

REPUBLICA DE PANAMÁ
COMISION NACIONAL DE VALORES
ACUERDO 18-00

(de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003,
No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004 y No.2-2007 de 5 de marzo de 2007)

ANEXO No. 1

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN
ANUAL

Año Terminado al: 31 de diciembre de 2010

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999,
EL ACUERDO No. 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000,
EL ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003,
EL ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004 Y
EL ACUERDO No. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR : **Newland International Properties, Corp.**

VALORES QUE HA REGISTRADO : Bonos Corporativos
Resolución No. CNV-289-07 de 7 de noviembre de 2007

TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR : Teléfonos:
209-9000, Ciudad de Panamá, Panamá
57-1-257-0266, Bogotá, Colombia
Fax:
209-8700, Ciudad de Panamá, Panamá
57-1-236-3102, Bogotá, Colombia

DIRECCIÓN DEL EMISOR : Vía Ricardo Arango, Plaza 53, Local # 1, Obarrio,
Ciudad de Panamá, República de Panamá

CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: catalinar@trumpoceanclub.com

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



I PARTE: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. La razón social del Emisor es: **Newland International Properties, Corp.**
2. El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.
3. El Emisor es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública número 3482 del 28 de marzo de 2006, otorgada por la Notaría Novena del Circuito de Panamá e inscrita en la ficha 521258, documento redí 929232, en la Sección Mercantil del Registro Público desde el 30 de marzo de 2006. La existencia de la sociedad es perpetua.
4. Domicilio Comercial : Vía Ricardo Arango, Plaza 53, Local # 1, Obarrio,
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal : N/A
Correo Electrónico : catalinar@trumpoceanclub.com
Teléfono : 209-9000, Panamá. (571) 257-0266, Bogotá, Colombia.
Facsímil : 209-8700, Panamá. (571) 236-3102, Bogotá, Colombia.
5. Durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2010, el Emisor continuó con el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", el cual al 31 de diciembre de 2010 reportaba un avance del 98%, calculado como el valor desembolsado para construcción sobre el total del contrato de la obra.

Durante el año 2010, se presentaron los siguientes hechos de importancia debidamente reportados a la Comisión Nacional de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.:

- En Marzo 31 de 2010, Newland reportó que se estimaba un sobre costo de construcción por la suma de US\$26.4 millones. También indicó que si el reporte del Ingeniero Independiente al Fiduciario reflejaba dicho sobre costo, los desarrolladores tendrían que fondear el *Construction Escrow Account* (Cuenta en Plica de Construcción).
- En Abril 12 de 2010, Newland reportó que el Contratista del proyecto (Opcorp Arsesa International, Corp.), confirmó que Costo total Estimado de Construcción del Proyecto tenía un Incremento de US\$26.4, y que el contratista le entregó al Ingeniero Independiente toda la información detallada.
- En Mayo 18 de 2010, Newland reportó que los desarrolladores del Proyecto, fondearon la Cuenta en Plica de Construcción (*Construction Escrow Account*) en US\$26,971,843 millones, necesarios para completar cantidad igual al Costo Estimado de Terminación incluyendo un margen de 7.5% del Costo Estimado de Terminación, cada uno de los cuales es determinado por el Ingeniero Independiente.
- En Mayo de 2010, Newland lanzó una solicitud de consentimiento dirigido a los tenedores de bonos con el fin de:
 - Permitir que los fondos sostenidos en las diferentes cuentas de la cascada ("Waterfall") fluyan más rápidamente.
 - Modificar el requerimiento de mantener reservado dos veces el monto del pago de intereses y de capital, a una vez el monto de intereses y de capital en la cuenta al servicio de la deuda (DSRA).
 - Modificar la definición del Collateralization Ratio y del Withdrawal Ratio, añadiendo en el numerador un porcentaje del precio de lista de cada una de las unidades que no han sido vendidas.

- En Mayo 21 de 2010, Moody's disminuyó la Calificación de los Bonos Corporativos de Newland International Properties Corp., de B1 a B2 con perspectiva negativa. La Calificación, según lo expresa Moody's en su comunicado, es el reflejo de las preocupaciones con respecto a la cobranza de saldos remanentes en las unidades de hotel y condominio vendidas cuando se terminen y entreguen y a la incertidumbre en torno a la capacidad de generación de efectivo del proyecto para sostener todos los pagos de intereses de los bonos en los próximos doce meses.
 - En Mayo 21 de 2010, Fitch disminuyó la Calificación de los Bonos Corporativos de Newland International Properties Corp., a B+ con un Rating Watch Negativo. La Calificación, según lo expresa Fitch Ratings en su comunicado, es el resultado de la persistente preocupación ante futuros sobrecostos en la construcción y retrasos en las entregas, así como para supervisar la capacidad de los compradores para obtener financiación hipotecaria.
 - En Mayo 26 de 2010, se reportó que con el fin de respaldar la operación que implicó el recibo de US\$6.1 millones por parte de un comprador masivo de unidades del Proyecto, OCEAN POINT DEVELOPMENT, CORP., en su calidad de único accionista de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., y GLOBAL REALTY INVESTMENTS, S.A. celebraron un contrato "Stock Pledge Agreement" (Contrato de Prenda de Acciones) en virtud del cual, OCEAN POINT DEVELOPMENT, CORP., pignoró a favor de GLOBAL REALTY INVESTMENTS, S.A. los certificados de acciones No. 008 (por 63 acciones Clase A), No. 009 (por 27 acciones Clase B) y el No. 010 (por 10 acciones Clase C).
 - En Junio 25 de 2010, Newland reportó que el Contrato de Obra a Precio Alzado celebrado entre NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP, y OPCORP INTERNATIONAL INC., hoy OPCORP-ARSESA INTERNATIONAL INC. fue modificado mediante Adenda en el Numeral 8 de la Clausula Segunda y en el primer Párrafo de la Clausula Tercera.
 - En Agosto de 2010, el Emisor designó a Catalina Rodriguez como nueva Gerente Financiera de la empresa, designación que fue informada oportunamente a la Comisión Nacional de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá.
6. Durante el período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2010, se realizaron importantes inversiones de capital, destacándose inversiones directas del orden de US\$128.6 millones en el proyecto inmobiliario denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". En adición, se invirtió en comisiones a terceros y gastos de ventas relacionados al proyecto (los cuales han sido reconocidos como gastos diferidos) un total de US\$7.8 millones durante el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2010. Estas inversiones se realizaron en el territorio nacional y su financiamiento provino de fuentes de financiamiento externo, como es el caso de los depósitos de clientes, los cuales aumentaron en US\$41.0 millones y efectivo restringido destinado al proyecto de construcción, el cual disminuyó en US\$51.1 millones durante el año fiscal 2010. Finalmente, se observó una capitalización de US\$27.0 millones. Los principales activos del Emisor son: los costos de proyecto en proceso por US\$378.8 millones, que representan el 81.4% de los activos totales del Emisor, los adelantos a contratista por US\$22.0 millones que representan el 4.7%, el efectivo restringido por US\$15.5 millones, el cual representa el 3.3% del total de activos del Emisor, y adicionalmente, los gastos diferidos por US\$48.6 millones que corresponden principalmente a comisiones a terceros relacionadas con la venta de unidades del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", los cuales representan el 10.5% de los activos totales de la empresa.



7. A continuación se presenta un cuadro de Capitalización y Endeudamiento de Newland International Properties, Corp. al 31 de diciembre de 2010:

Pasivos Corrientes

Bonos por Pagar, porción corriente	\$ 31,428,571	garantizado
Comisiones por Pagar, Trump Mark Panama LLC	\$ 5,834,062	no garantizado
Intereses de Bonos por Pagar	\$ 2,612,500	garantizado
Otros Pasivos Corrientes	\$ 82,411	no garantizado
Total de Pasivos Corrientes	\$ 39,957,544	

Bonos por Pagar, Porción No Corriente	\$188,571,429	garantizado
Depósitos de Clientes	\$170,720,010	no garantizado
Cuentas por Pagar, Compañías Relacionadas	\$ 4,836,063	no garantizado

Total de Pasivos **\$404,085,046**

Patrimonio de los Accionistas **\$ 61,160,627**

Relación Pasivos / Patrimonio **6.61 ***

* El Emisor cuenta con Efectivo Restringido por US\$15.5 millones al 31 de diciembre de 2010.

El Emisor no cuenta directamente con relaciones crediticias con entidades financieras y de crédito.

Contingencias: Al 31 de diciembre de 2010, el Emisor no tenía pasivos contingentes significativos de reclamos originados del curso ordinario del negocio.

8. A 31 de diciembre de 2010, el Emisor tenía un total de 500 acciones autorizadas, emitidas y en circulación. Al 31 de Diciembre, la estructura de capital pagado de la Compañía se presenta a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Acciones "Tipo A"</u>		
Autorizadas 315 acciones comunes sin valor nominal; todas pagadas, emitidas y en circulación.	\$ 36,676,711	\$ 19,684,450
<u>Acciones "Tipo B"</u>		
Autorizadas 135 acciones comunes sin valor nominal; todas pagadas, emitidas y en circulación.	\$ 15,718,591	\$ 8,436,194
<u>Acciones "Tipo C"</u>		
Autorizadas 50 acciones comunes sin valor nominal; todas pagadas, emitidas y en circulación.	\$ 5,821,700	\$ 3,124,516
	<u>\$ 58,217,002</u>	<u>\$ 31,245,160</u>

El 11 de mayo de 2007, Ocean Point Development Corp., entregó al Emisor sus únicos activos que consistían en el terreno localizado en Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, con un área de una hectárea y 1,177.45 metros cuadrados de tierra y un valor en libros de US\$25,000,000.00 a la fecha de la contribución. A cambio, Ocean Point Development Corp. recibió el 100% de las acciones de capital del Emisor. En la misma fecha, el Emisor cambió el valor par de sus acciones de US\$20.00 a acciones sin valor nominal.

El 30 de junio de 2007, el capital social del Emisor fue dividido de la siguiente manera: 500 acciones comunes sin valor nominal consistente en 315 acciones Clase A, 135 acciones Clase B y 50 acciones Clase C. A cada acción se le asignó un valor de emisión de US\$50,000.00. Al 31 de diciembre de 2010, Ocean Point Development Corp. es el único accionista del Emisor.

El 17 de Mayo de 2010, el Capital pagado tuvo un incremento de US\$26.971.842, correspondiente al aporte de los desarrolladores necesario para completar la cantidad igual al Costo Estimado de Terminación. Este valor incluye un margen del 7.5% del Costos Estimado de Terminación.

En el segundo semestre del 2010, la gerencia autorizó el avalúo del terreno, el cual fue preparado por Avance e Inspecciones, S.A. El valor en exceso entre el valor en libros y el valor del mercado del terreno (US\$2,943,625) se incluyó como superávit por revaluación en la sección de patrimonio

9. Gobierno Corporativo: a la fecha de este informe de actualización anual, el Emisor no ha adoptado principios y procedimientos de Buen Gobierno Corporativo dentro de su organización.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

1. Ningún acto, transacción o contrato entre esta sociedad y cualquier otra persona jurídica será afectado o invalidado por el hecho de que uno o más accionistas, directores, dignatarios o agente de esta sociedad esté o estén interesados, son o sean accionistas, directores, dignatarios de la otra persona jurídica. Ningún acto, transacción o contrato de esta sociedad será afectado o invalidado por el hecho de que uno o más accionistas, directores, dignatarios o agentes de esta sociedad pueda o puedan ser parte o tener interés en dicho contrato. Todo accionista, director, dignatario o agente queda por este medio relevado de cualquier restricción o responsabilidad que pudiera haber por actos, transacciones o contratos que celebre esta sociedad en beneficio de dichas personas o de cualquier persona jurídica en la cual tengan o puedan tener cualquier interés. Cualquier persona que sea parte en alguna acción, demanda, proceso o litigio, judicial o extrajudicial, por el hecho de que fuere director, dignatario o agente de la sociedad, será indemnizado por ésta. Se exceptúa de lo dispuesto en esta cláusula los casos en que haya dolo.
 2. A la fecha, no existen disposiciones en el pacto social del Emisor con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores referente a: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razón de edad. En cuanto al literal d, no se requiere ser accionista del Emisor para ser Director o Dignatario.
 3. Disposiciones de Acciones
- A. Derecho de Preferencia para la suscripción de nuevas acciones: los aumentos o disminuciones del capital social se harán en la misma proporción a la existente respecto de las acciones clase A, B y C emitidas, pagadas y en circulación. Los accionistas tendrán derecho preferente de suscribir acciones en cualquier aumento del capital de la siguiente manera: 1. En la primera instancia, cada accionista tiene preferencia, en proporción a sus acciones, a suscribir las nuevas que se emitan de su propia clase de acciones hasta por un término de sesenta (60) días. 2. Las acciones clase C que no lleguen a suscribirse en el plazo señalado en el numeral 1 anterior, podrán ser adquiridas por los dueños de las acciones clase A y B en la proporción siguiente: las acciones clase A hasta un 70% y las acciones clase B hasta un 30% de las acciones no suscritas. 3. Las acciones clase A que no lleguen a suscribirse en el plazo señalado en el numeral 1 anterior, podrán ser adquiridas por los accionistas de la clase B. 4. Las acciones clase B que no lleguen a suscribirse en el plazo señalado en el numeral 1 anterior, podrán ser adquiridas por los accionistas de la clase A. 5. Una vez transcurridos sesenta (60) días adicionales del plazo establecido en el numeral 1 anterior, la sociedad podrá vender libremente las acciones.
- B. Derecho de Preferencia para la transferencia de acciones: En caso de que cualquiera de los accionistas desee vender, ceder o de cualquier forma traspasar sus acciones, se seguirá el procedimiento según corresponda: 1. Las acciones clase C que se ofrezcan en venta podrán ser adquiridas por los dueños de las acciones clase A y B en la proporción siguiente: las acciones clase A hasta un 70% y las acciones clase B hasta un 30% de las acciones no suscritas. Este derecho podrá ser ejercido por estos accionistas dentro de los sesenta (60) días posteriores al envío de la oferta de venta. 2. Las acciones clase A que se ofrezcan en venta podrán ser adquiridas por los accionistas de la clase B dentro de los sesenta (60) días posteriores al envío de la oferta de venta. 3. Las acciones clase B que se ofrezcan en venta podrán ser adquiridas por los accionistas de la clase A dentro de los sesenta (60) días posteriores al envío de la oferta de venta.
- C. Usufructo y Prenda de los Certificados: Ningún accionista sin el consentimiento por escrito de los otros accionistas, y el cual no se reprimirá sin razón, creará o permitirá que se origine ninguna prenda, fideicomiso, usufructo, derecho de retención sobre ninguna de sus acciones.



- D. Nulidad de Traspasos o gravámenes no autorizados: Cualquier traspaso o gravamen de acciones que no cumpla con las disposiciones de este pacto social será nulo y sin valor y, en consecuencia, la sociedad se abstendrá de registrar el traspaso o gravamen en el Libro de Registro de Acciones.
4. La Junta de Accionistas es la máxima autoridad de la Sociedad, pero en ningún caso podrá despojar a los accionistas de los derechos que éstos hayan adquirido. Las reuniones de los accionistas podrán llevarse a cabo en la Ciudad de Panamá o en cualquier lugar en la República de Panamá o en el extranjero, en la fecha, hora y lugar que por resolución fije la Junta Directiva, por iniciativa propia, o por requerimiento de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase A y/o el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase B. Habrá quórum y podrá sesionar la Asamblea de Accionistas siempre que se encuentren presentes o representados al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase A y el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase B. En todas las reuniones de la Asamblea de Accionistas, cualquiera accionista puede hacerse representar y votar por mandatario, que no necesitará ser accionista y que podrá ser nombrado por documento público o privado.

La Junta Directiva estará integrada por tres (3) miembros que se nombrarán de la siguiente manera: Los tenedores de las acciones clase A tendrán derecho a nombrar un (1) director y los tenedores de las acciones clase B tendrán derecho a nombrar dos (2) directores. En este último caso resultarán elegidos los dos (2) candidatos que obtengan mayor votación entre los postulados. Los tenedores de las acciones clase C, tendrán derecho a nombrar un delegado que asista como invitado a las reuniones de la Junta Directiva con derecho a voz únicamente. Este delegado es la persona que obtenga mayor votación entre los postulados.

En caso de vacantes permanentes en la Junta Directiva, éstas deberán ser suplidas por los tenedores del tipo de acciones que designó al director que produjo la vacante, con la aprobación de la mayoría de los tenedores de los otros tipos de acciones con derecho a elegir directores. Sin embargo, no se requerirá obtener esta aprobación en los casos que se enumeran a continuación: (i) Cuando la persona que se elija para llenar la vacante sea pariente en el primer grado de consanguinidad del director a ser sustituido; (ii) El director que requiera ser sustituido carezca de parientes en el primer grado de consanguinidad; o (iii) La vacante haya sido producida por muerte, enfermedad o trastorno físico o mental que le impida al director el ejercicio de su cargo. En estos casos, será designado como director el candidato que obtenga mayor votación entre los tenedores del tipo de acciones que designó al director que produjo la vacante.

No es necesario que los Directores sean accionistas.

Cualquiera de los directores podrá ser removido en cualquier momento, con o sin justa causa, por decisión de los tenedores de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones emitidas y en circulación de la clase de acciones que designó a dicho director. En estos casos, el director que lo reemplace será elegido en la forma establecida en el literal b) de este artículo.

La Junta registrará sus deliberaciones en actas, que se anotarán en un libro llevado para el efecto. Las actas se firmarán por el Presidente y el Secretario de la sociedad, o en ausencia de éstos, por quienes actuaron como Presidente y Secretario de la sesión.

En principio, y salvo que los directores dispongan otra cosa, la Junta Directiva se reunirá el viernes de cada mes a las ocho de la mañana (8:00 A.M.) en la ciudad de Bogotá (Colombia). En la eventualidad que el primer viernes de un determinado mes sea un día inhábil en Colombia o Panamá, se correrá la reunión de la Junta Directiva para el día hábil siguiente en ambos países. Lo anterior siempre que las partes no acuerden otra cosa. Habrá quórum y podrá sesionar la Junta Directiva siempre que se encuentren presentes o representados los



tres (3) miembros. En caso que una reunión no se pueda celebrar por falta de quórum, se convocará para una segunda reunión en el mismo lugar y hora de la primera reunión fallida, la cual deberá efectuarse según lo señale la convocatoria para no antes de diez (10) días calendario ni más tarde de veinte (20) días calendario. En caso que esta segunda reunión no se pueda celebrar por falta de quórum, se entiende convocada una tercera reunión para el día hábil siguiente en Panamá y Colombia a la segunda reunión fallida, en el mismo lugar y a la misma hora. En esta tercera reunión, habrá quórum con la presencia de dos (2) miembros cualesquiera que ellos sean.

Las decisiones de la Junta Directiva deberán ser aprobadas por todos los directores presentes o representados en la respectiva reunión. No obstante, las siguientes decisiones, relacionadas con los inmuebles descritos en el Artículo Segundo del Pacto Social, requerirán la unanimidad de los tres (3) miembros: 1. Reconocer el Punto de Equilibrio de cualquier tipo de Proyecto inmobiliario, 2. Solicitud de créditos para cualquier tipo de Proyecto inmobiliario y 3. Aprobación del tipo de Proyecto inmobiliario.

Adicionalmente, y hasta tanto la Sociedad no apruebe el desarrollo de un Proyecto sobre los inmuebles descritos en el Artículo Segundo del Pacto Social, se requerirá la unanimidad de los tres (3) miembros de la Junta Directiva para aprobar la suscripción de cualquier contrato o documento que obligue a la sociedad para con terceros, distintos a los accionistas de la propia Sociedad.

A partir de la fecha en que la Sociedad apruebe el desarrollo de un Proyecto sobre los inmuebles descritos en el Artículo Segundo del presente Pacto Social, todas las decisiones de la Junta Directiva se aprobarán por el voto favorable de al menos dos (2) de los Directores de la Sociedad.

A partir de la fecha en que se expida el permiso de ocupación sobre el Proyecto construido en los inmuebles descritos en el Artículo Cuarto del Pacto Social, se requerirá la unanimidad de los tres (3) miembros de la Junta Directiva para aprobar los asuntos relacionados con la liquidación del proyecto. Lo que incluye la suscripción de cualquier contrato o documento que obligue a la sociedad para con terceros, distintos a los accionistas de la propia sociedad.

Cualquier director podrá hacerse representar y votar por medio de apoderado nombrado por instrumento escrito, ya sea público o privado, con o sin poder de sustitución.

5. A la fecha no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.
6. A la fecha, el derecho de preferencia en la suscripción de acciones y en la transferencia de acciones pactado en los Estatutos Sociales del Emisor limita y restringe la libre circulación de acciones.
7. El Pacto Social podrá ser enmendado o modificado cuando así lo deciden los tenedores de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones clase A emitidas y en circulación, y los tenedores de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones clase B emitidas y en circulación, los cuales deberán estar presentes en una reunión extraordinaria citada para tal fin o en una reunión ordinaria en la cual se hubiere dado el aviso de convocatoria correspondiente para tal fin.



C. Descripción del Negocio

1. Giro Normal de Negocios

El Emisor, actúa como una sociedad desarrolladora de bienes raíces establecida para llevar a cabo la construcción del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" en la Ciudad de Panamá, Panamá. El "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" está siendo desarrollado como una torre multi-uso de lujo, con vista al Océano Pacífico y está conformado por un condominio residencial de lujo, un hotel de clase mundial, un número limitado de oficinas y amenidades de recreo de lujo. El Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" está localizado en la Península de Punta Pacífica, uno de los vecindarios más exclusivos de Punta Pacífica, sobre aproximadamente 2.8 acres (11,200 metros cuadrados) de tierra, incluyendo aproximadamente 295 pies lineales (90 metros lineales) de vista al océano. A la finalización del proyecto, el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" tendrá 70 pisos de construcción que incluyen lo siguiente:

- 635 unidades de condominio residenciales de lujo, de una, dos o tres recámaras;
- 369 habitaciones de hotel de primera clase, incluyendo habitaciones tipo estudio totalmente amoblados y unidades de una recámara;
- Club privado de playa en la Isla de Viveros, Panamá;
- Casino;
- Embarcadero;
- Locales comerciales;
- 10 pisos de oficinas;
- Restaurantes;
- Centro de Negocios;
- Spa;
- 1.592 espacios para estacionamiento

La construcción del Proyecto fue iniciada el día 5 de mayo de 2007 y al 31 de diciembre de 2010, se había vendido el 87.6% del total de unidades residenciales y hoteleras vendibles del proyecto, es decir 880 unidades de un total de 1,004. Del total de unidades comerciales lanzadas a la venta, se había vendido a esa misma fecha el 59.6% (31 unidades de un total de 52). Las ventas ascienden a la suma de US\$410.4 millones o 77% del estimado bruto de ventas totales a diciembre 31 de 2010. Se espera completar y entregar el proyecto de hotel y unidades de condominio residenciales durante el segundo trimestre de 2011.

2. Descripción de la Industria

El mercado de bienes raíces de la República de Panamá ha experimentado un desarrollo rápido y elevadas tasas de crecimiento en los últimos años. El rápido desarrollo del mercado se ha traducido claramente en la composición de la oferta actual de bienes raíces en Panamá.



Aumento de la demanda internacional: La República de Panamá se ha convertido en un destino atractivo para inversionistas internacionales, Norte Americanos, Canadienses, Baby Boomers y residentes europeos, como efecto de los buenos resultados económicos, de las políticas estables de negocios, la estabilidad política, los bajos costos de vida, el clima atractivo, la localización conveniente, el uso del dólar americano como moneda legal y la amplia disponibilidad de financiamiento hipotecario a largo plazo para deudores locales y extranjeros. Adicionalmente, se prevé que el inicio de construcción de la expansión del Canal de Panamá incrementará la demanda por bienes raíces y servicios hoteleros en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

Aumento de la demanda por servicios y amenidades: El nivel de sofisticación de un cliente internacional es mayor que el de clientes locales, debido a que los clientes internacionales residen en mercados más maduros y desarrollados. Consecuentemente, el diseño de los proyectos de bienes raíces actuales es más una respuesta a las nuevas demandas en urbanismo y seguridad.

Aumento en los precios de bienes raíces: El precio de terrenos y productos terminados en el mercado de bienes raíces de lujo en Panamá, ha aumentado a un nivel acelerado en los últimos cuatro años, debido a la escasez de propiedades con vista a la bahía y una fuerte demanda extranjera por destinos de retiro y segundas viviendas. Sin embargo, los productos de bienes raíces en Panamá son aún más baratos que aquellos productos equivalentes en mercados más desarrollados, haciendo de Panamá un destino atractivo para clientes internacionales.

3. Principales Mercados

El Emisor compite con otros proyectos de bienes raíces de lujo que se están desarrollando en la Ciudad de Panamá, Panamá. La mayoría de los desarrollos de lujo en la ciudad de Panamá están localizados en:

- a. Punta Pacífica, donde el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" está siendo desarrollado;
- b. Avenida Balboa, boulevard frente al agua a lo largo de la bahía de Panamá; y
- c. Costa del Este, un gran desarrollo localizado al este de la ciudad de Panamá.

Aunque el Emisor compite con otros desarrollos de bienes raíces de lujo en la ciudad de Panamá, el Emisor estima que no hay productos en el mercado que sean comparables con los ofrecidos por el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". Las lujosas unidades residenciales y hotel condominio de clase mundial se complementan con amenidades tales como casino internacional, club de playa privado y otros servicios recreativos de lujo. A la fecha de este informe de actualización anual, "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" es el único complejo de lujo en Panamá que ofrece esta combinación de productos y amenidades a sus clientes.

"Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" se promociona principalmente a individuos extranjeros interesados en comprar bienes raíces en el área de Panamá, Centro América o el Caribe. El diseño de lujo y amenidades del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" también han atraído clientes del mercado local debido a la oferta limitada de este tipo de productos en Panamá.

Ningún cliente del Emisor representa individualmente más del 10% de los ingresos de ventas esperados para el proyecto.

4. Estaciones Climáticas y Fuentes de Disponibilidad de Materia Prima

Las estaciones climáticas no afectan en forma significativa el negocio del Emisor, ya que la estación lluviosa que se experimenta en Panamá ha sido debidamente considerada en los cronogramas de ejecución de la obra. La fuente y disponibilidad de materia prima, la disponibilidad



a tiempo de materiales y equipos críticos son factores claves en el éxito del proyecto. Mano de Obra, insumos y equipos son, en ese orden, los tres (3) elementos más importantes en el proceso de construcción.

El principal proveedor de concreto ha sido Cementos Panamá S.A, empresa con la que se firmo un acuerdo de exclusividad el cual está a punto de finalizar exitosamente; sin embargo, la otra empresa suplidora de concreto en Panamá (Cemento Bayano) también suministro un volumen importante.

En cuanto a otros recursos, el proyecto se vio afectado por variaciones en precios de mano de obra y equipos, así como al alza de precios y la variación de cantidades en algunas materias primas básicas para la construcción como el acero y el cable de postensado.

5. Canales de Ventas

El Emisor inició las ventas de sus productos de bienes raíces en el primer trimestre del 2006, principalmente a través de intermediarios en la Ciudad de Panamá. En respuesta al interés internacional al mercado de bienes raíces de Panamá, en Junio de 2006, el Emisor expandió su estructura de ventas y contrató los servicios de Komco Internacional Corp., o "Komco", empresa afiliada y compañía consultora que ofrece servicios en el mercado internacional en relación a un acuerdo fechado el 23 de mayo de 2006. Con base a este contrato, Komco contrató los servicios de International Sales Group Latin America Ltda., o ISG Latin America, como intermediario principal del proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower®". ISG Latin América es una sociedad de responsabilidad limitada incorporada en Bogotá, Colombia y controlada por International Sales Group LLC, basada en Miami, Florida, Estados Unidos, una organización de ventas internacionales de bienes raíces con una importante red co-corredores alrededor del mundo. International Sales Group LLC y su red tienen experiencia sustancial, tanto en Norte America como en otros mercados internacionales, y se especializa en la venta de proyectos de bienes raíces de lujo. Entre los proyectos recientes en que International Sales Group LLC ha participado podemos mencionar, entre otros, Allure en Las Vegas, 360 en Miami, Algiers Crossing en Nueva Orleans y North Star Yacht Club en Forth Meyers.

Según los términos del contrato estándar de compra de la unidad residencial u hotelera, los clientes están obligados a hacer abonos en el precio de compra de una unidad de las propiedades inmobiliarias siempre manteniendo el recaudo del 30% con anterioridad al traspaso de la unidad, tal como lo prevé el Indenture celebrado por NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., y HSBC BANK USA, N.A.

La forma de pago de los locales comerciales y oficinas difiere según la negociación con cada cliente, pero en general los clientes de las oficinas están obligados a pagar el 30% durante la construcción y el 70% del precio de compra a la terminación y entrega de la unidad al cliente. Los clientes de los locales comerciales cancelan el 50% del precio de venta durante la construcción y el 50% restante a la entrega.

Como resultado de los esfuerzos de ISG Latin America y su red internacional, el Emisor ha diversificado geográficamente el universo de compradores. A su vez, el Emisor ha desarrollado una estrategia de mercadeo con Americas Media Group Inc., o AMG, una agencia completamente integrada de servicios de medios y mercadeo que atiende desarrolladores, hotelerías y compañías de marcas de lujo alrededor del mundo. AMG presta servicio a más de 10,000 medios y publicaciones regionales, nacionales e internacionales. Basado en su portafolio, AMG ha preparado una lista de publicaciones que el Emisor ha incorporado en su campaña impresa dirigida a sus objetivos de mercado.



6. Patentes, Licencias Industriales

Contrato de Licencia: El 16 de marzo de 2007, Donald J Trump, licenciante y K Group Developers Inc., como licenciataria, suscribieron un Contrato de Licencia relacionado al uso de la marca Trump en conexión con el proyecto. El 5 de junio de 2007 este contrato fue asignado por Donald J Trump a Trump Marks Panama, LLC (con el consentimiento de K Group y Newland), y K Group Developers Inc. asignó sus derechos y obligaciones bajo el contrato de licencia a Newland, con el consentimiento de Trump Marks Panama LLC. Este contrato de licencia ha tenido las siguientes modificaciones:

- Primera adenda: Junio 19 de 2007
- Segunda adenda: Septiembre 15 de 2007
- Tercera adenda: Octubre 12 de 2007
- Cuarta adenda: Agosto 11 de 2008
- Quinta Adenda: Mayo 6 de 2010.
- Sexta Adenda: Julio 15 de 2010

Contrato de Obra a Precio Alzado: El Emisor ha contratado a OPCORP para la construcción de la totalidad del proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". OPCORP es una sociedad controlada por Arias, Serna & Saravia, accionista indirecto de Newland. El 27 de agosto de 2007, el Emisor suscribió un Contrato de Obra a Precio Alzado con OPCORP para la construcción del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

Contrato de Construcción con Díaz y Guardia: Opcorp contrató los servicios de Díaz y Guardia, sociedad organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, como un sub contratista en la construcción del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" mediante un contrato por administración delegada fechado el 5 de marzo de 2007.

Contrato de Adquisición de Planos y Especificaciones: El 3 de febrero de 2006, Newland firmó contrato de compra venta con una parte relacionada para el diseño y planos arquitectónicos del Trump y el Club De Playa localizado en la Isla Contadora en la República de Panamá

7. Posición Competitiva

La posición competitiva del Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" nace de las características únicas de su diseño arquitectónico, de su localización privilegiada, de la concepción de su funcionalidad y de su propuesta de valor estructurada alrededor de servicios de lujo interconectados para ofrecer una experiencia única. Todo lo anterior está soportado en su marca internacional que tiene un posicionamiento muy fuerte en los mercados objetivo. Por lo anterior, los precios ofrecidos a los compradores son más altos que los ofrecidos por otros proyectos en Panamá. La respuesta de los compradores a la fecha ha sido muy buena, si se mira el nivel de preventas del proyecto.

8. Regulaciones Públicas

Cumplimiento de Normas de Regulación Ambiental

En julio de 1998, el Gobierno panameño promulgó la Ley 41, que creó la ANAM. La ley 41 también precisó el marco jurídico para la protección del ambiente con el uso sostenible de los recursos naturales. La ANAM es responsable de poner en ejecución la política ambiental de Panamá, con la colaboración de otras entidades del gobierno creadas por, y que están bajo la supervisión de la ANAM, tales como el Consejo Nacional Ambiental y la Comisión Nacional Consultiva ambiental. La ANAM tiene la capacidad de imponer todas las sanciones y multas ambientales aplicables. Según la ley 41, la ANAM puede imponer multas hasta de US\$10.0 millones por cualquier violación de la ley 41, incluyendo el uso incorrecto de las concesiones del agua o de los recursos de agua sin tener la concesión aplicable.



Además de la responsabilidad administrativa, la Ley 41 también establece responsabilidad civil y penal por violaciones de la misma y la Ley 5 de 2005, introduce delitos ambientales en el Código Penal, incluyendo delitos contra la vida salvaje, los recursos naturales y delitos relacionados con la aprobación y cumplimiento con documentación ambiental.

El 4 de octubre de 2006, el Emisor fue notificado por la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental en el sentido de que el estudio de impacto ambiental categoría I del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" cumplía con todos los requisitos ambientales aplicables y que el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" no genera riesgos ambientales significativos.

Incentivos Turísticos

En 1994, Panamá aprobó la Ley No. 8 para establecer ciertos incentivos turísticos. Según la Ley No. 8, proyectos localizados en zonas especiales de turismo tendrían derecho a una exención total del impuesto sobre la renta, impuesto de inmueble, impuesto de importación de bienes y materiales a utilizarse en la construcción e impuesto de importación de equipos, entre otros. En cuanto a los proyectos ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá, Provincia de Panamá también se establecieron incentivos especiales fiscales, pero que no incluían la exoneración del impuesto sobre la renta.

El 28 de diciembre de 2006, el gobierno panameño adoptó la Ley 58 la cual crea nuevas regulaciones e incentivos para zonas turísticas fuera de las zonas especiales de turismo. Uno de los principales beneficios de la Ley 58 es que extendió el derecho de inscribirse para obtener estos beneficios, hasta el 31 de diciembre de 2009. Sin embargo, también aumentó el monto de la inversión requerido en el área metropolitana a US\$3 millones y US\$50,000.00 en el resto del país.

Mediante Resolución No. 55/08 del 12 de diciembre de 2008 del Administrador General de la Autoridad de Turismo de Panamá, NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP. recibió la autorización para acogerse a los beneficios fiscales establecidos en el artículo 1° de la Ley 58 del 28 de diciembre de 2006 para el desarrollo del proyecto de hospedaje público turístico denominado "Trump Ocean Club International Hotel and Tower ®".

Esta autorización otorga derecho a Newland a los siguientes incentivos fiscales, con relación a la sección hotelera del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", incluyendo canchas de tenis, saunas, gimnasio, clubes nocturnos, centro de convenciones y marinas que están integradas al hotel:

- Exoneración total en el pago de impuestos de importación por un término de 20 años relacionado a la importación de materiales, bienes, muebles, equipo, mercadería y ciertos vehículos automotrices. Los materiales deberán ser usados de manera exclusiva en la construcción y equipamiento de los lugares para hospedaje público. Esta exención no aplica al Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (ITBMS).
- Exoneración total en el pago de impuesto de inmueble (terreno y mejoras) por 20 años que se cuentan a partir de la fecha de registro en el Instituto Panameño de Turismo.
- Exoneración de cualquier impuesto sobre muellaje o tasa de aterrizaje sobre muelles, aeropuertos o helipuertos construidos por la empresa.
- Exoneración de impuesto sobre la renta para los acreedores del proyecto sobre los intereses que se ganen.
- Se reconoce tasa de depreciación de 10% anual sobre mejoras.



- No aplica sobre el préstamo otorgado para financiar el proyecto, la sobretasa de 1% del Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECl). Esa es una tasa que se usa para financiar el sector agropecuario.

9. Tributos

Ver Capítulo VI Tratamiento Fiscal de este informe.

10. Litigios

Al 31 de diciembre de 2010, existen algunos procesos legales en contra de la compañía que de ser resueltos en forma adversa, no tendrán una incidencia o impacto significativo en el negocio o condición financiera del Emisor. Todos los juicios en que el Emisor es parte demandada o demandante derivan de operaciones ordinarias de la empresa.

Al 31 de diciembre de 2010, existían los siguientes procesos legales:

- a. Proceso ordinario – Juzgado Undécimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, entre Salvador Gómez Saab y Ocean Trump 4105 Investment Corp. vs Homes Real Estate Investment Services, Inc. y Newland International Properties, Corp.; cuya cuantía asciende a US\$146,500.

En sentencia No. 14 de 23 de noviembre de 2010, se resolvió absolver a Newland International Properties, Corp.; no obstante, los demandantes apelaron el fallo.

- b. Proceso ordinario – Juzgado Sexto de Circuito Civil, entre Leonel Ruíz (demandante) vs Newland International Properties, Corp., cuya cuantía asciende a US\$171,713. El Juzgado decretó un secuestro de la cuenta bancaria que mantiene la Compañía en el HSBC Bank (Panamá), S. A., cuyo monto, al 31 de diciembre de 2010, asciende a US\$107,586.

Este caso se encuentra en admisión de pruebas y contrapruebas aducidas por las partes.

- c. Proceso ordinario de Mayor Cuantía – Juzgado Duodécimo de Circuito Civil, entre Leonel Ruíz (demandante) vs Newland International Properties, Corp., cuya cuantía asciende a US\$95,713.

Este caso se encuentra en admisión de pruebas y contrapruebas aducidas por las partes, las cuales deben ser practicadas en abril de 2011.

- d. Proceso ordinario – Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, entre Sila Salloum, Karen Ferrin Bueno y Salloum Investment Corp. (demandantes) vs Homes Real Estate Investment Services, Inc. y Newland International Properties, Corp.; cuya cuantía asciende a US\$180,000.

Este caso se encuentra pendiente de fallo.

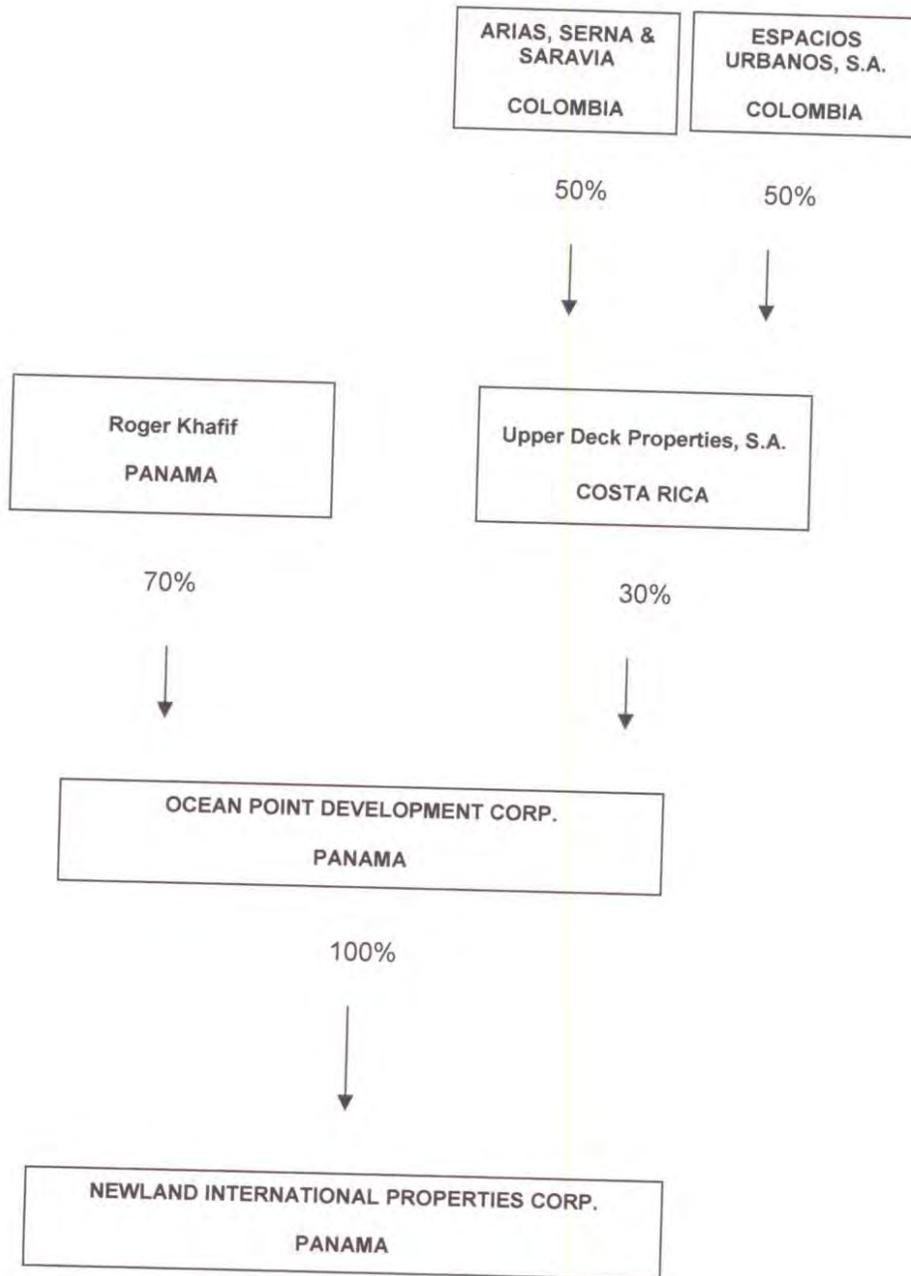
- e. En la Fiscalía 15ª de Circuito del Primer Circuito Judicial de Panamá, existe una querrela en contra de Newland International Properties, Corp. vs Eric Teoboul y Ocean Trump 2903 Investments Corp. (querellante); cuya cuantía asciende a US\$130,125. Esta se encuentra en fase de investigación.



D. Estructura Organizativa

El Emisor es propiedad en un 100% de Ocean Point Development Corp., la cual es propiedad en un 70% del Sr. Roger Khafif y en un 30% de Upper Deck Properties, S.A.. Esta última a su vez es propiedad en un 50% de Arias, Serna & Saravia y en un 50% de Espacios Urbanos, S.A..

A continuación se presenta un detalle que muestra la jurisdicción y domicilio de las empresas relacionadas:



E. Propiedades, Plantas y Equipo

El Emisor se constituyó con el propósito de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" consta de un edificio multipropósito de setenta (70) niveles que incluye dentro de una única estructura usos tales como un Centro Comercial, un Casino, un Centro de Negocios, un Hotel, dos Condominios Residenciales, además de un Edificio de Oficinas y un Edificio de Parqueos. Al 31 de diciembre de 2010, el monto en proyecto en construcción reportó US\$378.8 millones.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

A la fecha, el Emisor no cuenta con políticas de investigación y desarrollo.

G. Información sobre Tendencias

No hay sistemas constructivos importantes que nuevos que vayan a ser implementados que valga la pena destacar como innovaciones tecnológicas en producción diferentes a los ya reportados.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor fue constituido con el propósito de desarrollar un proyecto de bienes raíces, el cual se conoce como "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El siguiente análisis se basa en los estados financieros auditados del Emisor para el año terminado el 31 de diciembre de 2010.

A. Liquidez

Durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2010, el Emisor continuó con el desarrollo normal del proyecto inmobiliario denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", el cual al 31 de diciembre de 2010 reportaba un avance de la obra de más de 95.25% calculado como el valor desembolsado para construcción sobre el total del contrato de la obra a la fecha.

Al 31 de diciembre de 2010, el Emisor reportó un monto de efectivo de US\$15.5 millones (efectivo restringido US\$15.5 millones, efectivo US\$2 mil).

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor se incrementó en US\$73.2 millones sobre el año anterior reportando US\$465.2 millones al 31 de diciembre de 2010. Este aumento es el producto principalmente del incremento en los costos de proyecto en proceso en US\$131.6 millones sobre el año anterior a US\$378.8 millones, y aumento en gastos diferidos de US\$7.8 millones sobre el año pasado a US\$48.6 millones versus una reducción en efectivo restringido de US\$51.1 millones a US\$15.5 millones y reducción de US\$15.4 millones en adelantos a contratistas por debajo del año anterior a US\$22.0 millones, al 31 de diciembre de 2010.

El total de pasivos del Emisor aumentó en un neto de US\$43.3 millones, principalmente a raíz del aumento en depósitos recibidos de clientes de US\$40.9 millones sobre el año pasado a US\$170.7 millones al 31 de diciembre de 2010 (US\$129.8 millones para el año anterior). El patrimonio del Emisor incrementó en US\$30.0 millones a US\$61.2 millones al 31 de diciembre de 2010 por lo que la relación de endeudamiento (total de pasivos a patrimonio de accionistas) se redujo a 6.6 veces para el año terminado el 31 de diciembre de 2010 de 11.5 veces para el año anterior.

C. Resultados de las Operaciones para el Año Fiscal 2010

El Emisor fue constituido con el propósito de desarrollar un proyecto de bienes raíces, el cual se conoce como "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". A continuación se resumen las políticas en cuanto a Ingresos, costos y gastos asociados al proyecto:

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos: Los ingresos, costos y gastos del proyecto se reconocen en los resultados cuando la obra es terminada y se traspasan todos los derechos al comprador a través de la Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público. Durante el período de desarrollo de la obra los costos y gastos se acumulan en una cuenta de costos de proyecto en proceso y gastos diferidos, respectivamente; así como los ingresos producto de los contratos de compraventa se difieren en una cuenta de ingresos diferidos.

Costos de proyecto en proceso: Los costos de proyecto en proceso corresponden a desembolsos incurridos en el proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". Los costos de proyecto en proceso serán transferidos a los costos de operaciones del estado de resultados, una vez se concluya el proyecto y en la medida que los clientes cancelen el valor de sus propiedades y se realice la venta con su correspondiente traspaso de la titularidad legal de la propiedad.

D. Análisis de Perspectivas

En su Informe Económico de febrero de 2011, el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica que sus estimaciones concluyen que la actividad económica creció 7.3% a noviembre de 2010. Destacan el desempeño de las siguientes actividades económicas: construcción; transporte, almacenamiento y comunicaciones; hoteles y restaurantes; comercio al por mayor y al por menor y la agricultura, ganadería, caza y silvicultura (en recuperación debido a las adversas condiciones climáticas experimentadas en los últimos años). Por otro lado indican que aun cuando la inflación superó la del año pasado, ésta respondió a causas muy puntuales entre las que destacan, de manera especial, el precio de los derivados líquidos del petróleo ya que el nivel de precios de alimentos creció menos que en 2009.

En cuanto al sector construcción, la situación descrita en el trimestre pasado ha variado poco, continua la sobre oferta de unidades residenciales, no obstante se aprecia un incremento aunque no muy significativo en transacciones de compra venta, lo que hace pensar que los potenciales compradores vislumbran una eventual estabilidad en los precios a corto plazo, es decir no prevén mayores reducciones en los precios de venta de los apartamentos del segmento de lujo.

No obstante lo anterior, debido a que el Emisor cuenta con un producto diferenciado con poca competencia dentro del mercado de Panamá, que cuenta con la totalidad del financiamiento requerido para desarrollar el proyecto y que el proyecto TOC mantiene un alto nivel de preventa, se espera que el Emisor continúe con el desarrollo exitoso del proyecto.



III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Directores y Dignatarios

Roger Khafif - Director y Presidente

El señor Khafif es graduado de la universidad Southern Tech de la ciudad de Atlanta, Georgia, en 1978. De 1978 a 1981, trabajó como Ingeniero Textil en una de los principales molinos de textil de Guatemala. En 1981 regresó a Panamá, donde ha residido desde entonces. En Panamá, el señor Khafif es socio de 2 compañías ubicadas en la Zona Libre de Colón: Kedco Fashion Corp. y Rafkas Imp/Exp. El señor Khafif actualmente se encuentra desarrollando el Coronado Country Club Resort, en las playas de Coronado, ubicadas a una hora de la Ciudad de Panamá, con un costo aproximado de US\$60 millones. También se encuentra desarrollando un proyecto de US\$9 millones en la Isla Contadora localizada a 30 millas fuera de la costa de la Ciudad de Panamá, denominado Emerald Bay. El es Presidente de K Group Developers, uno de los socios estratégicos en el desarrollo del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

Eduardo Saravia Calderón - Director y Secretario

El señor Saravia es socio fundador y gerente administrativo y financiero de Arias, Serna & Saravia, también es gerente de Las Bóvedas, S.A y Hotel Santa Clara, S.A.. El señor Saravia es egresado de la Universidad de los Andes, en el año 1976, donde se especializó en Ingeniería Civil, y posee vasta experiencia en la ejecución de proyectos de construcción en Colombia, incluyendo La Pradera Club Residencial, Bóvedas de Santa Clara, Hotel Santa Clara, Edificio Bay Point y el nuevo Centro Comercial Point Plaza.

Carlos Alberto Serna Londoño - Director y Tesorero

El señor Serna es egresado de Antioch College, en Yellow Springs, Ohio en el año 1974, bajo el título de Economía. Como parte de sus estudios en Antioch College participó en trabajo y estudios de campo en la Universidad de Oxford, Inglaterra (1973 – 1974). El señor Serna ha ocupado las siguientes posiciones: Profesor Asistente del Departamento de Estadísticas en la Universidad de Chicago (1970), Coordinar de Programas de Asistencia Social en el Departamento de Asistencia Social en la ciudad de Springfield, Ohio (1971), Asistente Financiero para Acerías Paz del Río, S.A. (APR), fábrica o molino de acero más grande de Colombia (1978 – 1981), Director de la Oficina de Nueva York, Estados Unidos de Acerías Paz del Río, S.A. (APR) (1981- 1982), Director Financiero de Seguros y Financiera Fénix, actualmente Sun Alliance, (1983-1984), y fundador, propietario y Gerente General de Espacios Urbanos (1989 – a la fecha).

Ejecutivos y Administradores

El Emisor ha nombrado a un equipo de administración para supervisar, ejecutar y administrar el diseño, desarrollo, construcción, comercialización y operación del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El equipo administrativo no tiene relación laboral con el Emisor, ya que los mismos son empleados ejecutivos de Arias, Serna & Saravia, empresa afiliada, o Díaz y Guardia contratista contratado por la empresa afiliada Opcorp:



Carlos Alberto Saravia - Gerente Operativo

El señor Saravia se graduó de la Universidad de Los Andes en 1972. En 1991 obtuvo una licenciatura en Administración del Instituto de Administración de Bogotá donde tomó cursos en administración estratégica, finanzas, políticas de negocio y mercadeo. Desde 1999 ha sido Administrador de Proyectos para la Conceptualización, Estructura y Administración de bienes raíces y proyectos hoteleros en Arias Serna & Saravia. Ha sido profesor de Administración Estratégica en la Universidad de la Sabana en Colombia. Fue el desarrollador y presidente de Brink's de Colombia, Domesa de Colombia y Procesos & Canje, y también fungió como Oficial Financiero Jefe de Skandia Seguros de Colombia, Oficial Financiero Jefe del Grupo Financiero Grancolombiana, Adherido Económico de la Embajada de Colombia en Alemania, Asistente del Presidente de Owens Corning Fiberglass Colombia y Asistente del Director de Presupuesto del Departamento Nacional de Economía. Ha sido miembro de las siguientes juntas directivas: Corporación Financiera Internacional, Skandia Life Insurance Company, Skandia Trust Company, Compañía Fiduciaria, Compañía de Seguros Colmena, Banco Colmena Domesa de Colombia S.A., Brink's Chile S.A., Procesos & Canje S. A., Club de Banqueros, Grupo Industrial Spring, Colmena Administración de Riesgos Profesionales, Banco Caja Social y Colombia Móvil S.A.

Rodrigo Rubio Vollert - Vicepresidente Ejecutivo de Arquitectura y Diseño

El señor Rubio se graduó de la Universidad Los Andes en 1989 como Arquitecto y obtuvo una maestría en Estudios de Diseño de la Universidad de Harvard – Escuela de Postgrados en Diseño en el 2003. El señor Rubio estuvo a cargo de la división de diseño de Rubio y Gómez entre 1990 y 1994. En 1994, el Señor Rubio abrió su propia práctica de arquitectura en R.O.M. (Rubio, Ortiz y Mazzanti), donde obtuvo cuatro premios en competencias de arquitectura. En 1998, el Señor Rubio fue nombrado como profesor asistente de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Los Andes, donde desarrolló una carrera académica que incluye la creación de un grupo investigativo de viviendas (reconocido y catalogado como "grupo A" por las Autoridades Investigativas en Colombia), un número de actividades de investigación y de consultoría que tuvieron un impacto en recientes políticas urbanas y de vivienda, y la fundación de la Mesa Redonda de Políticas de Vivienda. En el 2001, el señor Rubio fue nombrado profesor asociado en la Universidad de Los Andes y en el 2002 fue el Presidente del Departamento de Arquitectura. Entre 1999 y el 2002, el Señor Rubio fue nombrado miembro de la Comisión del Código Sísmico Nacional. En el 2006, el señor Rubio fue elegido para la Bienal Colombiana de Arquitectura con su proyecto "Chico 102". Es miembro de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y la Asociación Colombiana de Ingenieros Sísmicos. El señor Rubio se unió a Arias Serna y Saravia en Noviembre de 2006 como su Vice Presidente Ejecutivo de Arquitectura y Diseño.

Jenaro Echeverri - Vicepresidente Ejecutivo de Arquitectura y Diseño

El señor Echeverri se graduó de la Facultad de Minas de la Universidad Nacional de Colombia en Medellín en 1982 como Ingeniero Civil. Tiene un postgrado parcial en Matemáticas y numerosos otros cursos relacionados con Ingeniería, Construcción y Administración de proyectos civiles. Tiene amplia experiencia en diseño estructural, construcción, gerencia y administración de proyectos de ingeniería civil (infraestructura, edificio de concreto, trabajos urbanos y otros) y experiencia en administración personal en todos los niveles corporativos. Fue el Gerente de Construcción para AIA S.A., HA Engineering, Constructora Pedro Gómez, Amarillo, RE Ingeniería S.A. y actualmente es el Gerente de Construcción del "Trump Ocean Club International Hotel and Tower®". Ha gerenciado proyectos civiles en Colombia, Panamá y República Dominicana.



Rubén Arias - Contralor

El señor Arias se graduó de la Universidad del Quindío, Colombia INEN en el 2002 de Ingeniero Civil y en el 2006 como especialista en Administración de Construcción de la Pontificia Universidad Javeriana en Bogotá, Colombia. Ha trabajado para Arias Serna & Saravia desde el 2006 y es actualmente el Contralor del Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel and Tower ®". Fue anteriormente Director Financiero, y el Coordinador Técnico de este proyecto. Trabajó como el Director del Departamento de Costo de Constructora Bolívar realizando los estudios de viabilidad económica y control financiero para la construcción de proyectos de la compañía por más de 4 años, como Ingeniero Residente en construcción del edificio de la policía en Armenia, Colombia, y trabajó para la Fundación FES en el programa presidencial "Empleo en Acción" desarrollando varios estudios de viabilidad técnicos y económicos y construcción de proyectos de infraestructura.

Rosella Violi Franceschini - Coordinadora de Ventas

La señora Violi se graduó de la Pontificia Universidad Javeriana en 1995 como arquitecta y obtuvo un postgrado en Administración de Construcción de la misma universidad en 1996. La señora Violi es Coordinadora de Ventas del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". Trabajó para Constructora Urbana San Rafael S.A como Gerente de Contratación y Procuración, fue la Gerente de Logística NPR (no relacionada con productos) de Industrias Philips de Colombia S.A., y arquitecta para la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda GRANAHORRAR, así como para Inmobiliaria CHAR S.A

Veronica Espindola - Abogada

La Abogada María Verónica Espindola es egresada de la facultad de Derecho de la Universidad Externado de Colombia, obtuvo en la misma universidad el título de Especialista en Derecho de los Negocios. Se ha desempeñado como abogada de la firma CARDOZO CORAL Y ASOCIADOS; ha ejercido como Abogada interna en las constructoras Real Estate Marketing S.A. y Bocacolina S.A. Obtuvo el título de Maestría en Derecho de Negocios internacionales en la VRIJE UNIVERSITEIT, Ámsterdam- Holanda y actualmente se desempeña como General Counsel de la constructora ARIAS SERNA SARA VIA S.A. para el proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

Catalina Rodríguez - Gerente Financiera

La economista Catalina Rodríguez es egresada de la facultad de Economía de la universidad Externado de Colombia como Economista en el 2002 y obtuvo un postgrado en Finanzas en la Universidad de los Andes en el 2006 y una certificación en Modelaje Financiero avanzado de la misma universidad en el año 2009. La señorita Rodríguez tiene varios años de experiencia en el área Financiera especialmente en el sector de la construcción y entre sus cargos más recientes está la Gerencia en Planeación Financiera del Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" y la Dirección de Tesorería de Prodesa.



2. Empleados de Importancia y Asesores

A la fecha, el Emisor no emplea a personas en posiciones no ejecutivas, ni empleados ni asesores que hacen contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. Asesores Legales

La firma de abogados **Sucre, Arias & Reyes**, funge como asesores legales externos del Emisor. El nombre del contacto principal es el Licenciado Carlos Sucre.

Domicilio Comercial : Calle 48 E Bella Vista, Edificio Sucre
Apartado Postal : 0816-01832 Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : csh@sucre.net
Teléfono : 204-7900
Facsimil : 264-1168

4. Auditores

El auditor externo del Emisor para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008 fue la firma BDO Bustamante & Bustamante. El nombre del contacto principal es el Licenciado Rubén Bustamante.

Domicilio Comercial : Edificio BDO Bustamante & Bustamante, Los Angeles, El Paical
Apartado Postal : 0831-00303, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : ruben@bdobustamante.com
Teléfono : 279-9700
Facsimil : 236-4143

El auditor externo del Emisor para los años fiscales terminados al 31 de diciembre de 2007 y 2006 fue la firma Grant Thornton Cheng y Asociados. El nombre del contacto principal es el Licenciado John C. Cheng.

Domicilio Comercial : Avenida 1ª C, El Carmen, No. 111
Apartado Postal : 0823-01314, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : jcheng@gt.com.pa
Teléfono : 264-9511
Facsimil : 263-8441

A la fecha de este reporte, el Emisor no cuenta con un Auditor Interno.

5. Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ninguna de las personas descritas en los numerales 1 y 2 de la Sección A Capítulo III, han sido designadas en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o proveedores.

B. Compensación

1. Para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2010, no se pagaron compensaciones a ninguno de los Directores y Dignatarios de Newland.



El Emisor cuenta directamente con trece empleados. Para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2010, las empresas relacionadas involucradas en el proyecto de construcción del Emisor pagaron a sus empleados todos los conceptos de salarios, sobre-tiempo, beneficios a empleados y otras remuneraciones.

2. Newland International Properties, corp., no cuenta con fondos de cesantía ni provisión de prima de antigüedad al 31 de diciembre de 2010. Para el período 2010 se pagó en concepto de prima de antigüedad la suma de US\$ 212.68.

C. Prácticas de la Directiva

1. Los miembros de la Junta Directiva de la sociedad ejercen sus cargos por el tiempo que la misma determine. Los actuales Directores han ejercido sus cargos desde la incorporación del Emisor el 30 de marzo de 2006. No han cambiado Directores? Y la salida de Sucre??
2. A la fecha, El Emisor no ha celebrado ningún contrato de prestación de servicios con sus Directores.
3. A la fecha, El Emisor no está incluido en un programa de auditoría interna.

D. Empleados

A la fecha de este informe de actualización anual, el negocio del Emisor es manejado directamente por su Junta Directiva y equipo administrativo de conformidad con un acuerdo de servicios administrativos. El Emisor solo cuenta con trece empleados y no tiene ninguna disputa o procedimiento laboral.

Bajo la Ley panameña de sociedades, los directores y oficiales de una sociedad no son considerados empleados de dicha sociedad, al menos que los mismos sean contratados como empleados al mismo tiempo.

E. Propiedad Accionaria

1. Propiedad Efectiva de Acciones

GRUPO DE EMPLEADOS	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios Ejecutivos y Administradores	500	100.0%	3	100.0%
Otros Empleados	-	-	-	-

2. Opciones sobre Acciones

A la fecha de este informe de actualización anual, no existen opciones sobre las acciones comunes del Emisor.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Accionistas del Emisor

1. Identidad, número de acciones y porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Nombre : Roger Khafif
 Número de Acciones : 315 Clase A, 35 Clase C
 Porcentaje Accionario : 70.0% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor

Propiedad del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®"

"Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" está siendo desarrollado por el Emisor, que es propiedad en un 100% de Ocean Point Development Corp., compañía de tenencia panameña. Ocean Point Development Corp. es a su vez, controlada, directa o indirectamente, por Roger Khafif, Arias Serna & Saravia, S.A. y Espacios Urbanos, S.A.

OCEAN POINT DEVELOPMENT CORP

Nombre	Clase de Acción	Acciones	Porcentaje de tenencia
ROGER KHAFIF	A	315	70
UPPER DECK PROPERTIES, S.A.	B	135	30

De acuerdo con el pacto social de Ocean Point Development Corp., los accionistas clase A tienen derecho a escoger un director de la sociedad, y los tenedores de las acciones clase B pueden elegir 2 directores de la sociedad. Ambas clases de acciones gozan de iguales poderes económicos, con beneficios económicos que se acumulan a favor de los tenedores basados en su porcentaje de propiedad.

UPPER DECK PROPERTIES, S.A.

Nombre	Tipo de Acción	Acciones	Porcentaje de tenencia en dicha clase de acciones
ARIAS, SERNA & SARAVIA, S.A.	---	---	50%
ESPACIOS URBANOS, S.A.	---	---	50%

Como lo demuestran las tablas anteriores el Emisor se encuentra indirectamente controlado por Roger Khafif, Arias, Serna & Saravia, y Espacios Urbanos.

De la sociedad Arias, Serna & Saravia, S.A., los accionistas tienen igual participación; por tanto, no hay un accionista controlante. De la sociedad Espacios Urbanos, S.A., el propietario efectivo que ejerce el control es Carlos Alberto Serna. Entre los accionistas de Arias, Serna & Saravia y Espacios Urbanos, S.A. existen vínculos familiares, a saber: Luis Fernando Serna, es el Representante Legal de Arias, Serna & Saravia y es hermano de Carlos Alberto Serna y Rodrigo Serna, ambos accionistas de Espacios Urbanos, S.A.

Roger Khafif tiene intereses en varias otras sociedades panameñas con operaciones en diversas industrias. Arias Serna & Saravia, S.A. es una firma de ingeniería y arquitectura con base en Colombia, con una amplia gama de experiencia en todas las etapas del negocios de bienes raíces. Espacios Urbanos, S.A. es una compañía de corretaje de bienes inmuebles con base en Colombia

y dedicada a la comercialización de propiedades residenciales, industriales y comerciales. Ninguno de los accionistas de Ocean Point Development Corp. posee participación o interés en ninguna compañía que pueda competir con "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

2. Composición Accionaria del Emisor

GRUPO DE ACCIONES	NÚMERO DE ACCIONES	% DEL NÚMERO DE ACCIONES	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NÚMERO DE ACCIONISTAS
Ocean Point Development Corp.	500	100.00%	1	100.0%
Totales	500	100.00%	1	100.0%

B. Persona Controladora

Nombre : Roger Khafif
Número de Acciones : 315 Clase A, 35 Clase C
Porcentaje Accionario : 70.0% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor

C. Cambios en el Control Accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.



V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Ciertas Relaciones y Transacciones entre Partes Relacionadas

El Emisor ha ejecutado y piensa seguir ejecutando, transacciones con partes relacionadas, incluyendo terceras personas vinculadas con sus directores, dignatarios, accionistas, ejecutivos, etc. Estas transacciones incluyen las que a continuación se detallan, pero no es limitante a que en un futuro se contraigan o lleguen a acuerdos con partes relacionadas. El Emisor considera que las transacciones abajo indicadas se han pactado en términos de negocios favorables o al menos equitativos a aquellos términos de negocios en que podría haber contratado con terceras personas que pudieran dar iguales condiciones y servicios.

Para mayor información relacionada con operaciones o transacciones relacionadas, sírvase leer las notas a los estados financieros auditados del Emisor adjuntos a este informe anual de actualización.

Opcorp Arsesa International, Inc.

El 27 de agosto de 2007, el Emisor suscribió un Contrato de Obra a Precio Alzado por US\$228,309,117 con Opcorp Arsesa International, Inc, para la construcción del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". No obstante, la compañía a realizado cinco adendas al contrato preliminar, llegando a un valor total de US\$270,076,791. Este monto se divide en dos conceptos:

- US\$27,143,892 más el impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios que devengue dicha suma, en concepto de honorarios por construcción y gerencia.
- US\$242,932,899 en concepto de gastos de construcción y de mobiliario y equipo; los cuales serán reembolsados mediante informes detallados y comprobantes presentados por Opcorp Arsesa International, Inc. a la compañía.

En dicho contrato, Opcorp Arsesa International, Inc., se comprometía a entregar el proyecto totalmente terminado a satisfacción del inspector dentro de un término de cuarenta meses contados a partir de la de la fecha de inicio de los trabajos de pilotaje del Edificio; sin embargo, mediante la adenda No. 4, fechada el 14 de mayo de 200, se prorrogó el plazo a cuarenta y seis meses.

Upper Deck

El 30 de agosto de 2005, Upper Deck y Arias Serna & Saravia, empresas relacionadas, ejecutaron un contrato maestro de diseño arquitectónico para desarrollar los planos y especificaciones del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El 3 de febrero de 2006, el Emisor ejecutó un contrato de compra de los planos y especificaciones del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" para adquirir el esquema básico, proyecto preliminar y proyecto arquitectónico para el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" por un precio total aproximado de US\$9.1 millones. Los planos y especificaciones fueron preparados por Arias Serna & Saravia con base en el contrato maestro firmado el 30 de agosto de 2005.

Roger Khafif

El 2 de enero de 2007, el Emisor entró en un contrato de promesa de compra para adquirir el bien raíz donde actualmente se encuentra desarrollando el club de playa privado del proyecto. La propiedad consiste en 0.76 acres (3,100 metros cuadrados) de tierra localizados en la Isla Contadora, Panamá. El Emisor pagó a Roger Khafif, afiliado, US\$0.9 millones, equivalente al 100% del precio de venta, en completa satisfacción de las obligaciones bajo el contrato de promesa de compra venta.



Komco International, Corp.

El Emisor contrató a Komco International, Corp., empresa afiliada, como una consultora de ventas y mercadeo internacional para el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" bajo un Contrato de Consultoría fechado el 23 de mayo de 2006. Los servicios de Komco International, Corp., incluyen la iniciación y coordinación del mercadeo, relaciones públicas y promociones en el mercado internacional, así como también el facilitar las ventas de las unidades en el mercado internacional a través de co-intermediarios.

Algunos de nuestros directores y/o personal ejecutivo fungen simultáneamente como directores y/o personal ejecutivo de empresas afiliadas y reciben, por ende, compensación por los servicios que prestan. Así las cosas, estos directores y/o personal ejecutivo tienen un deber ante tales afiliadas, el cual puede referir con el deber y responsabilidad que deben al Emisor. Adicionalmente, algunos ejecutivos y otros empleados de importancia de empresas afiliadas realizan a la vez labores y/o servicios a favor del Emisor sin recibir compensación alguna. En estas instancia, estimamos que tales ejecutivos y/o empleados de importancia de las empresas afiliadas no tienen deber o responsabilidad alguna frente a el Emisor.

La Compañía es parte de un grupo de empresas relacionadas, que operan bajo una administración conjunta, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí.

Las cuentas por cobrar y por pagar no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con compañías relacionadas se desglosan así:

	2010	2009
Adelanto a contratista:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	US\$ 22,039,212	US\$37,431,063
Cuentas por cobrar:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	0	0
Cuentas por pagar:		
Komco International, Corp.	US\$2,972,072	US\$2,992,072
Upper Deck Properties, Inc.	0	0
Opcorp Arsesa International, Inc.	US\$1,863,991	US\$5,332,340
	US\$4,836,063	US\$8,324,412
Transacciones:		
Opcorp Arsesa International, Inc.		
Costos de construcción	US\$6,796,626	US\$12,077,060
Komco International, Corp.		
Gastos Diferidos - Comisiones	US\$ 2,691,908	US\$2,691,908

C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este informe de actualización anual son a su vez, Accionista, Director o Dignatario de el Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

El Artículo 694 del Código Fiscal de la República de Panamá al establecer el ámbito de aplicación del impuesto sobre la renta consagra que será objeto de dicho impuesto la renta gravable que se produzca, de cualquier fuente, dentro del territorio de Panamá sea cual fuere el lugar donde se perciba. Por renta gravable debemos entender la diferencia o saldo que resulta al deducir de la renta bruta o ingresos generales de una persona, natural o jurídica, los gastos y erogaciones deducibles. Con base en lo anterior y en atención a los parámetros consagrados en el Artículo 696 del Código Fiscal, son objeto del impuesto sobre la renta los ingresos que los accionistas de una persona jurídica reciban en concepto de dividendos; así como las ganancias obtenidas en la enajenación de acciones y demás valores emitidos por una persona jurídica.

El Decreto Ejecutivo 170 de 1993, por el cual se reglamentan las disposiciones del impuesto sobre la renta contenidas en el Código Fiscal, señala en su Artículo 106 que los accionistas o socios pagarán el impuesto a la renta sobre las utilidades o dividendos que reciban, a la tasa del diez por ciento (10%) mediante retención definitiva practicada por la persona jurídica que les pague o acredite los mismos. Tratándose de dividendos de acciones al portador, la retención anteriormente señalada será del veinte por ciento (20%).

Con relación al tratamiento fiscal que recibirá la enajenación de las acciones del Emisor con respecto al pago de dividendos y ganancias de capital, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, establece exenciones fiscales en torno al Impuesto Sobre la Renta con respecto a ganancias de capital, al señalar lo siguiente (tal como fuera reformado según la Ley 6 de 2 de febrero de 2005 que implementa un programa de equidad fiscal y la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006):

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

A su vez, en caso que El Emisor disponga emitir Bonos, los titulares de los mismos gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 270 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Este Capítulo es un resumen de disposiciones legales y reglamentarias vigentes y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Este Capítulo no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en valores emitidos por el Emisor. Cada Tenedor Registrado de valores emitidos por el Emisor, deberá independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión antes de invertir en los mismos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD DE VALORES EMITIDOS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones Comunes	500	NA	NA

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
Oferta Pública Bonos Corporativos Obligaciones Generales Prioritarias	15 noviembre 2014	US\$220,000,000.00	Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Código: NEWL0950001114A

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

- a)
 - (a) Acciones Autorizadas: 500 acciones comunes
 - (b) 500 acciones comunes (Clase A – 315, Clase B – 135, Clase C – 50) totalmente pagadas y liberadas.
 - (c) Acciones comunes sin valor nominal (todas las Clases)
 - (d) No existen acciones suscritas no pagadas
 - (e) Durante el período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2009 no se incrementaron el número de acciones emitidas y en circulación.
- b) A la fecha, no existen acciones del Emisor que no representan capital.
- c) A la fecha, el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.
- d) Al 31 de diciembre de 2009, no existen acciones comunes autorizadas pero no emitidas. No existe compromiso de incrementar el capital en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.
- e) Existen tres clases de acciones comunes (A, B y C) con los siguientes derechos, preferencias y restricciones:
 - (a) todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad de conformidad con su participación en el capital social.



- (b) cada acción otorga a su titular el derecho a voz y voto en las reuniones de accionistas del Emisor, con excepción de las acciones C, las cuales solo confieren a su titular derecho de asistir a las reuniones.
- (c) todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad de conformidad con su participación en el capital social.
- (d) todas las acciones tienen derecho a una participación igual en la distribución final en caso de disolución y liquidación del Emisor de conformidad con su participación en el capital social.
- (e) No se cuenta con cláusulas de redención o fondos de amortización
- (f) Existe el derecho de suscripción preferente tal y como se describe en el numeral 3 de la Sección B del Capítulo I.
- (g) No existen cláusulas que discriminen contra tenedores existentes o futuros de tales valores.

2. Títulos de participación

A la fecha, no existen títulos patrimoniales o de participación de naturaleza distinta a las acciones de capital del Emisor.

3. Títulos de deuda

Mediante Resolución CNV No. 289-07 de fecha 7 de noviembre de 2007, la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá resolvió registrar la emisión de Bonos para su oferta pública al Emisor, por un monto de US\$220.0 millones, con tasa de interés de 9.5% anual, fecha de emisión 15 de noviembre de 2007 y fecha de vencimiento final el 15 de noviembre de 2014. El día 14 de noviembre de 2007 se negociaron a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. la totalidad de los referidos valores a un precio de 94.43% de su valor nominal.

C. Información de Mercado

Los Bonos del Emisor se encuentran listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., (bajo el símbolo **NEWL0950001114A**) y registradas en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. El **Agente de Pago, Registro y Transferencia** de la emisión es el HSBC Bank USA, N.A.. Posterior a la colocación en mercado primario de la emisión, los valores arriba descritos salieron de la custodia de Latinclear para el mercado internacional.



II PARTE: Resumen Financiero

NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

Estado de Situación Financiera	31-Dic-10	31-Dic-09	31-Dic-08	31-Dic-07 *
Ventas Netas	na	na	na	na
Margen Operativo	na	na	na	na
Gastos Generales y Administrativos	na	na	na	na
Utilidad Neta	na	na	na	na
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad por Acción	na	na	na	na
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades o pérdidas no recurrentes	na	na	na	na

Balance General	31-Dic-10	31-Dic-09	31-Dic-08	31-Dic-07 *
Activo Circulante	\$22,060,254	\$37,449,372	\$16,118,348	\$9,6448,760
Activos Totales	\$465,245,673	\$392,012,596	\$351,829,246	\$316,257,970
Pasivo Circulante	\$39,957,544	\$2,691,216	\$2,758,141	\$2,725,466
Pasivos Totales	\$404,085,046	\$360,767,436	\$320,584,086	\$285,012,810
Acciones Preferidas	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital Pagado	\$58,217,002	\$31,245,160	\$31,245,160	\$31,245,160
Superávit por Revaluación	\$2,943,625	\$0	\$0	\$0
Patrimonio Total	\$61,160,627	\$31,245,160	\$31,245,160	\$31,245,160

Razones Financieras	31-Dic-10	31-Dic-09	31-Dic-08	31-Dic-07 *
Dividendo / Acción	US\$0.00	US\$0.00	US\$0.00	US\$0.00
Pasivo Tota / Patrimonio	6.6	11.5	10.3	9.1
Capital de Trabajo	na	na	na	na
Razón Corriente	na	na	na	na
Utilidad Operativa/Gastos Fin.	na	na	na	na

* Reclasificado

III PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al Informe de Actualización Anual los estados financieros de **Newland International Properties, Corp.**, para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2010 y 2009, auditados por BDO Bustamante & Bustamante.

IV PARTE: GOBIERNO CORPORATIVO ¹

A la fecha de este informe de actualización anual, las políticas y prácticas de la Junta Directiva del Emisor no incorporan normas de buen gobierno corporativo.

Se adjunta, al Informe de Actualización Anual, el cuestionario que contiene información sobre la adopción de normas de gobierno corporativo, tal como requerido mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores y se modifican los Acuerdos 6-2000 de 19 de mayo de 2000 y 18-2000 de 11 de octubre de 2000.

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica No, Newland no ha adoptado reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. N/A
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. N/A
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. N/A
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. N/A
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. N/A
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. N/A
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. N/A
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. N/A

¹ Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. N/A
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. N/A
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. N/A
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. N/A
	e. Control razonable del riesgo. N/A
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. N/A
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. N/A
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. N/A
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. N/A
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Son 3 los directores, Roger Khafif, Eduardo Saravia y Carlos Alberto Serna
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Los 3 directores no se consideran como independientes de la Administración
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Todos los directores están directamente relacionados con los Accionistas. Roger Khafif es accionista directo, y Eduardo Saravia y Carlos Alberto Serna son accionistas de Upper Deck.

Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia

	para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente N/A
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente N/A
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente N/A
	d. Otros: N/A
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? N/A
	a. Comité de Auditoría N/A
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. N/A
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. N/A

Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). N/A
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos N/A
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. N/A

V PARTE: ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

VI PARTE: DIVULGACIÓN

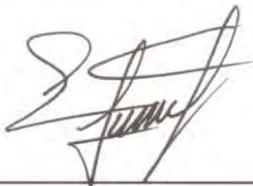
El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual mediante el envío de una copia del informe respectivo a los inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Anual es el 31 de marzo de 2011.

VII PARTE: DECLARACIÓN JURADA

Se adjunta al Informe de Actualización Anual la Declaración Jurada otorgada ante Notario Público, según el Artículo 3 de Acuerdo No. 8-2000 de 22 de mayo de 2000 (Modificado por el Acuerdo 10-2001 de 17 de agosto de 2001 y el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de octubre de 2002).

31 de marzo de 2011

Representante Legal:



Eduardo Saravia
Director
Newland International Properties, Corp.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

**Informe de los Auditores
Independientes
y
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010**

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - II
-----------------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Cambios en el Patrimonio	2
Estado de Flujos de Efectivo	3
Notas a los Estados Financieros	4 - 21



Tel: +507 279-9700
+507 441-7206
Fax: +507 236-4143
+507 441-7208
www.bdo.com.pa

Urb. Los Ángeles
Calle El Paical
N J-32

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y al Accionista de
Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)
Panamá, República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Newland International Properties, Corp., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración de la Compañía, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.



Tel: +507 279-9700
+507 441-7206
Fax: +507 236-4143
+507 441-7208
www.bdo.com.pa

Urb. Los Ángeles
Calle El Paical
N J-32

A la Junta Directiva y al Accionista de
Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)
Panamá, República de Panamá

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Newland International Properties, Corp., al 31 de diciembre de 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de Asunto

Tal como se explica en la Nota 2, los ingresos, costos y gastos del proyecto se reconocen en los resultados cuando la obra es terminada y se traspasan todos los derechos al comprador a través de la Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público; por consiguiente, los estados financieros no incluyen el estado de resultados requerido en la conformación de los estados financieros básicos.

Newland International Properties, Corp., es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se explica en la Nota 4 a los estados financieros, mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con las compañías del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

Panamá, República de Panamá.
28 de febrero de 2011.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2010

(Cifras en Balboas)

<u>ACTIVOS</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos corrientes:		
Efectivo (Nota 3)	2,500	1,850
Adelantos a contratista (Nota 4)	22,039,212	37,431,063
Cuentas por cobrar (Nota 5)	18,542	16,459
Total de activos corrientes	<u>22,060,254</u>	<u>37,449,372</u>
Efectivo restringido (Notas 6 y 12)	15,468,973	66,549,962
Costos de proyecto en proceso (Notas 4 y 7)	378,768,400	247,181,827
Gastos diferidos (Notas 4 y 8)	48,634,873	40,814,179
Depósitos en garantía	313,173	17,256
	<u>443,185,419</u>	<u>354,563,224</u>
Total de activos	<u>465,245,673</u>	<u>392,012,596</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
Pasivos corrientes:		
Bonos por pagar (Nota 9)	31,428,571	-
Cuentas por pagar, proveedores	39,969	66,126
Comisiones por pagar, Trump Mark Panama LLC. (Nota 8)	5,834,062	-
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar	42,442	12,590
Intereses de bonos por pagar	2,612,500	2,612,500
Total de pasivos corrientes	<u>39,957,544</u>	<u>2,691,216</u>
Bonos por pagar, porción no corriente (Nota 9)	188,571,429	220,000,000
Depósitos recibidos de clientes	170,720,010	129,751,808
Cuentas por pagar, compañías relacionadas (Nota 4)	4,836,063	8,324,412
	<u>364,127,502</u>	<u>358,076,220</u>
Total de pasivos	<u>404,085,046</u>	<u>360,767,436</u>
Contingencias (Nota 12)		
Patrimonio:		
Capital pagado (Nota 10)	58,217,002	31,245,160
Superávit por revaluación (Nota 7)	2,943,625	-
Total de patrimonio	<u>61,160,627</u>	<u>31,245,160</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>465,245,673</u>	<u>392,012,596</u>

*Las notas en las páginas 4 a 21
son parte integral de estos estados financieros.*

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

(Cifras en Balboas)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Capital pagado:		
Saldo al inicio del año	31,245,160	31,245,160
Aporte adicional de los accionistas (Nota 10)	<u>26,971,842</u>	-
Saldo al final del año	<u>58,217,002</u>	<u>31,245,160</u>

*Las notas en las páginas 4 a 21
son parte integral de estos estados financieros.*

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

(Cifras en Balboas)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en adelantos a contratista	15,391,851	(21,608,990)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(2,083)	174,849
Aumento en costos de proyecto en proceso	(128,642,948)	(102,379,165)
Aumento en gastos diferidos	(7,820,694)	(2,741,101)
Aumento en depósitos de garantía	(295,917)	-
Disminución en cuentas por cobrar, compañía relacionada	-	349,937
Disminución en cuentas por pagar, proveedores	(26,158)	(63,903)
Aumento en comisiones por pagar, Trump Mark Panama LLC.	5,834,062	-
Aumento (disminución) en prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar	29,853	(3,022)
Aumento en depósitos recibidos de clientes	40,968,202	35,743,673
(Disminución) aumento en cuentas por pagar, compañías relacionadas	(3,488,349)	4,506,602
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(78,052,181)</u>	<u>(86,021,120)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Redención de efectivo restringido y efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>51,080,989</u>	<u>86,021,120</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Aumento del capital de los accionistas y efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>26,971,842</u>	<u>-</u>
Aumento neto del efectivo	650	-
Efectivo al inicio del año	<u>1,850</u>	<u>1,850</u>
Efectivo al final del año (Nota 3)	<u><u>2,500</u></u>	<u><u>1,850</u></u>
Transacciones de operación y financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:		
Terreno	(2,943,625)	-
Superávit por revaluación	<u>2,943,625</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

*Las notas en las páginas 4 a 21
son parte integral de estos estados financieros.*

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

Newland International Properties, Corp. (Subsidiaria 100% de Ocean Point Development Corp.) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.3482 del 28 de marzo de 2006.

Al 31 de diciembre de 2010, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente
Secretario
Tesorero

Roger Khafif
Eduardo Saravia Calderón
Carlos Alberto Serna

Operaciones

La Compañía se dedica al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" en una parcela de terreno perteneciente originalmente a su accionista, Ocean Point Development, Corp. y localizada en Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

El proyecto, "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", consta de un edificio multipropósito de setenta niveles que incluye dentro de una única estructura, usos tales como: Locales comerciales, un espacio para casino, Centro de Negocios ubicado en el Hotel, Spa, Piscina, Restaurantes Gourmet, Embarcadero, Hotel y dos complejos de Condominios residenciales, oficinas y estacionamientos.

En el 2007, la Compañía firmó un contrato de construcción del proyecto por B/.228,309,117 con Opcorp Arsesa International, Inc.; no obstante, la Compañía ha realizado cinco adendas al contrato preliminar, en cuya última adenda, fechada el 1ro. de diciembre de 2010, ambas partes acordaron el incremento en el valor total del contrato a B/.270,076,791; cuyo monto se divide en dos conceptos, a saber:

- B/.27,143,892 más el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios que devengue dicha suma, en concepto de honorarios por construcción y gerencia.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

- B/.242,932,899 en concepto de gastos de construcción y de mobiliario y equipo; los cuales serán reembolsados mediante informes detallados y comprobantes presentados por Opcorp Arsesa International, Inc. a la Compañía.

En dicho contrato, Opcorp Arsesa International, Inc. se comprometía a entregar el proyecto totalmente terminado a satisfacción del inspector, dentro de un término de cuarenta (40) meses, contados a partir de la fecha de inicio de los trabajos de pilotaje del Edificio; sin embargo, mediante la adenda N°4, fechada el 14 de mayo 2010, se prorrogó el plazo a cuarenta y seis (46) meses.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el señor Eduardo Saravia Calderón, en coordinación y con la aprobación de la Junta Directiva y del Accionista, el 28 de febrero de 2011.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, modificado por la revaluación del terreno. Otros activos y pasivos financieros, y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Unidad monetaria

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas. Los depósitos a la vista que se encuentran pignorados se presentan como actividades de inversión.

Costos de proyecto en proceso

Los costos de proyecto en proceso corresponden a desembolsos incurridos en el proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". Los costos de proyecto en proceso serán transferidos a los costos de operaciones del estado de resultados, una vez se concluya el proyecto y en la medida que los clientes cancelen el valor de sus propiedades, y se realice la venta con el correspondiente traspaso de la titularidad legal de propiedad.

Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes corresponden a abonos realizados por éstos, de acuerdo con lo establecido en los contratos de compraventa de las propiedades. Estos abonos son reconocidos como un pasivo hasta tanto se registre la venta de la propiedad con su correspondiente traspaso, de tal forma que aplicará el abono para reducir el saldo por cobrar al cliente.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos, costos y gastos del proyecto se reconocen en los resultados cuando la obra es terminada y se traspasan todos los derechos al comprador a través de la Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público. Durante el período de desarrollo de la obra los costos y gastos se acumulan en una cuenta de costos de proyecto en proceso y gastos diferidos, respectivamente; así como los ingresos producto de los contratos de compraventa se difieren en una cuenta de ingresos diferidos.

3. Efectivo

Al 31 de diciembre, el saldo de efectivo se presenta a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
En caja	<u>2,500</u>	<u>1,850</u>

4. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

La Compañía es parte de un grupo de empresas relacionadas, que operan bajo una administración conjunta, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí.

Las cuentas por cobrar y por pagar no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de repago.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con compañías relacionadas se desglosan así:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Adelantos a contratista:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	<u>22,039,212</u>	<u>37,431,063</u>
Cuentas por pagar:		
Komco International, Corp.	2,972,072	2,992,072
Opcorp Arsesa International, Inc.	<u>1,863,991</u>	<u>5,332,340</u>
	<u>4,836,063</u>	<u>8,324,412</u>
Transacciones:		
Opcorp Arsesa International, Inc.:		
Costos de construcción	<u>6,796,626</u>	<u>12,077,060</u>
Komco International, Corp.:		
Gastos diferidos - comisiones	<u>2,691,908</u>	<u>2,691,908</u>

5. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se desglosan así:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tesoro Nacional ITBMS	16,834	12,289
Intereses	1,308	4,085
Otras	400	85
	<u>18,542</u>	<u>16,459</u>

Los intereses por cobrar están constituidos por los rendimientos generados por los dineros depositados en las "cuentas escrow" en el HSBC New York, invertido por el fiduciario según instrucciones de Newland International Properties, Corp. en inversiones elegibles y de acuerdo con los términos del contrato celebrado con dicho fiduciario.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

6. Efectivo restringido

Al 31 de diciembre, los saldos de efectivo restringido se presentan a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
HSBC Bank - USA:		
Cuenta plica de construcción	4,191,248	55,572,908
Cuenta de reserva al servicio de la deuda	10,450,000	10,450,000
Cuenta de desembolso	-	353,687
Cuenta de recolección	719,735	4,935
HSBC Bank - Panamá:		
Cuenta plica	404	65,315
Cuenta corriente	107,586	103,117
	<u>15,468,973</u>	<u>66,549,962</u>

Este efectivo restringido puede ser utilizado para el desarrollo del proyecto cuando ciertas condiciones financieras definidas en este contrato se cumplan, incluyendo tanto la obtención de ciertas licencias, permisos legales y compromisos financieros para la construcción del proyecto, como el haber obtenido ciertos niveles de venta ("punto de quiebre"). El 22 de mayo de 2007, la Compañía cumplió con las condiciones necesarias para utilizar los depósitos de los clientes para el desarrollo inmobiliario. El uso de estos dineros está regulado dentro de las condiciones que reglamentan el contrato entre Newland International Properties, Corp. y el Fiduciario.

A continuación se describen las cuentas que componen el efectivo restringido:

Cuenta plica - HSBC Bank Panamá

El contrato de compra de las unidades reglamenta que los compradores de las mismas depositen los abonos directamente en esta cuenta. El dinero correspondiente a estos abonos es transferido dos veces por semana a la cuenta de desembolso.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Cuenta de reserva al servicio de la deuda

Esta cuenta se fundeó inicialmente con fondos provenientes de la emisión de bonos. El saldo corresponde al total de intereses por pagar de los bonos de la próxima fecha de vencimiento del pago de intereses.

Cuenta plica de construcción

Esta cuenta tiene como único destino la construcción del proyecto.

Cuenta de desembolso

Los dineros depositados en esta cuenta, sólo pueden ser utilizados para capital de trabajo y bajo las restricciones del contrato que se reglamentan en el Fideicomiso.

Cuenta de recolección

El saldo de esta cuenta corresponde a los excedentes sobre el capital de trabajo que no se soliciten y a los intereses generados por las inversiones permitidas sobre los saldos de las cuentas en el HSBC New York. El efectivo acumulado en esta cuenta se destina al pago de los compromisos estipulados en el contrato fiduciario (intereses de los bonos, el principal y los honorarios del ingeniero independiente, del evaluador independiente, del fiduciario y del co-fiduciario). El saldo restante se traslada a una cuenta de inversión.

Cuenta corriente

El saldo de la cuenta corriente se encuentra pignorado, debido a que el Juzgado Sexto del Circuito Civil decretó un secuestro sobre dicha cuenta bancaria en el HSBC Bank (Panamá), S. A., en virtud de la demanda que mantiene el señor Leonel Ruíz sobre la Compañía, tal como se explica en la Nota 12 a los estados financieros.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

7. Costos de proyecto en proceso

Al 31 de diciembre, los costos de proyecto en proceso se desglosan a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Costo directos	246,544,880	148,030,301
Costo por financiamiento	83,070,425	58,190,796
Terreno	28,843,625	25,900,000
Costo de administración	18,540,938	13,679,459
Costo indirectos	1,768,532	1,381,271
	<u>378,768,400</u>	<u>247,181,827</u>

Al 31 de diciembre, el movimiento de los costos de proyectos en proceso se desglosa así:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	247,181,827	144,802,662
Costo incurridos	131,586,573	102,379,165
Sado al final del año	<u>378,768,400</u>	<u>247,181,827</u>

El proyecto se encuentra en un 95.25% de avance, según la certificación emitida al 31 de diciembre de 2010 por los ingenieros independientes, The Louis Berger Group, Inc.

Superávit por revaluación

En el 2010, la gerencia autorizó el avalúo del terreno, el cual fue preparado por Avance e Inspecciones, S. A. El valor en exceso entre el valor en libros y el valor de mercado del terreno ha sido incluido como superávit por revaluación en la sección de patrimonio. El avalúo del terreno se desglosa así:

	<u>Importe</u>
Valor de mercado	28,843,625
Menos: Valor en libros del terreno	(25,900,000)
Superávit por revaluación	<u>B/. 2,943,625</u>

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

8. Gastos diferidos

Al 31 de diciembre, los gastos diferidos se desglosan a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisiones a terceros	33,943,967	32,561,273
Gastos de ventas	7,656,844	7,052,906
Comisión - Trump Marks Panama LLC.	5,834,062	-
Licencia	1,200,000	1,200,000
	<u>48,634,873</u>	<u>40,814,179</u>

El 16 de marzo de 2007, Donald J. Trump (licenciante) y K Group Developers, Inc. (licenciataria), suscribieron un Contrato de Licencia para el uso de la marca "Trump" en conexión con el proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El 5 de junio de 2007, este contrato fue asignado por Donald J. Trump a Trump Marks Panama, LLC. y por K Group Developers, Inc. a Newland International Properties, Corp.

En el Contrato de Licencia se acordó una regalía inicial de B/.1,000,000, pagadera al día de la firma del contrato, más una comisión de B/.200,000. Adicionalmente, se estableció un esquema de comisiones por el uso de la marca "Trump" con relación al proyecto, equivalente al 4% sobre el valor neto de cada unidad vendida y del 12% sobre el valor percibido por cada unidad comercial arrendada. A título de incentivo, se acordó una comisión adicional que oscila entre el 5% y el 50% sobre el precio neto de venta por pie cuadrado pagado por el comprador, con base en el rango de precios establecidos en el contrato.

El 23 de mayo de 2006, la Compañía firmó un contrato de mercadeo con Komco International Corp., en el cual se acordó el pago de comisiones por consultoría, equivalente al 5% del precio de venta de cada unidad, de acuerdo con los términos del contrato. Estas comisiones serán pagadas a la finalización del Proyecto y posterior a la redención de los bonos por pagar. Además, se acordó el reembolso de los costos incurridos por Komco International Corp. en la comercialización y venta de las unidades del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

9. Bonos por pagar

El 7 de noviembre de 2007, la Comisión Nacional de Valores de Panamá mediante la Resolución CNV No.289-07, autorizó a Newland International Properties, Corp. a ofrecer mediante Oferta Pública bonos por un valor nominal total hasta de B/.220,000,000. Los bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada, sin cupones, en una serie, en denominaciones de B/.10,000, y en múltiplos integrales de B/.1,000.

Los bonos por pagar causan una tasa de interés anual del 9.5%, pagaderos semestralmente a partir del 15 de mayo de 2008. Los bonos cuentan con una Calificación Senior de Riesgo de **B2** con una perspectiva negativa, otorgada por Moody's Investors Service; y con calificación **BSF** de Rating Watch Negativo, otorgada por Fitch Ratings.

Los bonos podrán ser redimidos semestralmente en siete pagos iguales, de acuerdo con las fechas de pagos establecidas:

<u>Fecha de redención</u>	<u>Importe</u>
<i>Porción corriente:</i>	
15 de noviembre de 2011	31,428,571
<i>Porción no corriente:</i>	
15 de mayo de 2012	31,428,571
15 de noviembre de 2012	31,428,571
15 de mayo de 2013	31,428,571
15 de noviembre de 2013	31,428,571
15 de mayo de 2014	31,428,571
15 de noviembre de 2014	31,428,574
	<u>188,571,429</u>
	<u>220,000,000</u>

Los bonos por pagar están garantizados con:

- Los bienes inmuebles relacionados con los contratos de compraventa de la unidad, previo a la entrega del título al comprador.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

- Todos los demás bienes inmuebles (incluyendo, sin limitación, el club de playa, las zonas comunes y las instalaciones del embarcadero), relacionados con el proyecto.
- La cartera de cuentas por cobrar y otros derechos e intereses derivados de los acuerdos de compraventa.
- El contrato de licencia de marca "Trump".
- El producto de los seguros relacionados con bienes inmuebles que constituyen la garantía subyacente o los derechos de cobro, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en los contratos de compraventa.
- Todo el efectivo y equivalentes de efectivo, manejados por el contrato de fideicomiso.
- Todos aquellos ingresos originados de la operación del Proyecto, incluyendo, sin limitación, los ingresos originados por la operación del casino, hotel, restaurantes y spa, incluyendo cualquier arrendamiento relacionado con estos últimos.
- Los derechos de los planos arquitectónicos del Proyecto.
- Los derechos sobre el contrato de construcción con Opcorp Aresa International, Inc.
- Todos los fondos que se deriven de lo anterior.

En el contrato de bonos por pagar se han establecido obligaciones de hacer y no hacer a la Compañía; entre las principales obligaciones están las siguientes:

- No podrá pagar o declarar dividendos o realizar otros pagos o inversiones no autorizadas.
- No podrá directa o indirectamente, crear, incurrir, emitir, asumir, garantizar o de alguna otra manera, directa o indirectamente ser fiadora contingente, con respecto a cualquier endeudamiento; sin embargo, la Compañía podrá incurrir en endeudamiento adicional hasta por la suma de B/.20,000,000, en cualquier momento excepcional para propósitos corporativos.
- No podrá vender sus activos.
- No podrá realizar determinadas inversiones.
- No podrá crear gravámenes.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

- No podrá consolidar, fusionar, vender o enajenar de otro modo la totalidad o casi la totalidad de sus activos.
- No podrá participar en ciertas transacciones con compañías relacionadas.
- No podrá incursionar en nuevas líneas de negocio.

La Compañía tiene la opción de realizar una redención anticipada de los bonos por pagar de la siguiente manera:

- a. Podrá redimir anticipadamente el 35% del valor del bono, menos cualquier pago programado de capital, a un precio que representará el 109.5% del valor nominal del bono, más los intereses devengados no pagados, pero excluyendo, la fecha de amortización, con el efectivo neto producto de una o varias ofertas de capital, siempre que:
 - ♦ Al menos el 65% del valor principal del bono se encuentre pendiente de pago (excluyendo a los bonos en poder de la Compañía y sus afiliadas).
 - ♦ La redención anticipada deberá realizarse dentro de los 45 días siguientes a la fecha de cierre de la propuesta de redención.
- b. Podrá redimir anticipadamente la totalidad o de una parte de los bonos, en todo momento, a no menos de 30 días o más de 60 días del aviso previo, a un precio que representará el 100% del valor nominal del bono, más el total de los intereses devengados no pagados, pero excluyendo la fecha de amortización, sin perjuicio de los derechos de los tenedores de las fechas de registro para recibir los intereses adeudados sobre la fecha de pago pertinentes.
- c. Además, a partir del tercer año, la Compañía podrá en cualquier momento, a no menos de 35 o más de 65 días de aviso, previo por escrito, redimir la totalidad o de una parte, más los intereses devengados no pagados al momento de la redención, de acuerdo al cuadro de redención y a los porcentajes detallados a continuación:
 - ♦ Al 15 de noviembre de 2010 y al 14 de noviembre de 2011 a un precio que representará el 104.75% del valor nominal del bono.
 - ♦ A partir del 15 de noviembre de 2011 y al 14 de noviembre de 2012 a un precio que representará el 102.375% del valor nominal del bono.
 - ♦ A partir del 15 de noviembre de 2012 y posteriormente, a un precio que representará el 100% del valor nominal del bono.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

Los tenedores de los bonos tendrán derecho a solicitar la redención anticipada o parcial de los bonos, a un precio que representará el 101% del valor nominal del bono, más los intereses devengados no pagados, pero con exclusión de la fecha de compra; si se experimenta un cambio en el control accionario de la Compañía.

A la fecha de los estados financieros, los bonos por pagar se cotizan en el mercado a 91.5% de su BID Price y a 92.5% de su Ask Price; no obstante, la Administración considera que de acuerdo a las cláusulas del contrato con los tenedores de los bonos, los mismos serán redimidos a la fecha de vencimiento a su valor nominal. Adicionalmente, en el contrato se establece que en caso de redenciones anticipadas, los mismos serán redimidos a su valor nominal más una prima adicional; consecuentemente, el valor de mercado de los bonos, no afecta el valor nominal a pagar al vencimiento o a través de una redención anticipada.

10. Capital pagado

Al 31 de diciembre, la estructura de capital pagado de la Compañía se presenta a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Acciones "Tipo A"</u>		
Autorizadas 315 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en circulación.	36,676,711	19,684,450
<u>Acciones "Tipo B"</u>		
Autorizadas 135 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en circulación	15,718,591	8,436,194
<u>Acciones "Tipo C"</u>		
Autorizadas 50 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en circulación.	5,821,700	3,124,516
	<u>58,217,002</u>	<u>31,245,160</u>

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

11. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, la declaración jurada de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2010, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

La Administración ha decidido determinar su renta gravable en el año fiscal en que se termine la obra, la totalidad de las rentas brutas y los gastos y costos respectivos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.170, Artículo 123, Acápites c.

12. Contingencias

De acuerdo a la carta de abogados, fechada el 14 de marzo de 2011, existen los siguientes procesos legales en contra de la Compañía:

- a. Proceso ordinario – Juzgado Undécimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, entre Salvador Gómez Saab y Ocean Trump 4105 Investment Corp. vs Homes Real Estate Investment Services, Inc. y Newland International Properties, Corp.; cuya cuantía asciende a B/.146,500.

En sentencia No. 14 de 23 de noviembre de 2010, se resolvió absolver a Newland International Properties, Corp.; no obstante, los demandantes apelaron el fallo.

- b. Proceso ordinario – Juzgado Sexto de Circuito Civil, entre Leonel Ruíz (demandante) vs Newland International Properties, Corp., cuya cuantía asciende a B/.171,713. El Juzgado decretó un secuestro de la cuenta bancaria que mantiene la Compañía en el HSBC Bank (Panamá), S. A., cuyo monto, al 31 de diciembre de 2010, asciende a B/.107,586.

Este caso se encuentra en admisión de pruebas y contrapruebas aducidas por las partes.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

- c. Proceso ordinario de Mayor Cuantía – Juzgado Duodécimo de Circuito Civil, entre Leonel Ruíz (demandante) vs Newland International Properties, Corp., cuya cuantía asciende a B/.95,713.

Este caso se encuentra en admisión de pruebas y contrapruebas aducidas por las partes, las cuales deben ser practicadas en abril de 2011.

- d. Proceso ordinario – Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, entre Sila Salloum, Karen Ferrin Bueno y Salloum Investment Corp. (demandantes) vs Homes Real Estate Investment Services, Inc. y Newland International Properties, Corp.; cuya cuantía asciende a B/.180,000.

Este caso se encuentra pendiente de fallo.

- e. En la Fiscalía 15ª de Circuito del Primer Circuito Judicial de Panamá, existe una querrela en contra de Newland International Properties, Corp. vs Eric Teoboul y Ocean Trump 2903 Investments Corp. (querellante); cuya cuantía asciende a B/.130,125. Esta se encuentra en fase de investigación.

A la fecha de los estados financieros, los abogados consideran que los casos que se encuentran en proceso de admisión de pruebas y contrapruebas o en fase de investigación son difíciles, pero se espera posibilidades de éxito.

13. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Depósitos a la vista – Los depósitos a la vista se presentan a su valor en libros, el cual se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza a corto plazo.
- Cuentas por cobrar y por pagar – Las cuentas por cobrar y por pagar son registradas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.
- Provisiones – Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación actual como resultado de un evento pasado, el cual es probable que resulte en una salida de beneficios económicos que pueden ser estimados razonablemente.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

- Bonos por pagar – El valor estimado de realización de los bonos por pagar se basa en los acuerdos establecidos sobre los mismos, los cuales se aproximan a su valor razonable, debido a que mantienen términos y condiciones a instrumentos de similar naturaleza.

14. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Los instrumentos exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por la Compañía son:

Riesgos en instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra empresa.

A menos que se indiquen en otra parte de estos estados financieros, los siguientes riesgos han sido identificados por la administración: riesgos de crédito, mercado y liquidez. El riesgo de mercado incluye el riesgo de moneda y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de crédito

Los riesgos de crédito surgen debido al incumplimiento de una contraparte, en cumplir los términos del contrato. Desde esta perspectiva, la exposición significativa de los riesgos de la Compañía está concentrada en los saldos con bancos y en las cuentas por cobrar. Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen en los contratos de compraventa abonos con fechas de vencimiento específicas.

Adicionalmente, la Administración ha establecido en los contratos de compraventa sanciones, en los casos que los clientes desistan de la adquisición de la propiedad, y las cuentas son monitoreadas periódicamente.

Riesgo de precio

El riesgo de precio es determinado por el riesgo de la moneda en circulación, el riesgo de tasas de interés y el riesgo de mercado. El riesgo de la moneda en circulación emana de la posibilidad de que el valor de los instrumentos financieros fluctuará debido a los cambios en las tasas de las monedas extranjeras.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

El riesgo de la tasa de interés es aquel riesgo, de que el valor de los instrumentos financieros pueda fluctuar significativamente como resultado de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Las operaciones están sujetas al riesgo de fluctuación de tasas de interés, dado que los activos financieros que devengan intereses están colocados a una tasa variable y los pasivos financieros que causan interés están colocados a una tasa fija.

El riesgo de mercado consiste en que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar como consecuencia de cambios en los precios de mercado.

Riesgo de liquidez y financiamiento

Es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La política de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daños a la reputación de la Compañía.

La colocación de bonos permitió el financiamiento completo del proyecto; no obstante, este nivel de endeudamiento limita la capacidad de solicitar financiamiento adicional o vender acciones para fondar cualquier aumento en los gastos de capital del proyecto. Adicionalmente, este endeudamiento puede hacer a la Compañía más vulnerable ante un declive en el ambiente en donde se desarrolla sus operaciones, y limita su flexibilidad para reaccionar a tal declive.

Newland International Properties, Corp.
(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp.)

Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	<u>2010</u>		
	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Cuentas por pagar, proveedores	39,969	39,969	-
Comisiones por pagar, Trump Mark Panama LLC.	5,834,062	5,834,062	-
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar	42,442	42,442	-
Intereses de bonos por pagar	2,612,500	2,612,500	-
Bonos por pagar	220,000,000	31,428,571	188,571,429
Cuentas por pagar, compañía relacionada	4,836,063	4,836,063	-
	<u>2009</u>		
	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
Cuentas por pagar, proveedores	66,126	66,126	-
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar	12,590	12,590	-
Intereses de bonos por pagar	2,612,500	2,612,500	-
Bonos por pagar	220,000,000	-	220,000,000
Cuentas por pagar, compañía relacionada	8,324,412	8,324,412	-

Riesgo operacional

El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito, precio y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, del comportamiento de estándares corporativos generalmente aceptados.

**NOTARIA 73 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DRA. VICTORIA BERNAL TRUJILLO**



ACTA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA N° 2963

El 22 de MARZO de 2011 , yo(nosotros) **CARLOS ALBERTO SARAVIA CALDERON**, varón, colombiano, mayor de edad, portador del pasaporte número 19,063,815, **CARLOS ALBERTO SERNA LONDOÑO**, varón, colombiano, mayor de edad, portador del pasaporte número 17,149,629, **MARIA CATALINA RODRIGUEZ**, mujer, colombiana, mayor de edad, portadora del pasaporte número 52.534.554, todos con domicilio en Bogotá, Colombia, en las oficinas de **ARIAS, SERNA & SARAVIA**, ubicadas en Avenida 82 No. 10-33 Piso 10, quienes manifestaron que actúan en su calidad de Gerente de Operaciones, Tesorero y Gerente Financiero, respectivamente, de la sociedad anónima **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, promotora del proyecto **TRUMP OCEAN CLUB INTERNATIONAL HOTEL & TOWER®**, sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, e inscrita en el Registro Público (Sección Mercantil) a Ficha quinientos veintiún mil doscientos cincuenta y ocho (521258), Documento novecientos veintinueve mil doscientos treinta y dos (929232) desde el día treinta (30) de marzo de dos mil seis (2006) con domicilio en Calle 53 Obarrio, Plaza 53, Planta Baja, Ciudad de Panamá. Comparezco(cegos) ante el(la) Notario(a) Setenta y Tres (73), del círculo de Bogotá Doctor(a) **VICTORIA BERNAL TRUJILLO**, con el propósito de suscribir la presente acta extraprocésal de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1557 del 14 de Julio de 1989 dejando en constancia lo siguiente: Que estoy(tamos) en mi(nuestro) entero y cabal juicio para hacer estas manifestaciones, de acuerdo con el Artículo 299 del Código de Procedimiento Civil.

PRIMERO: Que todas las declaraciones aquí rendidas las hago(cegos) bajo la gravedad de juramento y no tengo(nemos) ningún impedimento para rendirlas ni para suscribir esta acta y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso.

SEGUNDO: Que estoy (tamos) física y mentalmente capacitado (a,s) para rendir esta declaración la cual es cierta.

TERCERO: Manifiesto(amos) bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las sanciones que acarrea el perjurio que hemos revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, para el periodo fiscal culminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diez (2010).

- a. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omite información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, para el periodo fiscal de 2010 y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, para el periodo correspondiente.
- c. Que los suscritos, en conjunto con el presidente de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.:**
 - c.1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;
 - c.2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, sea hecha de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.
 - c.3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.
 - c.4. Hemos presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha
- d. Que hemos revelado a los auditores de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, lo siguiente:



IMPORTANTE: LEA BIEN SU DECLARACIÓN, retirada de la Notaria no se aceptan cambios ni reclamos.

**NOTARIA 73 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DRA. VICTORIA BERNAL TRUJILLO**



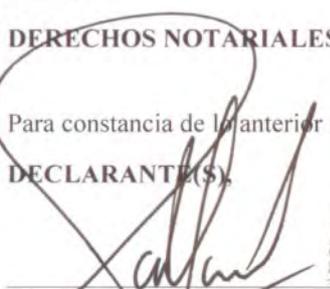
- d.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operaciones de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.
- d.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, lo cual no ha tenido durante el periodo que se reporta.
- e. Que hemos revelado a los auditores externos y al comité de auditoría la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

El presente documento ha sido preparado bajo conocimiento de que el mismo será de conocimiento público. Esta declaración jurada se efectúa dándole fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Acuerdo 8 de 2000, tal y como fuera modificado por el Acuerdo 7 de 2002, ambos adoptados por la Comisión Nacional de Valores de Panamá.

DERECHOS NOTARIALES <9700 IVA 1552 =11252

Para constancia de lo anterior firmo en la ciudad de Bogotá, D.C el día **22 de MARZO de 2011.**

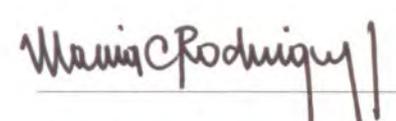
DECLARANTE(S).



Carlos Alberto Saravia Calderón
Pasaporte No. 19,063,815
Dirección: Avenida 82 No. 10-33 Piso 10
Teléfono: 571 - 2570266



Carlos Alberto Serna Londoño
Pasaporte No. 17,149,629
Dirección: Avenida 82 No. 10-33 Piso 10
Teléfono: 571 - 2570266



María Catalina Rodríguez Guzmán
Pasaporte No. 52.534.554
Dirección: Avenida 82 No. 10-33 Piso 10
Teléfono: 571 - 2570266



NOTARIO(A) SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

IMPORTANTE: LEA BIEN SU DECLARACIÓN, retirada de la Notaria no se aceptan cambios ni reclamos.



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, capital de la República y cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, el día veintitrés (23) del mes de marzo de dos mil once (2011), ante mí, **Licdo. JUAN JOSE FERRAN TEJEDOR**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número nueve-noventa y cuatro-ciento cinco (9-94-105), compareció personalmente **ROGER KHAFIF**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número N – dieciséis -seiscientos treinta (N-16-630), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Presidente y Gerente General de la sociedad Anónima Newland International Properties Corp., sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá inscrita en el Registro Público (Sección Mercantil) a ficha quinientos veintiún mil doscientos cincuenta y ocho (521258), documento novecientos veintinueve mil doscientos treinta y dos (929232) desde el día 30 de marzo de 2006 con domicilio en Calle 53 Obarrio, Plaza 53, Planta Baja, Ciudad de Panamá, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo tercero del acuerdo 8 de 2000, tal como fuera modificado por el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), ambos adoptados por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial, conforme al contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Texto Único del Código Penal, Gaceta Oficial número veintiséis mil quinientos diecinueve (26,519) de veintiséis (26) de abril de dos mil diez (2010), que tipifica el delito de falso testimonio, prometiendo decir la verdad y manifestando lo siguiente:-----

PRIMERO: Que he revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a Newland International Properties Corp., para el período fiscal terminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diez (2010). -----

SEGUNDO: Que a mi juicio los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho

informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

TERCERO: Que a mi juicio los estados financieros anuales de Newland International Properties Corp. para el periodo fiscal 2010 y cualquier otra información financiera incluida en los mismos representan razonablemente en todos los aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Newland International Properties Corp. para el periodo correspondiente.-----

CUARTO: Que en conjunto con el Gerente de Operaciones, el Tesorero y el Gerente Financiero de Newland International Properties Corp: -----

1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa. -----

2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Newland International Properties Corp.; sean hechas de su conocimiento particularmente durante el período en que los reportes han sido preparados. -----

3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de Newland International Properties Corp. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

4. Hemos presentados en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas al esa fecha. -----

QUINTO: Que he revelado a los auditores de Newland International Properties Corp. lo siguiente: -----

1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Newland International Properties Corp. para registrar, procesar, y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada, sujeta a reporte, lo cual no ha tenido lugar durante el período que se reporta.-----

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMA

3. Que he revelado a los auditores externos y al comité de auditoría la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Newland International Properties Corp., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a diligencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores con el conocimiento que su contenido será puesto a disposición del público en general'.-----

=====
Leída como le fue la misma al compareciente, la encontró conforme, le impartió su aprobación y para constancia, la firma, ante mí el Notario que doy fe.-----

ROGER KHAFIF

