

**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 marzo 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

**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 marzo de 2011.

A. Liquidez

Al 31 de marzo de 2011, el Emisor reportó un monto de efectivo de \$14.2 millones (efectivo restringido \$14.2 millones, efectivo \$2 mil).

Para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2011, el efectivo restringido se redujo en \$1.3 millones, al pasar de \$15.5 millones al 31 de diciembre de 2010 a \$14.2 millones al 31 de marzo de 2011. La cuenta de reserva de servicio de deuda, que forma parte del efectivo restringido, se mantiene en \$10.5 millones, tal como lo establece el contrato con el Fiduciario ("The Indenture").

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor incrementó en un neto de \$18.1 millones sobre el trimestre anterior, reportando un total de \$483.4 millones al 31 de marzo de 2011. Este incremento se debe principalmente a lo invertido en el proyecto durante el trimestre: aumento de la cuenta de proyecto en proceso en \$21.8 millones, pasando de \$378.8 millones al 31 de diciembre de 2010 a \$400.5 millones al 31 de marzo de 2011, aumento de la cuenta de gastos diferidos en \$1.4 millones al pasar de \$48.6 millones al 31 de diciembre de 2010 a \$50.1 millones al 31 de marzo de 2011; versus una reducción de la cuenta de adelantos a contratista en \$4.1 millones, al pasar de \$22.0 millones al 31 de diciembre de 2010 a \$17.9 millones al 31 de marzo de 2011 y reducción de la cuenta de efectivo restringido en \$1.3 millones, al pasar de \$15.5 millones al 31 de diciembre de 2010 a \$14.2 millones al 31 de marzo de 2011.

El total de pasivos del Emisor incrementó en \$18.1 millones sobre el trimestre anterior alcanzando los \$422.2 millones al 31 de marzo de 2011; principalmente a raíz del aumento de \$9.1 millones en depósitos recibidos de clientes a \$178.7 millones al 31 de marzo de 2011 de \$169.6 millones al 31 de diciembre de 2010 (en adición, cabe destacar que depósitos recibidos de clientes por reventas incrementó en \$1.0 millón a \$2.1 millones al 31 de marzo de 2011), el aumento en los intereses de los bonos por pagar en \$5.2 millones a \$7.8 millones al 31 de marzo de 2011 de \$2.6 millones al 31 de diciembre de 2010 ya que se pagaran intereses a los tenedores de bonos en este mes de mayo de 2011, el aumento de las cuentas por pagar a partes relacionadas en \$1.4 millones, al pasar de \$4.8 millones al 31 de diciembre de 2010 a \$6.2 millones al 31 de marzo de 2011 y el aumento en \$1.1 millones en la provisión para el pago de comisiones a Trump Marks Panama LLC de \$5.8 millones el trimestre anterior a \$7.0 millones al 31 de marzo de 2011. Por otro lado, el patrimonio del accionista se mantuvo en \$61.2 millones al 31 de marzo 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 2011. El avance de obra al 31 de marzo de 2011, calculado como el valor desembolsado para construcción sobre el total del contrato de la obra a la fecha, era del 96.4%.

Al 31 de marzo de 2011, se había vendido el 87.5% del total de unidades residenciales y hoteleras vendibles del edificio, es decir 878 unidades de un total de 1,004. Del total de unidades comerciales lanzadas a la venta, se había vendido a esa misma fecha el 61.5%, es decir 32 unidades de un total de 52.



C. Resultados de las Operaciones para los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de 2011

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). 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 las cuentas de costos de proyecto en proceso y gastos diferidos, respectivamente. 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.

D. Análisis de Perspectivas

En su Informe Económico y Social de fecha febrero de 2011, el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica lo siguiente:

"El primer bimestre de 2011 se mantiene con un alto crecimiento económico, superior al de 2010. Las estimaciones de este Ministerio sugieren que la economía creció 9.5% a febrero de 2011. Para el mismo bimestre del año pasado se estimó un crecimiento de 7.0%, al final el año cerró con 7.5%. Este año estimamos podría cerrar con 10.0%. Las actividades económicas que impulsaron el crecimiento son las que se han mantenido dinámicas en los meses más recientes, entre ellas, Comercio al por mayor y al por menor y Transporte y telecomunicaciones, para mencionar las más participativas.

Cuadro No. 1. Crecimiento económico: Años 2005 a 2011.

Año	Tasa de crecimiento económico, porcentaje	
	Bimestre	Anual
2005	7.5	7.2
2006	8.0	8.5
2007	12.0	12.1
2008	10.7	10.1
2009	3.8	3.2
2010	7.0	7.5
2011	9.5	10.0

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas.

En el primer bimestre del año, los nuevos créditos concedidos por el Sistema Bancario Nacional han destacado por un incremento alto. Los préstamos nuevos al comercio y al consumo sobresalen por su crecimiento, al igual que los préstamos a la construcción y los hipotecarios, actividades todas que ejercen gran influencia en el ritmo positivo del mercado.

Empujada, por los mismos factores que hasta ahora afectan los mercados (costos del petróleo y derivados, por ende altos costos de producción), la inflación al mes de febrero alcanzó el 3.0%. La situación pareciera no cambiará en el futuro inmediato, cuando las hostilidades en los países exportadores de petróleo siguen afectando a los precios del producto, ya de por sí sensibles.

La deuda pública a febrero presentó una disminución como resultado de los desembolsos al servicio de la deuda. Los ingresos corrientes del Estado se incrementaron, los impuestos por ventas e importación y los selectivos al consumo registraron ingresos por encima de lo presupuestado".

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 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.

E. Hechos o Cambios de Importancia

El 18 de Febrero de 2011, Fitch Ratings emitió nota de baja de calificación de riesgo de los Bonos Corporativos de Newland International Properties Corp., aprobados mediante Resolución No. CNV-289-07 de 7 de Noviembre de 2007 por la suma de \$220 millones de dólares, a Bsf +, Rating Watch Negativo. La calificación, según lo expresa Fitch Ratings en su comunicado, es resultado de las demoras en la entrega de las unidades y la forma en que la misma puede afectar la capacidad de Newland para efectuar los pagos de deuda así como la habilidad de los clientes para obtener financiación hipotecaria para la compra de las unidades, la disminución en las cuentas por cobrar y probabilidades de default de contratos de compraventa.

II. RESUMEN FINANCIERO

Newland International Properties Corp.

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al *	31-Mar-11 3 meses	31-Dic-10 3 meses	30-Sep-10 3 meses	30-Jun-10 3 meses
Ventas Totales	na	na	na	na
Ganancia Bruta	na	na	na	na
Gastos Generales y Administrativos	na	na	na	na
Utilidad (Pérdida) Neta	na	na	na	na
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500
Utilidad (Pérdida) por Acción	na	na	na	na
Depreciación y Amortización	na	na	na	na
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	na	na	na	na

Balance General	31-Mar-11	31-Dic-10	30-Sep-10	30-Jun-10
Activo Circulante	\$17,935,589	\$22,060,254	\$24,129,264	\$24,003,490
Activos Totales	\$483,352,127	\$465,245,673	\$460,943,953	\$442,834,944
Pasivo Circulante	\$46,550,156	\$39,957,544	\$13,245,421	\$2,987,726
Pasivos Totales	\$422,191,500	\$404,085,046	\$399,783,326	\$384,617,942
Acciones Preferidas	\$0	\$0	\$0	\$0
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	\$0
Utilidades Retenidas (Pérdida Acumulada)	\$0	\$0	\$0	\$0
Patrimonio Total	\$61,160,627	\$61,160,627	\$61,160,627	\$58,217,002

Razones Financieras	31-Mar-11	31-Dic-10	30-Sep-10	30-Jun-10
Dividendo/Acción	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Pasivo Total/Patrimonio	6.9	6.6	6.5	6.6
Capital de Trabajo	(\$28,614,567)	(\$17,897,290)	\$10,883,843	\$21,015,764
Razón Corriente	0.4	0.6	1.8	8.0
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 marzo de 2011.

IV. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

V. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de marzo 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 26 de mayo de 2011.

26 de mayo de 2011

Representante Legal:



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 Cambios en el Patrimonio	2
Estado de Flujos de Efectivo	3
Notas a los Estados Financieros	4 - 20

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

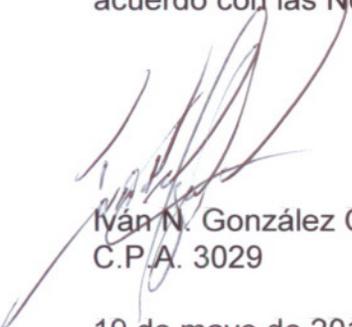
Informe del Contador

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 trimestre terminado el 31 de marzo 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.



Iván N. González C.
C.P.A. 3029

19 de mayo de 2011
Panamá, República de Panamá

Newland International Properties, Corp.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera**31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010****ACTIVOS**

Activos corrientes:

Efectivo (Nota 3)

B/. 2,500 B/. 2,500

Adelantos a contratista (Nota 4)

17,914,915 22,039,212

Cuentas por cobrar (Nota 5)

18,174 18,542

Total de activos corrientes

17,935,589 22,060,254

Efectivo restringido (Notas 6)

14,189,527 15,468,973

Costos de proyecto en proceso (Notas 7)

400,541,743 378,768,400

Gastos diferidos (Notas 8)

50,076,177 48,634,873

Depósitos en garantía

609,091 313,173

465,416,538 443,185,419

Total de activos

B/. 483,352,127 465,245,673**PASIVOS Y PATRIMONIO**

Pasivos corrientes:

Bonos por pagar (Nota 9)

B/. 31,428,571 B/. 31,428,571

Cuentas por pagar, proveedores

205,480 39,969

Comisiones por pagar, Trump Mark Panama LLC. (Nota 8)

6,970,426 5,834,062

Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar

108,179 42,442

Intereses de bonos por pagar

7,837,500 2,612,500

Total de pasivos corrientes

46,550,156 39,957,544

Bonos por pagar, porción no corriente (Nota 9)

188,571,429 188,571,429

Depósitos recibidos de clientes

178,696,883 169,606,394

Depósitos recibidos de clientes por reventas

2,133,401 1,113,616

Cuentas por pagar, compañías relacionadas (Nota 4)

6,239,631 4,836,063

375,641,344 364,127,502

Total de pasivos

422,191,500 404,085,046

Patrimonio:

Capital pagado (Nota 10)

58,217,002 58,217,002

Superávit por revaluación (Nota 7)

2,943,625 2,943,625

Total de patrimonio

61,160,627 61,160,627

Total de pasivos y patrimonio

B/. 483,352,127 B/. 465,245,673Las notas que se acompañan son parte integral
de los estados financieros.

Newland International Properties, Corp.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010**

	2011	2010
Capital pagado:		
Saldo al inicio del año	B/. 58,217,002	B/. 31,245,160
Aporte adicional de los accionistas (Nota 10)	-	26,971,842
Saldo al final del año	<u>B/. 58,217,002</u>	<u>B/. 58,217,002</u>

Las notas que se acompañan son parte integral
de los estados financieros.



Newland International Properties, Corp.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados de Flujos de Efectivo
Trimestres terminados el 31 de marzo de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en adelantos a contratista	B/. 4,124,297	B/ 8,992,264
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	368	(295,587)
Aumento en costos de proyecto en proceso	(21,773,343)	(31,701,053)
Aumento en gastos diferidos	(1,441,304)	(412,642)
Aumento en depósitos de garantía	(295,918)	-
Disminución en cuentas por pagar, proveedores	165,511	701,472
Aumento en comisiones por pagar, Trump Mark Panama LLC.	1,136,364	-
Aumento (disminución) en prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar	65,737	(140)
Aumento en depósitos recibidos de clientes	9,090,489	6,832,792
Aumento en depósitos recibidos de clientes por reventas	1,019,785	
Aumento en intereses de bonos por pagar	5,225,000	5,225,000
Aumento (disminución) en cuentas por pagar, compañías relacionadas	1,403,568	(386,958)
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(1,279,446)</u>	<u>(11,044,852)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Redención de efectivo restringido y efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>1,279,446</u>	<u>11,044,852</u>
Aumento neto del efectivo	-	-
Efectivo al inicio del año	2,500	1,850
Efectivo al final del año	<u>B/. 2,500</u>	<u>B/ 1,850</u>

Las notas que se acompañan son parte integral
de los 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 marzo 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 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.

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 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.

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 difieren en una cuenta de ingresos diferidos.

3. Efectivo

Al 31 marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, el saldo de efectivo se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
En caja	<u>2,500</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 marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, 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>2011</u>	<u>2010</u>
Adelantos a contratista:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	<u>17,914,915</u>	<u>22,039,212</u>
Cuentas por pagar:		
Komco International, Corp.	2,972,072	2,972,072
Opcorp Arsesa International, Inc.	<u>3,267,559</u>	<u>1,863,991</u>
	<u>6,239,631</u>	<u>4,836,063</u>
Transacciones:		
Opcorp Arsesa International, Inc.:		
Costos de construcción	<u>-</u>	<u>6,796,626</u>
Komco International, Corp.:		
Gastos diferidos - comisiones	<u>2,691,908</u>	<u>2,691,908</u>

5. Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, las cuentas por cobrar se desglosan así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tesoro Nacional ITBMS	17,120	16,834
Intereses	948	1,308
Otras	<u>106</u>	<u>400</u>
	<u>18,174</u>	<u>18,542</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 marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, los saldos de efectivo restringido se presentan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
HSBC Bank - USA:		
Cuenta plica de construcción	1,324,099	4,191,248
Cuenta de reserva al servicio de la deuda	10,450,000	10,450,000
Cuenta de desembolso	1,456,400	-
Cuenta de recolección	848	719,735
HSBC Bank - Panamá:		
Cuenta plica	850,594	404
Cuenta corriente	107,586	107,586
	<u>14,189,527</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 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.

Cuenta de reserva al servicio de la deuda

Esta cuenta se fondeó inicialmente con fondos provenientes de la emisión de

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

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.

7. Costos de proyecto en proceso

Al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, los costos de proyecto en proceso se desglosan a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo directos	261,113,100	246,544,880
Costo por financiamiento	88,291,720	83,070,425
Terreno	28,843,625	28,843,625
Costo de administración	20,360,154	18,540,938
Costo indirectos	1,933,144	1,768,532
	<u>400,541,743</u>	<u>378,768,400</u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	378,768,400	247,181,827
Costo incurridos	21,773,343	131,586,573
Sado al final del año	<u>400,541,743</u>	<u>378,768,400</u>

El proyecto se encuentra en un 96.04% de avance, según la certificación emitida al 31 de marzo de 2011 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 marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, los gastos diferidos se desglosan a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Comisiones a terceros	34,126,387	33,943,967
Gastos de ventas	7,779,364	7,656,844
Comisión - Trump Marks Panama LLC.	6,970,426	5,834,062
Licencia	1,200,000	1,200,000
	<u>50,076,177</u>	<u>48,634,873</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 Emisor celebró una modificación al contrato de licencia con Trump Marks Panama 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 Panama 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 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:

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
<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.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

- Los derechos sobre el contrato de construcción con Opcorp Arsesa 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.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

- 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.

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 89% de su BID Price y a 91% 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

10. Capital pagado

Al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la estructura de capital pagado de la Compañía se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Acciones "Tipo A"</u>		
Autorizadas 315 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en circulación.	36,676,711	36,676,711
<u>Acciones "Tipo B"</u>		
Autorizadas 135 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en circulación	15,718,591	15,718,591
<u>Acciones "Tipo C"</u>		
Autorizadas 50 acciones comunes sin valor nominal, todas pagadas, emitidas y en circulación.	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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

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.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

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.

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 30 December 2010 was \$220,000,000.00.
4. Balances of accounts at HSBC as of 31 March 2011:

Newland International Properties Debt Service Reserve A/C - \$10,450,000.00
Newland International Properties Construction Escrow A/C - \$1,324,099.34
Newland International Properties Release A/C - \$1,456,399.90
Newland International Properties Collection A/C - \$847,71
Newland International Properties Investment A/C - \$0.00

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 31st day of March, 2011.

SEAL

HSBC BANK USA, National Association as Trustee

By: 
Name: Deirdra N. Ross
Title: Vice President