

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 septiembre 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 tercer trimestre del 2013 la empresa inicia la etapa estructural de la obra y se estima que para mediados del 2014 tener el edificio completo en cuanto a la estructura se refiere.

Con relación a los pasivos hubo un incremento a B/.6,140,743 de B/.4,283,573 registrado al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 respectivamente, lo que representa un incremento de 43%. El mismo corresponde a que se logró concretar la venta de un total de B/.1,980,000 en bonos corporativos y 2 unidades más.

- 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 septiembre de 2013 de B/.13,827,061.

Al 30 de septiembre de 2013 se habían recibido en concepto de abonos de clientes B/.3,571,934 lo que representa un incremento de 3% más en los abonos recibidos en comparación al trimestre anterior, esto a su vez representa un 85% del total de la deuda en bonos (B/.12 millones) traducido en cuentas por cobrar por cierres de ventas una vez sean entregadas las unidades.

- C. **Resultados de las Operaciones.** Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2013 aumentaron a B/.263,128 de B/.38,149 en comparación al mismo periodo 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 se explica que el uso de recursos sea 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 SEP DE 2013	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DE MARZO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DICIEMBRE DE 2012
Ventas o Ingresos Totales	B/.279	B/.141	B/.53	B/.2
Margen Operativo	-	-	-	-
Gastos Generales y Administrativos	-B/.263,123	-B/.125,013	-B/.68,544	-B/.1,036
Utilidad o Pérdida Neta	-B/.262,849	-B/.124,872	-B/.68,491	-B/.1,034
Acciones emitidas y en circulación	935	935	935	925
Utilidad o Pérdida por Acción	-B/.281,12	-B/.133,55	-B/.73,25	-B/.1,12
Depreciación y Amortización	B/.17,293	B/.17,293	B/.16,371	B/.15,449
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 30 DE SEP DE 2013	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DE MARZO DE 2013	TRIMESTRE AL 31 DICIEMBRE DE 2012
Activo Circulante	B/.516,152	B/.108,265	B/.54,224	B/.409,776
Activos Totales	B/.6,815,852	B/.5,950,340	B/.5,459,210	B/.5,221,530
Pasivo Circulante	B/.64,979	B/.70,586	B/.613,817	B/.540,000
Deuda a Largo Plazo	B/.6,075,764	B/.5,066,670	B/.3,975,873	B/.3,743,573
Acciones Preferidas	B/.535,000	B/.535,000	B/.535,000	B/.535,000
Capital Pagado	B/.1,545,704	B/.1,545,704	B/.1,545,704	B/.1,545,704
Utilidades Retenidas	-B/.870,595	-B/.732,620	-B/.676,238	-B/.607,747
Patrimonio Total	B/.675,108	B/.813,085	B/.869,466	B/.937,957
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	9.10	6.32	5.28	4.57
Capital de Trabajo	B/.451,173	B/.37,679	-B/.559,547	-B/.130,224
Razón Corriente	7.94	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 septiembre de 2013 de UHR Development, Inc.

IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

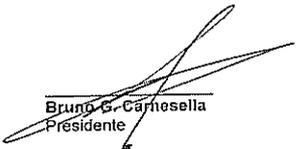
UHR Development, Inc. no cuenta con garantes o fiadores como garantía en la estructura de los bonos corporativos.

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 3 de diciembre de 2013.


Bruno G. Carnesella
Presidente



Panamá, 28 denoviembre 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 Fiduclario. Sociedad organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 26660 de 18 de Noviembre de 2008, otorgada ante la Notaría Décima (10ª) del Circuito de Panamá. Inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha número 642096, documento 1471599, desde el 19 de Noviembre de 2008. Con licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución Fid-No. 016-2008 expedida el 18 de diciembre de 2008.

CERTIFICA,

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

Que, el fin de este Fideicomiso es Mantener y Administrar los activos ("Los Bienes Fideicomitados"), o cualesquiera otros activos que se adicioneen 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. En la actualidad el saldo disponible a la fecha es por un monto de DOSCIENTOS DIECIOCHO OCHO MIL SETECIENTOS VEINTE DOLARES CON 34/100 (US\$ 218,720.34).

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

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

Atentamente,

Cynthia Gonzalez
Gerente General



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 septiembre de 2013
Panamá

JUAN A. COLLADO C.

CONTADORES
PUBLICOS
AUTORIZADOS

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 noviembre de 2013

Señores
UHR DEVELOPMENT. INC.
Presente

Presentamos estados financieros compilados de la empresa **UHR DEVELOPMENT. INC.** al 30 de septiembre 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 septiembre de 2012, interinos de la administración de la empresa.

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

Atentamente,

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

JUAN A. COLLADO C.

CONTADORES
PUBLICOS
AUTORIZADOS

UHR Development Inc.

Índice para los Estados Financieros

30 de septiembre 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

UHR Development, Inc.

Estado de Situación Financiera Al 30 de septiembre de 2013

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	a	B/. 71,740	B/. 409,77
Efectivo en plazo fijo	b	13,200	
Fideicomiso bonos		<u>431,212</u>	<u></u>
Total de activos corrientes		<u>516,152</u>	<u>409,77</u>
Activos no corrientes			
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	c, d	1,109,587	1,107,37
Empresas relacionadas	h	-	168,84
Contrato de construcción en proceso	c	2,576,966	1,093,44
Comisiones pagadas por anticipado	f	1,194,683	1,071,78
Gastos anticipados	e	<u>1,418,464</u>	<u>1,370,31</u>
Total de activos no corrientes		<u>6,299,700</u>	<u>4,811,75</u>
Total de activos		<u>B/. 6,815,852</u>	<u>B/. 5,221,53</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		B/. 64,979	B/. 540,00
Cuenta por pagar hipoteca terreno	c	-	<u>540,00</u>
Total de pasivos corrientes		<u>64,979</u>	<u>540,00</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	i	1,980,000	
Abonos de clientes	g	3,571,936	3,039,74
Cuentas por pagar accionistas	h	398,828	398,82
Acciones preferidas	i	<u>125,000</u>	<u>305,00</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>6,075,764</u>	<u>3,743,57</u>
Total de pasivos		<u>6,140,743</u>	<u>4,283,57</u>
Patrimonio			
Capital pagado	j	1,545,704	1,545,70
Utilidades (déficit) por distribuir		(607,747)	(607,78)
Utilidad (déficit) del periodo		<u>(262,849)</u>	<u>3</u>
Total de patrimonio		<u>675,108</u>	<u>937,95</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/. 6,815,852</u>	<u>B/. 5,221,53</u>

UHR Development, Inc.

Estado de Resultados Integrales

Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013

	Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013		Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012	
	Corriente	Acumulado	Corriente	Acumulado
Ingresos				
Intereses ganados en cuentas de ahorro	B/. 138	B/. 279	B/. 3	B/.
Total de ingresos	<u>138</u>	<u>279</u>	<u>3</u>	
Gastos generales y operativos				
Permisos de Construcción	5,675	28,175	-	-
Consultores externos	1,016	5,616	5,500	5,500
Honorarios legales	2,098	19,162	-	-
Honorarios de auditoria	500	11,465	2,483	12,223
Seguros	1,880	14,494	-	-
Impuestos	4,224	77,035	-	-
Mercadeo y publicidad	12,379	34,545	6,219	15,699
Atención a clientes	-	600	-	-
Emisión de bonos	52,731	106,189	-	-
Bancarios	611	2,297	552	1,644
Avalúos	1,886	3,171	-	-
Intereses Financieros	55,345	96,153	-	1,988
Fondo de Seguridad Ocupacional	10,000	10,000	-	-
Gastos varios	877	2,991	1,100	1,100
Costos capitalizados	(11,109)	(148,765)	-	-
Total de gastos generales y operativos	<u>(138,114)</u>	<u>(263,128)</u>	<u>(15,853)</u>	<u>(38,144)</u>
Utilidad (pérdida) neta	<u>B/. (137,976)</u>	<u>B/. (262,849)</u>	<u>B/. (15,850)</u>	<u>B/. (38,144)</u>

UHR Development, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el trimestre terminado el 30 de septiembre 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		-	(262,849)	(262,849)		
Saldo al 30 de septiembre de 2013	B/.	1,545,704	B/.	(870,596)	B/.	675,108

UHR Development, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013

	Notas	30 de septiembre de 2013	30 de septiembre de 2012	
Flujos de efectivo por actividades de operación				
Utilidad (pérdida) neta	B/.	(262,849)	B/.	(38,143)
Ajustes por:				
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	d	1,844	1,843	
Resultado de las operación antes de movimiento en el capital de trabajo				
Acciones Preferidas suscritas por cobrar		(261,005)	(36,299)	
Comisiones pagadas por anticipado	f	(122,900)	(910,221)	
Cuentas por pagar proveedores		64,979	(6,854)	
Cuentas por pagar empresas relacionadas		-	-	
Abonos recibidos de clientes	g	532,191	1,118,509	
Gastos pagados por anticipado	e	(48,150)	(285,897)	
Flujos de efectivo usados en las actividades de operación		<u>165,114</u>	<u>(254,512)</u>	
Flujo de efectivos por actividades de inversión				
Compras de propiedad, mobiliario y equipo	d	(4,059)	-	
Efectivo en plazo fijo	b	(13,200)	-	
Proyecto en proceso	c	(1,483,522)	(167,041)	
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(1,500,781)</u>	<u>(167,041)</u>	
Flujo de efectivos por actividades de financiamiento				
Cuenta por pagar hipoteca del terreno	c	(540,000)		
Cuentas por pagar accionistas	h	0	38,046	
Cuenta por cobrar empresas relacionadas	h	168,841	115,958	
Acciones Preferidas	i	-180,000	305,000	
Bonos por pagar	i	1,980,000	0	
Fideicomiso para garantía de emisión de bonos	i	(431,212)		
Capital en acciones		0	10,000	
Ajustes a periodos anteriores		0	121,156	
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		<u>997,630</u>	<u>590,160</u>	
Aumento (Disminución) en el efectivo		<u>(338,037)</u>	<u>168,607</u>	
Efectivo al inicio del periodo		409,776	2,744	
Efectivo al final del periodo	B/.	<u><u>71,739</u></u>	B/.	<u><u>171,351</u></u>

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

I. 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 septiembre de 2013** fueron preparados de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera y para presentar a la Superintendencia de Mercado de Valores.

II. POLITICAS CONTABLES

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

Al 30 de septiembre, 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.	897	2,000
Towerbank, Inc.	2,034	5,092
Prival Bank	35,836	388,880
Balboa Bank & Trust	<u>104</u>	<u>1,004</u>
	<u>39,871</u>	<u>397,976</u>
Cuentas de ahorro:		
Banco General, S.A.	1,068	1,087
Prival Bank	<u>30,801</u>	<u>10,713</u>
	<u>31,869</u>	<u>11,800</u>
Total	<u>B/. 71,740</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/2,576,966 por costo de construcción.

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 septiembre, 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 septiembre de 2013	<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)	(15,449)
Gasto de depreciación	<u> </u>	<u>(1,844)</u>	<u>(1,844)</u>
30 de septiembre 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 septiembre de 2013	<u>B/ 1,100,000</u>	<u>B/ 9,587</u>	<u>B/ 1,109,587</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 por pagar 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/1,980,000.

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\$106,189.

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, 827, 061.

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