Pérdida Neta | (B/.68,491) | (B/.1,034) |
| Acciones emitidas y en circulación | 935 | 925 |
| Utilidad o Pérdida por Acción | (B/.73,25) | (B/.1,12) |
| Depreciación y Amortización | B/.922 | B/.922 |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes | - | - |

| BALANCE GENERAL | TRIMESTRE AL 31 DE MARZO DE 2013 | TRIMESTRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Activo Circulante | B/.54,224 | B/.409,776 |
| Activos Totales | B/.5,459,210 | B/.5,221,530 |
| Pasivo Circulante | B/.613,871 | B/.540,000 |
| Deuda a Largo Plazo | B/.3,975,873 | B/.3,743,573 |
| Acciones Preferidas | B/.535,000 | B/.535,000 |
| Capital Pagado | B/.1,545,704 | B/.1,545,704 |
| Utilidades Retenidas | (B/.676,238) | (B/.607,747) |
| Patrimonio Total | B/.869,466 | B/.937,957 |
| RAZONES FINANCIERAS: | | |
| Dividendo/Acción | - | - |
| Deuda Total/Patrimonio | 5.28 | 4.57 |
| Capital de Trabajo | (B/.559,647) | (B/.130,224) |
| Razón Corriente | 0.09 | 0.76 |
| Utilidad Operativa/Gastos Financiero | - | - |

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente el informe de los Estados Financieros trimestrales al 31 de marzo 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

A la fecha del presente reporte UHR Development aún no cuenta con el Fideicomiso de Garantía registrado. El registro del Fideicomiso es efectivo una vez se haya cancelado la hipoteca que pesa sobre el terreno a más tardar sesenta (60) días después de la Fecha de Oferta Pública de la Emisión, según consta en el prospecto informativos.

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 junio de 2013.


Bruno G. Carnesella
 Presidente



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
31 de marzo de 2013
Panamá

JUAN A. COLLADO C.

CONTADORES
PUBLICOS
AUTORIZADOS

CONTENIDO

| | |
|---|---|
| NOTA DE AUDITORIA SOBRE COMPILACION | |
| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA | |
| ESTADO DE RESULTADOS Y UTILIDADES RETENIDAS | |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | |
| DETALLE DE GASTOS | |
| NOTAS: | |
| OPERACIÓN, ORGANIZACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES | A |
| EFECTIVO | a |
| PLAZO FIJO | b |
| CONSTRUCCION EN PROCESO | c |
| PROPIEDADES | d |
| GASTOS ANTICIPADOS | e |
| COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO | f |
| ABONOS DE CLIENTES | g |
| PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS | h |
| INSTRUMENTOS FINANCIEROS | i |
| ACCIONES PREFERIDAS | |
| OPERTA PUBLICA DE BONOS CORPORATIVOS | |
| CAPITAL EN ACCIONES | j |
| CONTINGENCIAS | k |



JAC CONTADORES PUBLICOS

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

Panamá, 23 de mayo de 2013

Señores
UHR DEVELOPMENT. INC.
Presente

Presentamos estados financieros compilados de la empresa UHR DEVELOPMENT. INC. al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

| ACTIVO | NOTAS | <u>2,013</u> | <u>2,012</u> |
|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| Activo corriente | | | |
| Efectivo en caja y bancos | a | 41,024 | 409,776 |
| Efectivo en plazo fijo | b | 13,200 | |
| | | <u>54,224</u> | <u>409,776</u> |
| Activo no corriente | | | |
| Equipo y mobiliario | d | 22,821 | 22,821 |
| Menos depreciación acumulada | | <u>- 16,371</u> | <u>- 15,449</u> |
| Terreno | c | 1,100,000 | 1,100,000 |
| Contrato de construcción en proceso | c | 1,736,038 | 1,093,444 |
| Comisiones pagadas por anticipado | f | 1,142,234 | 1,071,783 |
| Gastos anticipados | e | 1,418,464 | 1,370,314 |
| Impresas relacionadas | h | 1,800 | 168,841 |
| | | <u>5,459,210</u> | <u>5,221,530</u> |
| Total del activo | | <u><u>5,459,210</u></u> | <u><u>5,221,530</u></u> |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | | |
| Pasivo corriente | | | |
| Cuentas por pagar proveedores | c | 73,871 | |
| Cuentas por pagar Hipoteca Terreno | | <u>540,000</u> | <u>540,000</u> |
| | | 613,871 | 540,000 |
| Pasivo no corriente | | | |
| Abonos de clientes | g | 3,179,045 | 3,039,745 |
| Cuentas por pagar accionistas | h | 491,828 | 398,828 |
| Acciones preferidas | | <u>305,000</u> | <u>305,000</u> |
| | | 3,975,873 | 3,743,573 |
| Patrimonio de accionistas | | | |
| Capital pagado | j | 1,545,704 | 1,545,704 |
| Utilidades (deficit) por distribuir | | <u>- 607,747</u> | <u>- 607,780</u> |
| Utilidad del periodo | | 68,491 | 33 |
| | | 869,466 | 937,957 |
| Total pasivo y patrimonio | | <u><u>5,459,210</u></u> | <u><u>5,221,530</u></u> |

UHR DEVELOPMENT, INC
 ESTADO DE RESULTADOS
 PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

| | <u>2,013</u> | <u>2,012</u> |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Ingresos | 2,013 | 2,012 |
| Intereses ganados | 53 | 2 |
| Gastos de operación | - 68,544 | 1,036 |
| Utilidad en operaciones | - 68,491 | - 1,034 |
| Utilidad del periodo | <u>- 68,491</u> | <u>- 1,034</u> |

ESTADO DE UTILIDADES RETENIDAS
 AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Déficit acumulado, Saldo inicial | - 607,747 | - 607,780 |
| Más: Utilidad (pérdida) del periodo | - 68,491 | 33 |
| | <u>- 676,238</u> | <u>- 607,747</u> |
| Déficit acumulado, Saldo final | <u>- 676,238</u> | <u>- 607,747</u> |

UHR DEVELOPMENT, INC
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Periodo de tres meses al 31 de marzo de 2013 y periodo 2012

| | 2,013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| | Dic. 31 | |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Utilidad (pérdida) en el periodo | - | 33 |
| Ajuste por: | | |
| Depreciacion y amortizaciones | 922 | 3,687 |
| | 67,569 | 3,720 |
| Comisiones pagadas por anticipado | - | - |
| Gastos anticipados | 70,451 | 1,071,783 |
| Cuentas por pagar proveedores | 48,150 | - |
| Abono de clientes | 73,871 | 6,854 |
| | 139,300 | 1,421,808 |
| | 94,570 | 154,884 |
| | 27,001 | 158,604 |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION | | |
| Efectivo en plazo fijo | - | - |
| Construccion en proceso | 13,200 | 412,517 |
| | 642,594 | - |
| | 655,794 | 412,517 |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Acciones comunes de patrimonio | | 10,000 |
| Cuentas por cobrar empresa relacionada | 167,041 | - |
| Cuentas por pagar accionistas | 93,000 | 398,828 |
| Acciones preferidas emitidas | | 305,000 |
| | 260,041 | 660,945 |
| Disminucion de efectivo en el periodo | - | 407,032 |
| Efectivo al inicio del periodo 1 de enero de 2013 | 409,776 | 2,744 |
| Efectivo al final del periodo 31 marzo 2013 | 41,024 | 409,776 |

UHR DEVELOPMENT, INC
DETALLE DE GASTOS
PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2013 Y DE 2012

| | <u>2,013</u> | <u>2,012</u> |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Emission de bonos y acciones | 36,279 | |
| Inversiones en bonos | 2,143 | |
| Permisos de construccion | 22,500 | |
| Tranites | 100 | |
| Consultores | 4,600 | |
| Bancarios | 390 | |
| Abogados | 16,155 | |
| Mercadeo | 9,582 | |
| Impuestos | 14,195 | |
| Atencion a clientes | 600 | |
| Bancarios | 736 | 1,036 |
| Depreciacion | 922 | |
| Avaluos | 1,285 | |
| Intereses | 15,243 | |
| Honorarios Contabilidad | 321 | |
| Honorarios Auditoria | 10,250 | |
| Correo | 170 | |
| Seguros | 5,696 | |
| Costos capitalizados | 72,622 | |
| | - | |
| | <u>68,544</u> | <u>1,036</u> |

UHR DEVELOPMENT, INC.
Notas a los estados financieros
31 de marzo 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 **31 de marzo 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.

| | |
|-------------------------|-----------|
| Caja | 1,000.00 |
| Banco General | 1,062.00 |
| Towerbank | 926.39 |
| Prival Bank | 32,383.16 |
| Banco Trasatlántico | 3,735.81 |
| Banco General Corriente | 104.11 |

b. **Banco General Plazo Fijo** **13,200.00**

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 terreno con valor de B/1, 100,000.00 (Finca 10258706). A la fecha el proyecto tiene un valor de B/1,736,038.

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.

e. Gastos anticipados

Son cancelaciones que representarían gastos en el periodo en que se incurren o se consumen, como es el caso de publicidad.

f. Comisiones pagadas por anticipado.

Son adelantos que se pagan cuando se reciben abonos de clientes. Al generarse el ingreso, luego de culminar la obra, se cancela la totalidad de la comisión y se registra el gasto correspondiente.

g. Abonos de clientes

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

h. Partes relacionadas y Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por cobrar y pagar de 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/1,000.00 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. Devenarán 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.

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\$36,279.29.

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 |

Totales **1, 545,704**

l. Contingencias

Se han firmado contratos sobre la venta de las propiedades de la obra en construcción por un valor total de B /12, 579,560.75.

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