

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

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

**ANEXO No. 2**

**FORMULARIO IN-T**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
TRIMESTRAL**

**Trimestre Terminado el: 31 de diciembre de 2011**

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO  
No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.**

**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 : Teléfono: 209-9000 Fax: 209-8700**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR : Urbanización Obarrio, Calle 53, Edificio Plaza 53**

**CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [catalinar@trumpoceanclub.com](mailto: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. 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"® (TOC). El siguiente análisis se basa en los estados financieros interinos del Emisor para el trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2011.

### **A. Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2011, el Emisor reportó un monto de efectivo de US\$ 12.1 millones (efectivo restringido US\$ 12.0 millones, efectivo US\$ 44.658).

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011, el efectivo restringido disminuyó en US\$ 1.9 millones, al pasar de US\$ 13.9 millones al 30 de Septiembre de 2011 a US\$ 12.1 millones al 31 de Diciembre de 2011. Lo anterior se debe principalmente al pago de intereses que se llevó a cabo en Noviembre 15 de 2011. En esa misma fecha, Newland entró en evento de incumplimiento ("Default") con los tenedores de bonos, dado que no tuvo la suficiente liquidez para cumplir con el primer pago de capital según lo establece el contrato con el Fiduciario ("The Indenture").

### **B. Recursos de Capital**

El nivel de activos totales del Emisor disminuyó en un neto de US\$ 6.7 millones sobre el trimestre anterior, reportando un total de US\$ 532.9 millones al 31 de Diciembre de 2011. Esta reducción se debe principalmente a la disminución del efectivo en US\$ 1.2 millones, al pasar de US\$ 1.2 millones al 30 Septiembre de 2011 a US\$ 44.658 al 31 de diciembre de 2011; disminución de los adelantos a contratistas en US\$ 7.7 millones, al pasar de US\$ 19.1 millones al 30 de septiembre de 2011 a US\$ 11.3 millones al 31 de Diciembre de 2011; disminución del efectivo restringido en US\$ 1.9 millones al pasar de US\$ 13.9 millones al 30 de septiembre de 2011 a US\$ 12.1 millones en diciembre de 2011; versus un aumento de las cuentas por pagar en US\$ 748.738 al pasar de US\$ 2 millones al 30 Septiembre de 2011 a US\$ 2.8 millones al 31 de Diciembre de 2011; aumento de la cuenta de Gastos diferidos en US\$ 3.3 millones, al pasar de US\$ 59.3 millones al 30 de septiembre de 2011 a US\$ 62.6 millones al 31 de diciembre de 2011.

El total de pasivos del Emisor disminuyó en US\$ 3.4 millones sobre el trimestre anterior alcanzando los US\$ 475 millones al 31 de diciembre de 2011: principalmente a raíz de la disminución de US\$ 1.7 millones en las comisiones por pagar a Trump Marks Panamá S.A., al pasar de US\$ 6.1 millones al 30 de Septiembre de 2011 a US\$ 4.4 millones al 31 de Diciembre de 2011; disminución en los intereses de los bonos por pagar en US\$ 5.2 millones al pasar de US\$ 7.8 millones al 30 de Septiembre de 2011 a US\$ 2.6 millones al 31 de Diciembre de 2011, dado que se pagaron intereses a los tenedores de bonos en el mes de noviembre de 2011; disminución de los depósitos recibidos de clientes en US\$ 2.4 millones al pasar de US\$ 235.1 al 30 de Septiembre de 2011 a US\$ 232.7 al 31 de diciembre de 2011. Por otro lado, el patrimonio del accionista disminuyó en US\$ 3.3 millones al pasar de US\$ 61.3 millones al 30 de septiembre de 2011 a US\$ 58 millones al 31 de diciembre de 2011.

La construcción del TOC, se inició el 5 de mayo de 2007 y su culminación se estima que tendrá lugar a finales de Julio de 2012. El avance de obra al 31 de Enero de 2012, calculado como el valor desembolsado para construcción sobre el total del contrato del proyecto a la fecha, era del 95.79%.

Actualmente, el proyecto está vendido el 64.8% del total de unidades residenciales y hoteleras vendibles del edificio, es decir 651 unidades de un total de 1,004. Del total de unidades comerciales lanzadas a la venta, se había vendido a esa misma fecha el 86.9%, es decir 53 unidades de un total de 59.





Las variaciones en el total vendido de las unidades residenciales y hoteleras, con respecto al trimestre anterior, corresponden a unidades declaradas en incumplimiento debido a que se venció el término para completar el valor de las unidades.

Las variaciones en el total de unidades comerciales lanzadas a la venta, corresponde a la reclasificación de las unidades por sus correspondientes fincas, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

#### **C. Resultados de las Operaciones para los Nueve Meses Terminados al 31 de diciembre de 2011**

Durante el semestre terminado el 31 de diciembre de 2011 se iniciaron las entregas de apartamentos y se iniciaron los alquileres en el proyecto (locales y apartamentos). Las ventas de inmuebles registraron US\$ 18.9 millones, mientras que los alquileres registraron US\$ 384 mil al 31 de diciembre de 2011. Otros ingresos reportaron US\$ 4 mil. Por otro lado, los costos asociados registraron US\$ 21.7 millones, mientras que los gastos de operación registraron US\$ 746 mil para el período en mención. La pérdida neta para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011 reportó US\$ 3.2 millones.

#### **D. Análisis de Perspectivas**

En su informe Económico y Social de Octubre de 2011, el ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica: "la economía panameña creció 10.9% hasta el mes de octubre de 2011. Este crecimiento es el resultado de una serie de inversiones en diferentes sectores, como producto del atractivo que tiene el país en el extranjero y las políticas encaminadas para obtener el mejor rendimiento posible de las inversiones, como las construcciones de infraestructura pública.

En el desempeño económico han sido determinantes las siguientes actividades:

La Minería creció por la explotación de piedra y arena (6.4%) y por las exportaciones de oro (2.8 toneladas métricas).

La Construcción, por más de 30% de avance de las obras para la ampliación del Canal y en la construcción del Metro de Panamá. Adicional, los proyectos de construcción aumentaron en 33%.

En el Turismo, 14.3% visitantes adicionales llegaron al país este año. Con una oferta hotelera mayor, la ocupación ascendió a 66%.

El Transporte, almacenamiento y comunicaciones, por los servicios portuarios (18.3% de incremento en el movimiento de contenedores), mayor volumen de carga por el Canal de Panamá (7.7%) y de pasajeros por los aeropuertos (9.1%) y la expansión de los servicios de comunicaciones (Internet, la televisión pagada y la telefonía móvil).

El Comercio, de modo especial el correspondiente a la Zona Libre de Colón, creció 36%.

El crecimiento económico es consistente con el financiamiento extra otorgado por el Sistema Bancario Nacional que acumuló US\$ 64,194.2 millones de activos, principalmente por el aumento de 19.4% de la cartera de créditos y de 13.5% de la cartera de inversión. Los depósitos por su parte, se incrementaron en 11.3%".

En su informe de octubre de 2011 el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica sobre la construcción lo siguiente:

"... los proyectos de construcción siguen aumentando. Al mes de octubre eran 8,577, un 33% más con respecto a los del año pasado. Destaca el crecimiento de los residenciales (34.3%) y en menor medida los no residenciales (3.1%). Distritos de las provincias de Panamá y Chiriquí resaltan en el aumento del total de proyectos: La Chorrera (148.4%), Arraiján (28.7%), David (26.5%), San Miguelito (26.9%) y Panamá cabecera (20.6%).

La inversión por estos proyectos fue por US\$ 889.5 millones, una disminución de 17.1% con respecto a la del año pasado, mientras que la superficie construida bajó 19.4%. En el caso de los





proyectos residenciales, la inversión disminuyó 15.9% pero la superficie construida aumentó 17%. Esto último atribuible a que las nuevas construcciones se desarrollan en áreas con menor costo por metro cuadrado (menor inversión) pero al construirse más proyectos, esto conlleva la construcción de más metros cuadrados (mayor superficie). Es así, que la inversión por metro cuadrado fue menor (28.1%).

Por otro lado, la inversión por metro cuadrado de los proyectos no residenciales aumentó 32.6%, a pesar que la inversión disminuyó (18.2%) y la superficie también pero en mayor proporción (38.3%), lo que se atribuye a la construcción de oficinas."

## **E. Hechos o Cambios de Importancia**

El 19 de Octubre de 2011, la compañía le informó a la Comisión Nacional de Valores que estaba enfrentando retrasos por parte de los bancos en el desembolso de los fondos prometidos bajo Cartas Promesa Irrevocable de Pago, lo cual aumentaba la probabilidad del no contar con los fondos suficientes para cumplir con el pago de amortización en Noviembre 15 de 2011. En la misma fecha, Newland informó que había contratado los servicios de Gapstone Group LLC en calidad de asesor financiero y, que en conjunto con Trump Organization, estaba trabajando en definir una propuesta para presentar a los tenedores de bonos.

El 20 de Octubre de 2011, Moody's Investor Service Ratings emitió nota de baja de calificación de riesgo de los Bonos Corporativos de Newland International Properties Corp., a Caa3. La baja de la calificación, según lo expresó Moody's en su comunicado, fue el resultado del anuncio realizado por Newland en Octubre 19 de 2011 donde se indicó que tenía la intención de presentar un plan de reestructuración ante los tenedores de bonos como resultado de una posible insuficiencia de fondos para realizar el primer pago del principal previsto para Noviembre 15 por \$ 31.4 millones de dólares.

El 15 de noviembre de 2011, Newland International Properties Corp. ("Newland"), empresa desarrolladora del Trump Ocean Club ("TOC") incumplió con el pago de la primera cuota de amortización de US\$ 31.4 millones sobre sus notas de Deuda Senior Garantizada de tasa 9.50% con vencimiento 2014. Aunque un porcentaje significativo de las unidades del edificio estaban originalmente sujetas a contratos de compra venta, varios factores llevaron a demoras y/o cancelaciones en los cierres y en los recaudos de los saldos pendientes por parte de los compradores. Estos factores incluyen el impacto de la continua crisis económica mundial en el mercado inmobiliario, así como en el perfil financiero de los compradores de unidades de TOC. En adición, los tiempos de procesamiento para la financiación de hipotecas previamente aprobadas por parte de los bancos locales, fueron mayores a los esperados, y en algunos casos, se dio una reducción en la cantidad de financiamiento disponible para dichas hipotecas. Newland también experimentó importantes sobrecostos de construcción y retrasos en los tiempos de entrega. Todos estos factores impactaron significativamente los flujos de efectivo del proyecto y la capacidad de Newland para pagar su deuda de acuerdo con la programación originalmente establecida en el contrato de fiducia.

La empresa contrató a Gapstone Group LLC, como su asesor financiero. En este momento, Gapstone está en discusión con el Comité Directivo los tenedores de bonos (el "Comité"), que representa a la mayoría de los tenedores de las notas, con el objetivo de acordar e implementar una reestructuración de dichas notas. Las conversaciones con el Comité hasta la fecha han sido constructivas y ambas partes están trabajando por consenso a una reestructuración. Se espera que esta reestructuración sea tanto financiera como operativa, es decir, que se espera que incluya revisiones significativas a los términos de la deuda de Newland para proporcionar acceso a fondos adicionales para el proyecto y un plan de servicio de deuda que se puede lograr por la Compañía, así como reducciones sustanciales en gastos de funcionamiento del TOC y de Newland. La Organización Trump ("Trump") ha contribuido en este proceso mediante la aplicación de reducciones significativas en los gastos del proyecto, incluyendo la reducción en el presupuesto de mantenimiento de áreas comunes del TOC. Además, Trump se ha comprometido a realizar importantes reducciones de costos en el contrato de gestión hotelera TOC con el fin de que las unidades sean económicamente más atractivas para los propietarios.

A mediados de diciembre de 2011, se llevó a cabo una reunión entre la Empresa y el Comité en Panamá, en la que los asistentes acordaron trabajar hacia una reestructuración consensuada de los Bonos. Durante la reunión, las partes alcanzaron un importante acuerdo de intereses comunes con respecto a los elementos básicos de lo que serían los bonos reestructurados. Desde ese momento, Gapstone y la Compañía han trabajado con el Comité en un proceso de extensa debida diligencia.

Gapstone y la Compañía continúan trabajando con el Comité en el establecimiento de un presupuesto de finalización de la construcción, así como un presupuesto administrativo y operativo. Ahora que estos precursores de una reestructuración financiera se han puesto en marcha, Gapstone ha cambiado su enfoque a los términos de la propia reestructuración. Teniendo en cuenta la manera en que la Compañía y el Comité están trabajando juntos para hacer frente al corto plazo y a los desafíos de largo plazo que enfrenta la Compañía, Newland se mantiene optimista de que una reestructuración exitosa de las notas debe ser alcanzada.



## II. RESUMEN FINANCIERO

### Newland International Properties, Corp.

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al*	31-Dic-11 3 meses	30-Sep-11 3 meses	30-Jun-11 3 meses	31-Mar-11 3 meses
Total Ingresos	19,271,412	1,231,232	NA	NA
Costos	21,715,245	866,705	NA	NA
Gastos de Operación	746,143	209,681	NA	NA
Utilidad (Pérdida) Neta	(3,189,976)	116,135	NA	NA
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500
Utilidad (Pérdida) por Acción	(6,380)	232	NA	NA
Depreciación y Amortización	NA	NA	NA	NA
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	NA	NA	NA	NA

Balance General	31-dic-10	30-sep-11	30-jun-11	31-mar-11
Activo Circulante	14,157,102	22,329,113	24,280,620	17,935,589
Activos Totales	532,941,230	539,609,069	514,080,610	483,352,127
Pasivo Circulante	77,356,476	78,424,706	73,468,280	46,550,156
Pasivos Totales	474,970,579	478,332,307	452,919,983	422,191,500
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	58,217,002	58,217,002	58,217,002	58,217,002
Superávit por Revaluación	2,943,625	2,943,625	2,943,625	2,943,625
Utilidades Retenidas (Pérdidas Acumuladas)	(3,189,976)	116,135	-	-
Patrimonio Total	57,970,651	61,276,762	61,160,627	61,160,627

Razones Financieras	31-dic-10	30-sep-11	30-jun-11	31-mar-11
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Pasivo Total/Patrimonio	8.19	7.81	7.41	6.90
Capital de Trabajo	(63,199,373)	(56,095,593)	(49,187,660)	(28,614,567)
Razon Corriente	0.18	0.28	0.33	0.39
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	NA	NA	NA	NA

\* ver Sección I, Literal C de este informe



### III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros interinos del Emisor para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011.

### IV. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se adjunta la certificación del fiduciario para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011.

### V. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2011 mediante el envío de una copia del informe respectivo a los inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare. La fecha en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Trimestral es el 29 de Febrero de 2012.

Febrero 29 de 2012

Representante Legal:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduardo Saravia', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Eduardo Saravia  
Director

**Newland International Properties, Corp.**

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

**CONTENIDO**

---

INFORME DEL CONTADOR	I - II
----------------------	--------

---

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 21

---



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

## Informe del Contador

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

Hemos preparado los balances de situación adjuntos de Newland International Properties, Corp. (Subsidiaria 100% de Ocean Point Development Corp.), los estados conexos de patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo para el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros que emitimos son interinos, de tal forma que esta comunicación proviene de la gerencia de Newland International Properties, Corp. y toda información incluida en los mismos es representación de la misma. Esta comunicación no obedece a una auditoría externa, por lo tanto no se expresa una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto.

Basados en nuestra gestión interna, no hemos tenido conocimiento de ningunas modificaciones que se debieran hacer a los estados financieros que se acompañan, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Amarelis Riquelme  
C.P.A. 0268-06

28 de febrero de 2012  
Panamá, República de Panamá

# Newland International Properties, Corp.

(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp)

## Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2011

(Con cifras comparativas a 31 de Diciembre de 2010)

(Cifras en Balboas)



	Nota	Año 2011	%	Año 2,010	%	Variación Valores	%
<b>ACTIVOS</b>							
<b>Activos corrientes:</b>							
Efectivo	3	44,658	0.01%	2,500	0.00%	42,158	1686.33%
Adelantos a contratista	4	11,329,939	2.13%	22,039,212	4.74%	(10,709,273)	-48.59%
Cuentas por cobrar	5	2,782,505	0.52%	18,542	0.00%	2,763,963	14906.50%
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>14,157,102</b>		<b>22,060,254</b>		<b>(7,903,152)</b>	
Efectivo restringido	6	12,062,113	2.26%	15,468,973	3.32%	(3,406,860)	-22.02%
Costos de proyecto en proceso	4 y 7	443,122,889	83.15%	378,768,400	81.41%	64,354,489	16.99%
Gastos diferidos	4 y 8	62,564,341	11.74%	48,634,873	10.45%	13,929,468	28.64%
Depósitos en garantía		1,034,785	0.19%	313,173	0.07%	721,612	230.42%
		518,784,128		443,185,419		75,598,709	
<b>Total de activos</b>		<b>532,941,230</b>	100.00%	<b>465,245,673</b>	100.00%	<b>67,695,557</b>	14.55%
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>							
<b>Pasivos corrientes:</b>							
Bonos por pagar	9	62,857,142	11.79%	31,428,571	6.76%	31,428,571	100.00%
Cuentas por pagar, proveedores		6,523,194	1.22%	39,969	0.01%	6,483,225	16220.63%
Comisiones por pagar, Trump Mark Panamá LLC	8	4,445,490	0.83%	5,834,062	1.25%	(1,388,572)	-23.80%
Prestaciones laborales y gastos acum. por pagar		8,927	0.00%	42,442	0.01%	(33,515)	-78.97%
ITBMS		1,650	0.00%	-	0.00%	1,650	-
Intereses de bonos por pagar		2,612,500	0.49%	2,612,500	0.56%	-	0.00%
Retencion de garantía		320,270	0.06%	-	0.00%	320,270	-
Ingresos recibidos por anticipado		192,956	0.04%	-	0.00%	192,956	-
Valores recibidos para terceros		394,347	0.07%	-	0.00%	394,347	-
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>77,356,476</b>		<b>39,957,544</b>		<b>36,811,629</b>	
<b>Pasivos No corrientes:</b>							
Bonos por pagar, porción no corriente	9	157,142,858	29.49%	188,571,429	40.53%	(31,428,571)	-16.67%
Depósitos recibidos de clientes		232,681,415	43.66%	170,720,010	36.69%	61,961,405	36.29%
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	4	7,789,831	1.46%	4,836,063	1.04%	2,953,768	61.08%
<b>Total de pasivos No corrientes</b>		<b>397,614,104</b>		<b>364,127,502</b>		<b>33,486,602</b>	
<b>Total de pasivos</b>		<b>474,970,579</b>		<b>404,085,046</b>		<b>70,298,231</b>	
<b>Patrimonio</b>							
Capital pagado	10	58,217,002	10.92%	58,217,002	12.51%	0	0.00%
Superávit por revaluación	7	2,943,625	0.55%	2,943,625	0.63%	-	0.00%
Resultados integrales		(3,189,976)	-0.60%	-	0.00%	(3,189,976)	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>57,970,651</b>		<b>61,160,627</b>		<b>(3,189,976)</b>	
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>532,941,230</b>	100.00%	<b>465,245,673</b>	100.00%	<b>67,695,557</b>	14.55%

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

# Newland International Properties, Corp.

(Subsidiaria 100% de Ocean Point Development, Corp)

## Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Con cifras comparativas a 31 de Diciembre de 2010)

(Cifras en Balboas)



	Nota	Año 2011	%	Año 2,010	%	Variación Valores	%
<b>Ingresos</b>							
Ventas de inmuebles	14	18,883,174	97.99%	-	0%	18,883,174	0%
Alquileres		383,787	1.99%	-	0%	383,787	0%
Intereses ganados		4,451	0.02%	-	0%	4,451	0%
Total de ingresos		<u>19,271,412</u>	100.00%	<u>-</u>	0%	<u>19,271,412</u>	0%
<b>Costo de Ventas</b>							
Costo de inmuebles Vendidos	16	21,715,245	112.68%	-	0%	21,715,245	0%
Total del costo		<u>21,715,245</u>		<u>-</u>		<u>21,715,245</u>	
<b>Gastos</b>							
Gastos generales y administrativos	15	567,873	2.95%	-	0%	567,873	0%
Gastos de personal		178,270	0.93%	-	0%	178,270	0%
Total de gastos		<u>746,143</u>		<u>-</u>		<u>746,143</u>	
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		<u>(3,189,976)</u>	-16.55%	<u>-</u>	0%	<u>(3,189,976)</u>	0%
Impuesto sobre la renta		-		-		-	
<b>Utilidades Integrales</b>		<u><b>(3,189,976)</b></u>	-16.55%	<u><b>-</b></u>	0%	<u><b>(3,189,976)</b></u>	0%

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

*Signature*



## 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 2011

(Cifras en Balboas)



	Saldo a diciembre-10	Movimiento Debito	Movimiento Crédito	Saldo a diciembre-11
Capital pagado	58,217,002	-	-	58,217,002
Superávit por revaluación	2,943,625	-	-	2,943,625
Resultados integrales	-	3,189,976	-	(3,189,976)
<b>Totales</b>	<b>61,160,627</b>	<b>3,189,976</b>	<b>-</b>	<b>57,970,651</b>

*Las notas que se acompañan 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 2011

(Con cifras comparativas a 31 de Diciembre de 2010)

(Cifras en Balboas)



	Nota	Año 2011	Año 2010
<b>Flujos de efectivo por Actividades de Operación</b>			
Utilidades (pérdidas) integrales		(3,189,976)	-
Partidas para conciliar las utilidades integrales con el efectivo neto usado en actividades de operación:		-	-
Impuesto sobre la renta diferido		-	-
		<u>(3,189,976)</u>	<u>-</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución en adelantos a contratista		10,709,273	15,391,851
Aumento en cuentas por cobrar		(2,763,963)	(2,083)
Aumento en costos de proyecto en proceso		(64,354,489)	(128,642,948)
Aumento en gastos diferidos		(13,929,468)	(7,820,694)
Aumento en depósitos en garantía		(721,612)	(295,917)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar, proveedores		6,483,225	(26,158)
(Disminución) aumento en comisiones por pagar, Trump Mark Panamá LLC		(1,388,572)	5,834,062
(Disminución) aumento en prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		(33,515)	29,853
Aumento en ITBMS		1,650	-
Aumento en retención de garantía		320,270	-
Aumento en ingresos recibidos por anticipado		192,956	-
Aumento en valores recibidos para terceros		394,347	-
Aumento en depósitos recibidos de clientes		61,961,405	40,968,202
Aumento (disminución) en cuentas por pagar, compañías relacionadas		2,953,768	(3,488,349)
Efectivo generado por actividades de operación		<u>(174,726)</u>	<u>(78,052,181)</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(3,364,702)</u>	<u>(78,052,181)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Redención de efectivo restringido y efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión		<u>3,406,860</u>	<u>51,080,989</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo recibido de (pagado a) compañía relacionada y efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>26,971,842</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo</b>		<b>42,158</b>	<b>650</b>
Efectivo al inicio del periodo		<u>2,500</u>	<u>1,850</u>
Efectivo al final del periodo		<u><u>44,658</u></u>	<u><u>2,500</u></u>
<b>Transacciones de operación y financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:</b>			
Terreno		-	(2,943,625)
Superávit de revaluación		-	2,943,625
		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas que se acompañan 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 2011, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Roger Khafif
Secretario	Eduardo Saravia Calderón
Tesorero	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 siete (7) adendas al contrato preliminar, en cuya última adenda, fechada el 15 de noviembre de 2011, ambas partes acordaron el incremento en el valor total del contrato a B/.306,718,163; 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/.279,574,271 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.

**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.

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.



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

**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 a Diciembre 31 de 2011 no tenían restricciones para su utilización o no estaban 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 son transferidos a los costos de operaciones del estado de resultados 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.

**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.



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

**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 diferieren en una cuenta de ingresos diferidos.

**3. Efectivo**

Al 31 de diciembre, el saldo en efectivo es el siguiente:

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
En Caja	5,000	2,500
Fideicomiso TOC	39,658	-
	<u>44,658</u>	<u>2,500</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.

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





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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
<b>Adelantos a Contratista:</b>		
Opcorp Arsesa International, Inc	<u>11.329.939</u>	<u>22.039.212</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Komco International, Corp.	2,972,072	2,972,072
Orcop Arsesa International, Inc,	4,817,759	1,863,991
	<u>7.789.831</u>	<u>4.836.063</u>
	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
<b>Transacciones</b>		
Opcorp Arsesa International, Inc		
Costos de construcción	<u>-</u>	<u>6.796.626</u>
Komco International, Corp.		
Gastos diferidos - comisiones	<u>-</u>	<u>2.691.008</u>

**5. Cuentas por cobrar**

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

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Clientes	626,589	-
Tesoro Nacional ITBMS	-	16,834
Intereses	394	1,308
Hotel TOC, Inc	2,000,000	-
Cuentas por Cobrar a Trabajadores	1,020	-
Otros anticipos	406,655	400
Provisión Proteccion Cartera Clientes	(252,154)	
	<u>2.782.505</u>	<u>18.542</u>

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a sumas pendientes por desembolsar por parte de las entidades financieras o a variaciones en el precio

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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

por ajuste de área en metros cuadrados de acuerdo con lo firmado en el contrato de compraventa. En el caso de las variaciones, contablemente se procede con la respectiva provisión.

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.

En abril 13 de 2011, la compañía firmó un acuerdo de pre-operación de servicios (POSA por sus siglas en inglés) con Trump Panamá Hotel Management LLC, operador del Hotel. En este acuerdo, Newland International Properties, Corp. aceptó dar en avance hasta la suma de B/.3,000,000 con el propósito de fondear el capital de trabajo inicial para el funcionamiento del hotel. Este capital de trabajo será reembolsado a la compañía cuando ciertas condiciones de estabilización del negocio hotelero y de cumplimiento con la organización Trump se alcancen.

**6. Efectivo restringido**

Al 31 de diciembre, los saldos de efectivo restringido se discriminan así:

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
<b>HSBC Bank - USA:</b>		
Cuenta de Reserva al Servicio de la Deuda	123	10,450,000
Cuenta Construcción	-	4,191,248
Cuenta de Desembolso	2,710,006	-
Cuenta de Recolección	7,823,183	719,735
Cuenta de Inversion	451	-
<b>Bancos Panamá:</b>		
Co-Fiduciario No.3035	58,996	404
Cuentas Corrientes	1,469,354	107,586
	<u>12,062,113</u>	<u>15,468,973</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



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

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 Co-Fiduciario 3035 – HSBC 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.

*Cuenta de Reserva al Servicio de la Deuda*

Esta cuenta se fondeó inicialmente con fondos provenientes de la emisión de Bonos. El saldo en esta cuenta debería corresponder al total de intereses por pagar de los bonos de la próxima fecha del pago según el contrato con el Fiduciario.

*Cuenta 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. Después del evento de incumplimiento en el pago del capital de los Bonos por parte de Newland International Inc., cualquier movimiento de esta cuenta debe ser aprobado por la mayoría de los tenedores de bonos.

*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 valuador independiente, del fiduciario y del co-fiduciario). El saldo restante se traslada a una cuenta de inversión.



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

**Notas a los Estados Financieros**  
*(Cifras en Balboas)*

---

*Cuenta de inversión*

El saldo de esta cuenta corresponde al excedente de efectivo generado en las cuentas anteriormente descritas. Este saldo multiplica 1.25 en el numerador del ratio de colateralización definido en el contrato con el fiduciario.

**7. Costos de proyecto en proceso**

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

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Costos directos	269,015,936	246,544,880
Costo por financiamiento	108,520,580	83,070,425
Terreno	28,843,625	28,843,625
Costos de administración	26,136,585	18,540,938
Costo indirectos	32,321,407	1,768,532
Costo de Ventas del Periodo	(21,715,245)	-
	<u>443,122,889</u>	<u>378,768,400</u>

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

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Saldo al inicio del año	378,768,400	247,181,827
Costos incurridos	86,023,936	131,586,573
Costo de Ventas unidades	(21,669,447)	-
Saldo al final del año	<u>443,122,889</u>	<u>378,768,400</u>

**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:

*Riquelme*

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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

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

**8. Gastos diferidos**

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

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Comisiones a terceros	33,594,524	33,943,967
Gastos de ventas	11,910,849	7,656,844
Comisión - Trump Marks Panamá LLC.	15,858,968	5,834,062
Licencia	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
	<u>62,564,341</u>	<u>48,634,873</u>

El 16 de marzo de 2007, Donald J. Trump (licenciante) y K Group Developers, Inc. (licenciatario), 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 Emisor celebró una modificación al contrato de licencia con Trump Marks Panamá LLC ("Trump") estableciendo un monto fijo de B/.45,000,000 en regalías que se generarán a favor del licenciante por la venta de las unidades del Proyecto. Como una condición para fijar este monto en regalías, las partes acordaron que el Emisor deberá cumplir con ciertos estándares de diseño, calidad y operaciones identificados por Trump, aplicables a un hotel de cinco estrellas, de acuerdo con el Contrato de Administración Hotelera celebrado entre el Emisor y Trump International Hotels Management LLC. Según el contrato de licencia con Trump Marks Panamá LLC ("Trump") estas regalías se pagarán al



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

momento que se haga el cierre (“closing”) que se materializa cuando efectivamente se transfiere la propiedad al comprador mediante escritura pública.

A pesar de que la Compañía cree que su plan de negocios actual y que los estándares proyectados le deberían permitir alcanzar dichos objetivos, el no mantenimiento de los estándares por parte del Emisor resultaría en la pérdida del monto fijo. La fijación de las regalías también estaba condicionada a la aprobación de las modificaciones propuestas a los tenedores de los bonos y a la contribución de los Accionista del Emisor, estos últimos hechos ya se cumplieron de acuerdo con lo establecido.

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®”.

**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 de Caa3, otorgada por Moody's Investors Service; y con calificación CCsf 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:





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

**Notas a los Estados Financieros**  
*(Cifras en Balboas)*

<u>Fecha de redención</u>	<u>Importe</u>
<i>Porción corriente</i>	
15 de noviembre de 2011	31,428,571
15 de mayo de 2012	31,428,571
	<u>62,857,142</u>
<i>Porción no corriente</i>	
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>157,142,858</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.
- 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 Arsesa

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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

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 realizar determinadas inversiones.
- No podrá crear gravámenes.
- 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





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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

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.

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.

Al 31 de Diciembre de 2011, los bonos por pagar se cotizan en el mercado a 54% de su BID Price y a 60% de su Ask Price. 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:



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
<u>Acciones "Tipo A"</u>		
Autorizadas 315 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en	36,676,711	36,676,711
<u>Acciones "Tipo B"</u>		
Autorizadas 135 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en	15,718,591	15,718,591
<u>Acciones "Tipo C"</u>		
Autorizadas 50 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en	5,821,700	5,821,700
	<u>58,217,002</u>	<u>58,217,002</u>

**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 2011, 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. 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

- 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.
- 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.

**13. 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



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

---

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.

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 fondear 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.

*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.



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

**Notas a los Estados Financieros**

*(Cifras en Balboas)*

**14. Ingresos**

Al 31 de diciembre, los ingresos de la Compañía se descomponen así:

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Venta de Inmuebles	18,883,174	-
Alquiler de Inmuebles	383,787	-
Intereses ganados	4,451	-
	<u>19,271,412</u>	<u>-</u>

**15. Egresos**

Al 31 de diciembre, los egresos de la Compañía se descomponen así:

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Gastos de Personal	178,270	-
Honorarios	6,734	-
Impuestos	42,579	-
Arrendamientos	31,827	-
Servicios	9,846	-
Adecuaciones y Mantenimientos	311	-
Gastos de Viaje	2,048	-
Diversos	16,280	-
Provision Cartera	443,238	-
Financieros	9,154	-
Otros	5,856	-
	<u>746,143</u>	<u>-</u>

**16. Costo de ventas**

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
Costo de Construcción de Edificios	21,715,245	-
	<u>21,715,245</u>	<u>-</u>

**CERTIFICATION**

***Newland International Properties, Corp.***  
***9.50% Senior Secured Notes due 2014 (the "Notes")***

As Trustee for the above captioned Notes, HSBC Bank USA, National Association ("HSBC") hereby certifies the following to be correct in accordance with its records:

1. Notes in the amount of \$220,000,000 were issued by Newland International Properties, Corp. on 19 November 2007.
2. Notes were approved by CNV Resolution Number 289-07 dated 07 November 2007.
3. The principal balance on the Notes as of 31 December 2011 was \$220,000,000.00.
4. Balances of accounts at HSBC as of 31 December 2011:

Newland International Properties Debt Service Reserve A/C - \$123.16  
Newland International Properties Construction Escrow A/C - \$0.00  
Newland International Properties Release A/C - \$2,710,006.15  
Newland International Properties Collection A/C - \$7,823,182.71  
Newland International Properties Investment A/C - \$450.59

IN WITNESS WHEREOF, HSBC Bank USA, National Association, as Trustee under the Indenture, has caused this Confirmation to be executed and sealed in its name and on its behalf by one of its duly authorized officers this 6<sup>th</sup> day of January, 2012.

SEAL

HSBC BANK USA, National Association as Trustee

*Sandra E Horwitz*

By: \_\_\_\_\_

Name: Sandra E. Horwitz

Title: Vice President