

**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 septiembre de 2014

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

**VALORES REGISTRADO:** BONOS CORPORATIVOS

Resolución No.338-12 del 02 Octubre de 2012, modificada por la Resolución SMV No.59-13 el 06 de Febrero del 2013.

Fecha de inicio de emisión 22 de Febrero del 2013.

**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**

**Dicho análisis debe ser evaluado desde la perspectiva de que es un proyecto en proceso.**

**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 tercer trimestre del año 2014, no se recibieron ingresos por la venta de bonos corporativos debido a que la Casa de Valores dejó de impulsar la venta de dichos bonos.

Su activo circulante en el presente trimestre representa un 0.023% del total de los activos mientras que su activo no circulante representa el 99.97% respectivamente. Con relación a los pasivos hubo un incremento de B/.898,682 (B/.7,402,063 y B/.6,503,381) registrado al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 respectivamente, lo que representa un incremento del 12.52%.

**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 septiembre del 2014 equivale a B/.482,458 mientras que el pasivo total equivale a un monto de B/.7,402,063 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 15.34%.

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 2014 de B/.13,827,061.

Al 30 de septiembre de 2014 se habían recibido en concepto de abonos de los clientes B/.3,647,693, monto que no ha variado 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.

**C- Resultado de las Operaciones:** Al 30 de septiembre de 2014, la construcción del Proyecto se encuentra suspendida temporalmente debido a la falta de colocación de los Bonos por parte de la Casa de Valores LAFISE VALORES DE PANAMÁ S. A., quienes tienen a su cargo la venta de los bonos emitidos por UHR Development Inc. En la actualidad, los gastos derivados del proyecto son afrontados por las inyecciones de capital que realiza el desarrollador de la obra para tal fin. 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 italiana Enrico Coveri, lo cual permitirá la introducción de un “Designer 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. UHR DEVELOPMENT INC. se encuentra en proceso de estructuración de una nueva emisión de bonos y también de reemplazar el puesto de bolsa/agente colocador de los mismos. Por lo tanto, gran parte de los futuros ingresos serán captados a través de dicha colocación de bonos. Además, por medio de la venta directa de las unidades inmobiliarias del proyecto se captarán fondos adicionales para continuar con la construcción.

## II PARTE

### Análisis de los Resultados Financieros y Operativos

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	TRIMESTRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2014	AL 31 DE MARZO DE 2014	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Ventas o Ingresos Totales	0	0	B/. 116	B/. 543
Margen Operativo	–	–	–	–
Gastos Generales y Administrativos	-B/. 118,250	-B/. 24,909	-B/. 36,808	–
Utilidad o Pérdida Neta	-B/. 118,250	-B/. 24,911	-B/. 36,693	-B/. 337,248
Acciones emitidas y en circulación	935	935	935	935
Utilidad o Pérdida por Acción	-B/. 126.47	-B/. 26.64	-B/. 39.24	-B/. 360.69
Depreciación y Amortización	B/. 31,987	B/. 30,246	B/. 25,894	B/. 25,894
Utilidades o pérdidas no recurrentes	–	–	–	–

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014	TRIMESTRE AL 30 DE JUNIO DE 2014	AL 31 DE MARZO DE 2014	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
Activo Circulante	B/. 18,177	B/. 17,651	B/. 24,474	B/. 182,148
Activos Totales	B/. 7,884,521	B/. 7,731,605	B/. 7,623,605	B/. 7,104,090
Pasivo Circulante	B/. 561,208	B/. 239,514	B/. 239,514	B/. 49,375
Deuda a Largo Plazo	B/. 6,840,855	B/. 6,915,855	B/. 6,820,076	B/. 6,454,006
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/. 1,063,246	-B/. 969,907	-B/. 981,689	-B/. 944,995
Patrimonio Total	B/. 482,458	B/. 575,797	B/. 564,015	B/. 600,708
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	–	–	–	–
Deuda Total/Patrimonio	15.34	12.43	12.52	10.83
Capital de Trabajo	-B/. 543,031	-B/. 221,863	-B/. 215,040	B/. 132,773
Razón Corriente	0.032	0.074	0.10	3.69
Utilidad Operativa/Gasto Financiero	–	–	–	–

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente el informe de los Estados Financieros trimestrales al 30 de septiembre 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 la compañía [www.uhrpanama.com](http://www.uhrpanama.com), a partir de diciembre de 2014.



\_\_\_\_\_  
**Bruno Carnesella**  
Presidente

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

**RESOLUCION N. SMV 59-13 DE LA SUPERINTENDENCIA  
DE MERCADO DE VALORES  
DE FECHA 6 DE FEBRERO DE 2013**

**Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2014**

**Panamá**

**JUAN A. COLLADO C.**

---

**CONTADORES  
PUBLICOS  
AUTORIZADOS**

**UHR DEVELOPMENT, INC**

**INDICE**

**AL 30 DE SEPTIEMBRE 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



**UIR DEVELOPMENT, INC**  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

		<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
<b>ACTIVO</b>	<u>Notas</u>	<u>Septiembre</u>	<u>Diciembre</u>
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo en caja y bancos	a	4,977	168,948
Efectivo en plazo fijo	b	13,200	13,200
		18,177	182,148
<b>Activo no corriente</b>			
Equipo y mobiliario	d	35,139	34,653
Menos depreciación acumulada		(31,987)	(25,895)
		3,152	8,758
Terreno	c	1,100,000	1,100,000
Contrato de construccion en proceso	c	4,074,615	3,132,309
Comisiones pagadas por anticipado	f	1,283,060	1,249,902
Costos anticipados	e	1,370,314	1,402,414
Fideicomiso bonos		3,103	28,558
Gastos pagados por anticipado		32,100	0
		7,866,344	6,921,941
<b>Total del activo</b>		<b>7,884,521</b>	<b>7,104,089</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar proveedores		235,395	36,978
Otras cuentas por pagar		325,813	12,397
		561,208	49,375
<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	444,162	406,602
Acciones preferidas	i	125,000	125,000
		6,840,855	6,454,006
<b>Total pasivo</b>		7,402,063	6,503,381
<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		(118,250)	(371,165)
		482,458	600,708
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>7,884,521</b>	<b>7,104,089</b>



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

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Ingresos		
Intereses ganados	0	138
	<u>(118,250)</u>	<u>(112,517)</u>
Gastos de operación		
Utilidad(pérdida) en operaciones	(118,250)	(112,379)
Utilidad del periodo	<u>(118,250)</u>	<u>(112,379)</u>

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

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
Emision de bonos y acciones	19,640	87,747
Abogados	10,542	2,097
Mercadeo y publicidad	3,687	12,129
Honorarios profesionales	60,930	0
Impuestos	9,970	4,224
Bancarios	640	611
Depreciacion	1,741	0
Honorarios Contabilidad	8,656	1,516
Seguros	0	1,880
Otros	2,444	2,313
	<u>118,250</u>	<u>112,517</u>

**UIR DEVELOPMENT, INC**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014

	CAPITAL EN ACCIONES	PERDIDA ACUMULADA	TOTAL DE PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,535,704	- 607,747	927,957
Aporte de capital en acciones	10,000		10,000
Utilidad (perdida) neta		- 337,249	- 337,249
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,545,704	- 944,996	600,708
Aporte de capital en acciones			-
Utilidad (perdida) neta		- 118,250	- 118,250
Saldo al 30 de septiembre de 2014	<u>1,545,704</u>	<u>- 1,063,246</u>	<u>482,458</u>





**UHR DEVELOPMENT, INC****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	Septiembre	Diciembre
Utilidad (pérdida) en el periodo	(118,250)	(371,165)
Ajuste por:		
Depreciacion y amortizaciones	1,741	10,445
	<u>(116,509)</u>	<u>(360,720)</u>
Comisiones pagadas por anticipado	(30,015)	(178,244)
Gastos anticipados	0	(48,150)
Cuentas por pagar proveedores	208,201	65,408
Abono de clientes	0	587,784
	<u>178,186</u>	<u>426,798</u>
	<u>61,677</u>	<u>66,078</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Compra de equipo y mobiliario	0	(12,075)
Efectivo en plazo fijo	0	(13,200)
Construccion en proceso	(137,162)	(2,004,688)
	<u>(137,162)</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	(75,440)	7,774
Emision de bonos	0	2,295,000
Fideicomiso para garantia de emision de bonos	(13,046)	(28,558)
Acciones preferidas emitidas	0	(180,000)
	<u>(88,486)</u>	<u>1,723,057</u>
Disminucion de efectivo en el periodo	(163,971)	(240,828)
Efectivo al inicio del periodo	168,948	409,776
	<u>4,977</u>	<u>168,948</u>
Efectivo al final del periodo 30 junio 2014/dic 2013		

**UHR DEVELOPMENT. INC.**  
**Notas a los estados financieros**  
30 de septiembre 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 septiembre 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	1,074
Towerbank	952
Prival Bank	733
Prival Bank ahorros	573
Banco Lafise ahorros	62
Banco General corriente	510
Banco Lafise corriente	73
	<u>4,977</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 2016 a una tasa de interés de 3.25% anual.

- 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/.4, 074,615.

**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 representarán 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. 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 por UHR DEVELOPMENT, INC**

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/2,624,000.00.

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.

**l. Ingresos y gastos**

La empresa no tiene operaciones debido a que se está en la etapa de construcción del hotel, de la cual se derivará su actividad principal. Los ingresos constituyen intereses ganados por plazo fijo y los gastos constituyen desembolsos por la administración del proyecto.

**Capitalización.**

Algunos gastos se capitalizan, como el caso de intereses, que de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, que se pueden capitalizar si se aplican a la construcción de un activo, que en esta ocasión es un edificio para la activad hotelera.

Panamá, 26 de Noviembre de 2014  
FID. LAFISE 020-ADM-009-GTIA-2014/027

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 adicione 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 TRES MIL CIENTO TRES DOLARES CON 21/100 (US\$3,103.21).



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