

**REPUBLICA DE PANAMA, SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMA**

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

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 30 de junio de 2014

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR:** UHR DEVELOPMENT, INC.

**VALORES REGISTRADO:** BONOS CORPORATIVOS

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

**DIRECCION:** Calle 53, Marbella, World Trade Center, Piso 3, Oficina 301, Ciudad de Panamá.

**CORREO ELECTRONICO:** [commercial@unicornpanama.com](mailto: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. Actualmente se está integrando el nombre **ENRICO COVERI FASHION BOUTIQUE HOTEL BY UNICORN**. Se mantendrá bajo la bandera de Radisson del Grupo Carlson Rezidor.

**ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS:**

**A- Liquidez:** Durante el segundo trimestre del año 2014, se disminuyó el impulso para la venta de bonos corporativos en virtud de diferentes estrategias de la Casa de Valores.

Su activo circulante en el presente trimestre representa un 0.23% del total de los activos mientras que su activo no circulante representa el 99.77% respectivamente. Con relación a los pasivos hubo un incremento a B/.7,155,808 de B/.6,503,381 registrado al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 respectivamente, lo que representa un incremento del 10%.

**B- Recursos de Capital:** El proyecto es financiado con los fondos provenientes de los abonos recibidos por razón de venta de unidades; por colocación de bonos corporativos; y el proyecto continúa avanzando en virtud del capital que siguen aportando los Accionistas Principales.

Su patrimonio total a junio del 2014 equivale a B/.575,797 mientras que el pasivo total equivale a un monto de B/.7,155,808 para ese mismo periodo, lo que señala una política de financiación elevada debido a que la deuda está concentrada en el largo plazo en bonos por pagar por un monto de B/.2,624,000 y a los abonos recibidos por los clientes por un monto de B/.3,647,693, significando a la fecha una razón deuda/patrimonio del 12.43%.

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 2014 de B/.13,827,061.

Al 30 de junio de 2014 se habían recibido en concepto de abonos de los clientes B/.3,647,693, lo que representa un incremento de 0.5% más en los abonos recibidos en comparación con el 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.

En el segundo trimestre del año 2014, la empresa entró en un periodo de impasse mientras la Casa de Valores coloca los títulos en el mercado para dar liquidez a la construcción.

**C- Resultado de las Operaciones:** Al 30 de junio de 2014, la construcción del proyecto se encontraba suspendida. No se registraron ingresos provenientes de la actividad operativa de la empresa.

**D- Análisis de Perspectivas:** Los resultados a mediano plazo son prometedores, y hay excelentes perspectivas por ser éste el único proyecto hotelero de alto lujo en Panamá. Esta razón se debe al hecho de la integración de la Casa de Moda Enrico Coveri, lo cual permitirá la introducción de un Fashion Boutique Hotel. El concepto de hotel de diseñador de moda incrementa las ganancias y crea un destino premier con tarifas superiores a las estándar. Los hoteles de diseñadores de moda que existen actualmente alrededor del mundo tienen tarifas sustancialmente altas.

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

## II PARTE

### Análisis de los Resultados Financieros y Operativos

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2014	AL 31 DE MARZO DE 2014	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	AL 30 DE SEPT DE 2013
Ventas o Ingresos Totales	0	B/. 116	B/. 543	B/. 279
Margen Operativo	-	-	-	-
Gastos Generales y Administrativos	-B/. 24,909	-B/. 36,808	-	-B/. 263,128
Utilidad o Pérdida Neta	-B/. 24,911	-B/. 36,693	-B/. 337,248	-B/. 262,849
Acciones emitidas y en circulación	935	935	935	935
Utilidad o Pérdida por Acción	-B/. 26.64	-B/. 39.24	-B/. 360.69	-B/. 281.12
Depreciación y Amortización	B/. 30,246	B/. 25,894	B/. 25,894	B/. 17,293
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2014	AL 31 DE MARZO DE 2014	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	AL 30 DE SEPT DE 2013
Activo Circulante	B/. 17,651	B/. 24,474	B/. 182,148	B/. 516,152
Activos Totales	B/. 7,731,605	B/. 7,623,605	B/. 7,104,090	B/. 6,815,852
Pasivo Circulante	B/. 3,887,206	B/. 3,883,988	B/. 3,801,779	B/. 64,979
Deuda a Largo Plazo	B/. 3,268,602	B/. 3,175,602	B/. 2,701,602	B/. 6,075,764
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/. 969,907	-B/. 981,689	-B/. 944,995	-B/. 870,596
Patrimonio Total	B/. 575,797	B/. 564,015	B/. 600,708	B/. 675,108
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	12.43	12.52	10.83	9.10
Capital de Trabajo	-B/. 3,869,555	-B/. 3,859,514	-B/. 3,619,631	B/. 451,173
Razón Corriente	0.005	0.01	0.05	7.94
Utilidad Operativa/Gasto Financiero	-	-	-	-

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente el informe de los Estados Financieros trimestrales al 30 de junio de 2014 de UHR Development, Inc.

## IV ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

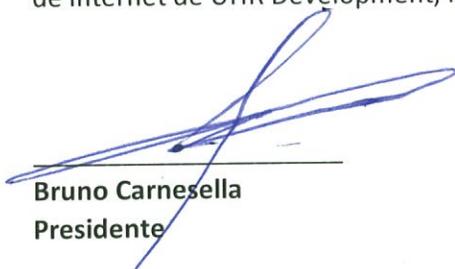
## V PARTE

### 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](http://www.uhrpanama.com) a partir de septiembre de 2014.



Bruno Carnesella  
Presidente

## JAC CONTADORES PUBLICOS

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

Panamá, 17 de agosto de 2014

**Señores**  
**UHR DEVELOPMENT. INC.**  
**Presente**

Presentamos estados financieros compilados de la empresa **UHR DEVELOPMENT. INC.** al 30 de junio de 2014, comparativo con la situación financiera y flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2013, dictaminados, y con los resultados al 30 de junio de 2013, 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.**  
**Estados Financieros**

30 de junio de 2014  
Panamá

**UHR DEVELOPMENT, INC**

**INDICE**

**AL 30 DE JUNIO DE 2014**

**PAGINA**

NOTA DE AUDITORIA SOBRE COMPILACION

1

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

2

ESTADO DE RESULTADOS Y UTILIDADES RETENIDAS

3

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

4

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5

**UHR DEVELOPMENT, INC**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 30 DE JUNIO DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b><u>2,014</u></b>	<b><u>2,013</u></b>
		<b><u>Junio</u></b>	<b><u>Diciembre</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo en caja y bancos	a	4,451	168,948
Efectivo en plazo fijo	b	13,200	13,200
		<u>17,651</u>	<u>182,148</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Equipo y mobiliario	d	35,139	34,653
Menos depreciación acumulada		(30,246)	-25,895
		4,893	8,758
Terreno	c	1,100,000	1,100,000
Contrato de construccion en proceso	c	3,937,453	3,132,309
Comisiones pagadas por anticipado	f	1,253,045	1,249,902
Gastos anticipados	e	1,370,314	1,402,414
Fideicomiso bonos		16,149	28,558
Gastos pagados por anticipado		32,100	0
		<u>7,713,954</u>	<u>6,921,941</u>
<b>Total del activo</b>		<b><u><u>7,731,605</u></u></b>	<b><u><u>7,104,089</u></u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar proveedores		223,736	36,978
Otras cuentas por pagar		15,777	12,397
		<u>239,513</u>	<u>49,375</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Abonos de clientes	g	3,647,693	3,627,404
Bonos por pagar	i	2,624,000	2,295,000
Cuentas por pagar accionistas	h	519,602	406,602
Acciones preferidas	i	125,000	125,000
		<u>6,916,295</u>	<u>6,454,006</u>
<b>Total pasivo</b>		<b><u>7,155,808</u></b>	<b><u>6,503,381</u></b>
<b>Patrimonio de accionistas</b>			
Capital pagado	j	1,545,704	1,545,704
Utilidades (deficit) acumulado		-944,996	-573,831
Utilidad (pérdida)del periodo		-24,911	-371,165
		<u>575,797</u>	<u>600,708</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b><u><u>7,731,605</u></u></b>	<b><u><u>7,104,089</u></u></b>

**UHR DEVELOPMENT, INC**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 Por los trimestres terminados el 30 de junio de 2014 y 2013

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Ingresos	0	87
Intereses ganados		
Gastos de operación	<u>-24,911</u>	<u>-43,129</u>
Utilidad(pérdida) en operaciones	-24,911	-43,042
Utilidad del periodo	<u><u>-24,911</u></u>	<u><u>-43,042</u></u>

**UHR DEVELOPMENT, INC**  
**DETALLE DE GASTOS**  
 Por los trimestres terminados el 30 de junio de 2014 y 2013

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
	JUNIO	JUNIO
Emision de bonos y acciones	62,928	40,601
Abogados	3,650	909
Mercadeo y publicidad	5,216	12,584
Impuestos		58,668
Bancarios	516	559
Depreciacion	1,740	922
Honorarios Contabilidad		340
Seguros		6,918
Otros		10,638
Costos capitalizados	<u>-49,139</u>	<u>-89,010</u>
	<u><u>24,911</u></u>	<u><u>43,129</u></u>

**UHR DEVELOPMENT, INC****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Por el trimestre terminado el 30 de junio

	CAPITAL EN ACCIONES	PERDIDA ACUMULADA	TOTAL DE PATRIMONIO
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	1,535,704	- 607,747	927,957
			-
Aporte de capital en acciones	10,000		10,000
Utilidad (perdida)neta		- 337,249	- 337,249
			-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	1,545,704	- 944,996	600,708
			-
Aporte de capital en acciones			-
Utilidad (perdida)neta		- 24,911	- 24,911
			-
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<u>1,545,704</u>	<u>- 969,907</u>	<u>575,797</u>

**UHR DEVELOPMENT, INC**

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2014 Y PERIODO 2013

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
	Junio	Diciembre
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad (pérdida) en el periodo	-24,911	-371,165
Ajuste por:		
Depreciacion y amortizaciones	4,352	10,445
	<u>-20,559</u>	<u>-360,720</u>
Comisiones pagadas por anticipado	-3,018	-178,244
Gastos anticipados	16,050	-48,150
Cuentas por pagar proveedores	175,107	64,406
Abono de clientes	20,164	587,784
	<u>208,303</u>	<u>425,796</u>
	<b>187,744</b>	<b>65,076</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Compra de equipo y mobiliario	-243	-12,075
Efectivo en plazo fijo	0	-13,200
Construccion en proceso	-839,321	-2,004,688
	<u>-839,564</u>	<u>-2,029,963</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Hipoteca por pagar	0	-540,000
Cuentas por cobrar empresa relacionada	0	168,841
Cuentas por pagar accionistas	146,916	7,774
Emision de bonos	329,000	2,295,000
Fideicomiso para garantía de emision de bonos	12,409	-28,558
Acciones preferidas emitidas	0	-180,000
	<u>488,325</u>	<u>1,723,057</u>
Disminucion de efectivo en el periodo	<b>-163,495</b>	<b>-241,830</b>
Efectivo al inicio del periodo	167,946	409,776
Efectivo al final del periodo 30 junio 2014/dic 2013	<u>4,451</u>	<u>167,946</u>

**UHR DEVELOPMENT. INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
30 de junio de 2014

**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 2014** 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
Banco General	1,071
Towerbank	106
Prival Bank	1,056
Prival Bank ahorros	572
Banco Lafise ahorros	62
Banco General corriente	510
Banco Lafise corriente	<u>73</u>
	<u>4,450</u>

- 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 un terreno con valor de B/1,100,000 (Finca 10258706). A la fecha el proyecto tiene un valor de B/3,937,453 por costo de construcción más gastos anticipados por B/1,253,045.

**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**

Los gastos anticipados corresponden a los desembolsos incurridos para el funcionamiento del proyecto y se reconocerán como gastos al culminar la obra.

**f. Comisiones pagadas por anticipado.**

Son adelantos sobre las comisiones que se desembolsan cuando se reciben abonos de clientes. Cuando se genere el ingreso, luego de culminar la obra, se cancelará la totalidad de la comisión y se registrará el gasto correspondiente.

**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 1.1 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. 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/1,980,000.00.

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.

**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	<u>25,000</u>
	<u>1,545,704</u>

**k. Contingencias**

Se han firmado contratos sobre la venta de las propiedades de la obra en construcción por un valor total de B /13, 827,060.75.

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

Panamá, 27 de Agosto de 2014  
FID. LAFISE 020-ADM-009-GTIA-2014/018

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. 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 adicionen al Fideicomiso en sustitución de aquellos, para respaldar las obligaciones derivadas de la emisión pública de BONOS CORPORATIVOS de EL FIDEICOMITENTE; y, repagar las sumas derivadas de la colocación de dichos bonos a favor de las personas naturales o jurídicas que adquieran los mismos (en adelante denominados "LOS TENEDORES REGISTRADOS"), a través del Contrato de Mandato Fiduciario para Administración de Pagos, Registro y Redención de Valores, de fecha 18 de Diciembre, 2012, en los términos y condiciones establecidas en el prospecto de Emisión y aludido contrato. En la actualidad el saldo disponible es por un monto de NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 61/100 (US\$9,223.61).

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 Documento 2426589 del Registro Público de Panamá 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

