

REPUBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES  
ACUERDO 18-00

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

ANEXO No. 1

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
ANUAL

Año Terminado al: 31 de diciembre de 2017

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR : Newland International Properties, Corp.

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

TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR : Teléfono: (507) 388-4800

DIRECCIÓN DEL EMISOR : Calle 53 E Marbella, Torre Humboldt, Piso 11  
Panamá, Panamá

CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: Jacqueline Marxen <marxen@brig.com.pa>

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

**I PARTE: DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR**

**I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo del Emisor**

1. La razón social del Emisor es: **Newland International Properties, Corp.**
2. El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.
3. El Emisor es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública número 3482 del 28 de marzo de 2006, otorgada por la Notaría Novena del Circuito de Panamá e inscrita en la ficha 521258, documento redí 929232, en la Sección Mercantil del Registro Público desde el 30 de marzo de 2006. La existencia de la sociedad es perpetua.
4. La construcción del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", se inició el 5 de mayo de 2007 y a la fecha se encuentra terminado en un 100%, según la certificación emitida el 20 de noviembre de 2012 por los ingenieros independientes, The Louis Berger Group, Inc.
5. Durante el año 2016, se reportó el siguiente hecho de importancia a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá:

Newland, con autorización de los tenedores de sus Bonos Corporativos Garantizados 9.5% con vencimiento en el 2017 (los "Bonos") que conforman el Grupo Ad Hoc suscribió la Sexta Enmienda al Convenio de Fideicomiso.

Al igual que la Quinta Enmienda, la Sexta Enmienda es parte de la estrategia desarrollada en conjunto entre la Administración de Newland y los tenedores de los Bonos que conforman el Grupo Ad Hoc y quienes representan el 70.75% de los Bonos emitidos y en circulación, ante la situación financiera de Newland evidenciada a lo largo del presente año. Newland y el Grupo Ad Hoc coinciden en estimar que las modificaciones realizadas mediante la Sexta Enmienda son necesarias en aras de evitar situaciones adversas que pudiesen sobrevenir y afectar las operaciones de Newland producto de la situación financiera en que se encuentra Newland.

6. A 31 de diciembre de 2017, el Emisor tenía un total de 500 acciones autorizadas, emitidas y en circulación. la estructura de capital pagado de la Compañía se presenta a continuación:

	2017	2016
<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
	58,217,002	58,217,002

El Emisor no mantiene acciones en Tesorería, así como tampoco capital autorizado sin emitir.

**B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

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

- C. Usufructo y Prenda de los Certificados: Ningún accionista sin el consentimiento por escrito de los otros accionistas, y el cual no se opondrá sin razón, creará o permitirá que se origine ninguna prenda, fideicomiso, usufructo, derecho de retención sobre ninguna de sus acciones.
- D. Nulidad de Traspasos o gravámenes no autorizados: Cualquier traspaso o gravamen de acciones que no cumpla con las disposiciones de este pacto social será nulo y sin valor y, en consecuencia, la sociedad se abstendrá de registrar el traspaso o gravamen en el Libro de Registro de Acciones.

La responsabilidad de los accionistas queda limitada a las cantidades que adeudaren en concepto de acciones suscritas y corresponden a la Junta Directiva fijar los periodos para la suscripción de acciones, según lo estime conveniente.

4. La Junta de Accionistas es la máxima autoridad de la Sociedad, pero en ningún caso podrá despojar a los accionistas de los derechos que éstos hayan adquirido. Las reuniones de los accionistas podrán llevarse a cabo en la Ciudad de Panamá o en cualquier otra parte del mundo y se podrán celebrar por medios de audio, videoconferencia o cualquier otro método que permita la comunicación entre todas las partes lugar en la República de Panamá o en el extranjero, en la fecha, hora y lugar que por resolución fije la Junta Directiva, por iniciativa propia, o por requerimiento de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase A y/o el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase B, y/o tenedor de las acciones de clase D. Habrá quórum y podrá sesionar la Asamblea de Accionistas siempre que se encuentren presentes o representados al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase A o el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase B y los tenedores de las acciones clase D. En todas las reuniones de la Asamblea de Accionistas, cualquier accionista puede hacerse representar y votar por mandatario, que no necesitará ser accionista y que podrá ser nombrado por documento público o privado.

Las decisiones de la Junta de Accionistas deben ser tomadas por la aprobación unánime de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores de acciones de la clase A y clase B. En caso de que no se cuente con la decisión unánime y únicamente en este caso la decisión será aprobada por el voto de los tenedores de las acciones de clase D.

5. La Junta Directiva estará integrada por tres (3) miembros que se nombrarán de la siguiente manera: Los tenedores de las acciones clase A tendrán derecho a nombrar un (1) director; los tenedores de las acciones clase B tendrán derecho a nombrar un (1) director ; y el tercer (3er) director deberá ser designado mediante acuerdo de los tenedores de las acciones de clase A y los tenedores de las acciones B; en el evento que los tenedores de las acciones de la clase A y clase B no logren acuerdo en la designación del director adicional, los tenedores de las acciones clase D podrán intervenir en aras de coadyuvar la toma decisión. Los tenedores de las acciones de clase D, tendrán derecho a nombrar un delegado que asistirá a todas las reuniones de la Junta Directiva, con derecho a voz y a voto únicamente en caso que no se cuente con la aprobación unánime por parte de todos los directores para la toma de decisiones, en cuyo caso será aprobada la decisión que cuente con el voto del delegado de los tenedores de las acciones clase D.

El delegado de los tenedores de las acciones de clase D, tendrá las siguientes facultades: (i) Pleno acceso a, sujeto en todo caso a las disposiciones de confidencialidad, las oficinas de la sociedad y todos los bienes, libros, cuentas y otros registros, facturas, contratos, y para asistir a reuniones internas y de trabajo (no las reuniones relacionadas con el funcionamiento de la sociedad) y para observar reuniones de ventas y mercadeo de la sociedad. Queda claro que no deberá incluirse, al Delegado de los tenedores de las acciones de clase D, en las comunicaciones de correo electrónico interno; a condición de que a partir de la inscripción de la modificación al pacto, una copia de cualquier comunicación por correo electrónico utilizado por el representante legal, como prueba escrita de la venta de cualquier unidad inmobiliaria deberá ser enviada al delegado de los tenedores de las acciones de clase D; (ii) Tendrá pleno

acceso a toda la información relativa a los proyectos, los datos de rendimiento en relación con las políticas y presupuestos pre-aprobados, y para asistir a las reuniones de construcción, ventas, mercadeo y gestión. Esto incluye el acceso a los informes semanales de ventas y gastos; (iii) Tendrá acceso completo a todos los contratos u otra documentación o información relevante que se refieren a la relación jurídica entre la Sociedad y sus filiales y las Filiales de los Accionistas; (iv) La compensación al delegado de los tenedores de las acciones de clase D será acordado con el Grupo de Dirección y pagado por la sociedad. (v) Deberá suscribir un acuerdo de confidencialidad con la sociedad antes de su nombramiento.

En caso de vacantes permanentes en la Junta Directiva, éstas deberán ser suplidas por los tenedores de acciones que designó al director que produjo la vacante, con la aprobación de la mayoría de los tenedores de los otros tipos de acciones con derecho a elegir directores Y los tenedores de las acciones de clase D. No es necesario que los Directores sean accionistas.

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

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

En principio, y salvo que los directores dispongan otra cosa, la Junta Directiva se reunirá el primer viernes de cada mes a las ocho de la mañana (8:00 A.M.) en Panamá o en cualquier otra parte del mundo y se podrán celebrar por medios de audio, videoconferencia o cualquier otro método que permita la comunicación entre todas las partes. En la eventualidad que el primer viernes de un determinado mes sea un día inhábil en Colombia o Panamá, se correrá la reunión de la Junta Directiva para el día hábil siguiente en ambos países. Lo anterior siempre que las partes no acuerden otra cosa. Habrá quórum y podrá sesionar la Junta Directiva siempre que se encuentren presentes o representados los tres (3) miembros y el delegado de los tenedores de las acciones de clase D. En caso que una reunión no se pueda celebrar por falta de quórum, se convocará para una segunda reunión en el mismo lugar y hora de la primera reunión fallida, la cual deberá efectuarse según lo señale la convocatoria para no antes de diez (10) días calendario ni más tarde de veinte (20) días calendario. En caso que esta segunda reunión no se pueda celebrar por falta de quórum, se entiende convocada una tercera reunión para el día hábil siguiente en Panamá y Colombia a la segunda reunión fallida, en el mismo lugar y a la misma hora. En esta tercera reunión, habrá quórum con la presencia de dos (2) miembros cualesquiera que ellos sean y el delegado de los tenedores de las acciones de clase D.

Las decisiones de la Junta Directiva para su aprobación requerirán de la unanimidad de los tres (3) miembros. En caso que no se cuente con la decisión unánime y únicamente en este caso la decisión será aprobada por el voto del delegado de los tenedores de las acciones clase D.

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

Los poderes de la sociedad serán ejercidos o reservados por la Junta Directiva, excepto los que estuviesen conferidos o reservados a los accionistas. La Junta Directiva, por consiguiente, tendrá control absoluto y administración completa de los negocios de la sociedad y, a tal efecto, podrá: (i) Representar a la sociedad en todas sus negociaciones con terceros, por medio de su representante legal o el que haga las veces, o por personas que necesitaran ser expresamente designadas al efecto y hacer cuanto fuere necesario para la representación y para la defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la sociedad, judicial o

extrajudicialmente, con facultad de transigir, desistir, convenir o comprometer en árbitros o arbitradores de derecho o de conciencia. (ii) Nombrar apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país, así como designar a las personas autorizadas a abrir y operar cuentas bancarias y firmar pagares, bonos y giros a nombre de la sociedad. (iii) Fijar el modo de disposición de los bienes de la sociedad, enajenar, ceder, traspasar, renunciar, gravar, hipotecar y arrendar parcial o totalmente las propiedades y derechos de la sociedad; así como otorgar fianzas por cuenta de la sociedad para garantizar obligaciones de terceros. (iv) Presentar a la Asamblea General un estado sumario de las operaciones de la sociedad. (v) Adoptar, alterar o derogar los estatutos de la sociedad y fijar el modo de administración de todas las propiedades de la sociedad. (vi) Cumplir y hacer cumplir las decisiones y acuerdos de las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de los accionistas.

La Junta Directiva no podrá: (i) abrir cuentas bancarias de la sociedad distintas de las cuentas bancarias ya existentes, excepto cuando dichas cuentas estarían sujetas a un gravamen fideicomisario; (ii) Incurrir la sociedad en deuda adicional, según lo acordado específicamente por el Grupo de Dirección en la restructuración final, tal y como se encuentra definida en el acuerdo de restructuración de deuda suscrito, y (iii) Realizar en representación de la sociedad operaciones con filiales de la sociedad, o sus accionistas Compañía, excepto mediante la divulgación previa a la Junta Directiva (incluyendo al Delegado de los tenedores de las acciones de clase D) y en la demostración de la Junta Directiva de que los términos de la transacción están sujetos a condiciones de mercado, y dicha transacción sea aprobada unánimemente por la Junta Directiva y el delegado los tenedores de las acciones clase D. Queda entendido que en ningún caso, se permitirá la reventa de las unidades adquiridas por las filiales de la Sociedad o los accionistas, mientras las notas estén vigentes a menos que todas las unidades propiedad de la sociedad hayan sido vendidas o prometidas en venta. No obstante lo anterior, los afiliados de la Sociedad o los Accionistas no tendrán derecho a recibir futuras comisiones con respecto a la venta de los activos que componen garantías colaterales de la restructuración de deuda.

6. A la fecha, el derecho de preferencia en la suscripción de acciones y en la transferencia de acciones pactado en los Estatutos Sociales del Emisor limita y restringe la libre circulación de acciones.
7. El Pacto Social podrá ser enmendado o modificado cuando así lo deciden los tenedores de al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones clase A y el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones clase B y contar con la aprobación de los tenedores de las acciones de clase D, los cuales deberán estar presentes en una reunión extraordinaria citada para tal fin o en una reunión ordinaria en la cual se hubiere dado el aviso de convocatoria correspondiente para tal fin.

#### C. Descripción del Negocio

##### 1. Giro Normal de Negocio

La actividad principal del Emisor fue el desarrollo del proyecto denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". Dicho proyecto se incorporó bajo el Edificio P.H. TOC ubicado en Calle Colón, Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, el cual está sometido a Régimen de Propiedad Horizontal desde el 31 de marzo de dos mil once (2011), inscrito en la Finca número 335590, Documento Redi número 1945053. El "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" fue desarrollado como una torre multi-uso de lujo, con vista al Océano Pacífico, conformado por: el componente residencial, el componente de hotel, el componente comercial, el componente de oficinas y el componente casino.

##### 2. Planes de la Administración

Conforme a los planes previamente presentados por la Compañía, en 2017 se inscribió en el Registro Público de Panamá el traspaso de (i) 202 unidades de hotel, (ii) 13 unidades de amenidades de hotel y (iii) 2 unidades comerciales, que representaban las unidades restantes del Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel and Tower ®".

Los tenedores de Bonos que conforman el Grupo Ad Hoc y quienes actualmente representan el 82.78 % de los Bonos emitidos y en circulación, emitieron su consentimiento y aprobaron dichas transacciones. Con el producto recibido de estas ventas, la Compañía procedió con el pago correspondiente a cada tenedor registrado, conforme al monto recibido y proporcional a su participación.

Dado que la sociedad ha culminado la venta total de sus activos, ésta ha procedido con la cancelación de su actividad como Promotora y ha presentado el cierre de operaciones ante el Municipio de Panamá.

Así mismo, la sociedad procederá con la solicitud de Cancelación de Registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

### 3. Litigios

A la fecha de presentación de este informe, el detalle de los litigios por status procesal es el siguiente:

Estatus Procesal	No.	Amount
Pendiente por Resolver incidente Cosa Juzgada	2	265,000
Pendiente Admisión de Pruebas	2	233,762
Audiencia de Fondo	1	329,206
Pendiente de fallo en apelación	6	1,040,447
Pendiente de fallo del Recurso de Casación	1	244,200
En contra de Newland - Pendiente de Pago	1	142,140
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>2,254,755</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2,254,755</b>

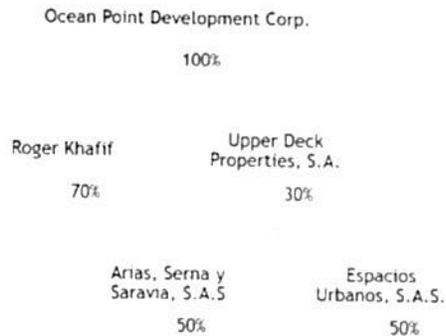
Otros Casos No Vigentes	No. Casos	Monto
Acuerdos Extrajudiciales	10	1,671,123
Fallos en Contra de la Compañía y Pagado	10	3,481,879
Fallos a Favor de la Compañía	17	2,202,113
<b>TOTAL</b>		<b>7,355,115</b>

#### D. Estructura Organizativa

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

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

**Newland International Properties, Corp.**



**E. Propiedades, Plantas y Equipo**

El Emisor se constituyó con el propósito de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®" consta de un edificio multipropósito de setenta (70) niveles que incluye dentro de una única estructura usos tales como un Centro Comercial, un Casino, un Centro de Negocios, un Hotel, Condominios Residenciales, además de un Edificio de Oficinas y un Edificio de Parqueos.

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

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

**G. Información sobre Tendencias**

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

**II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

Durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, el Emisor terminó con el proceso de ventas de las unidades disponibles del edificio denominado "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®". El siguiente análisis se basa en los estados financieros auditados del Emisor para el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

**A. Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2017, el Emisor reportó un monto de efectivo de US\$ 251.273 dólares (efectivo restringido US\$ 250.273 dólares, efectivo no restringido US\$ 1.000 dólares).

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el efectivo restringido disminuyó en US\$ 7.6 millones, al pasar de US\$ 7.8 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 250.273 dólares al 31 de diciembre de 2017. Lo anterior es el efecto neto entre el recaudo obtenido en este período por la ventas de unidades principalmente, menos los desembolsos realizados para i) pago de comisiones, ii) pago de Impuestos de Transferencia de Bien Inmueble, iii) pago a Trump por la licencia, iv) capital de trabajo, y v) para pago de la deuda.

## B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor disminuyó en un neto de US\$ 36.7 millones sobre el año anterior, reportando un total de US\$ 4.6 millones al 31 de diciembre de 2017 versus US\$ 41.3 millones al 31 de diciembre de 2016. Lo anterior fue el efecto neto de lo siguiente:

- La disminución en el inventario disponible para la venta en US\$ 27.7 millones al pasar de US\$ 27.7 millones al 31 de diciembre de 2016, a US\$ 0 dólares a 31 de diciembre de 2017; lo anterior como consecuencia de la venta de las unidades restantes disponibles: i) 202 unidades de hotel, (ii) 13 unidades de amenidades de hotel y iii) 2 unidades comerciales.
- La disminución en el efectivo y efectivo restringido en US\$ 7.6 millones, al pasar de US\$ 7.8 millones a 31 de diciembre de 2016 a US\$ 250.273 dólares al 31 de diciembre de 2017; lo anterior, consecuencia de los recaudos correspondiente a ventas del periodo menos los pagos de capital de trabajo y abonos al servicios de la deuda entre otros.
- La disminución en el valor del terreno ubicado en isla contadora en US\$ 900.000 dólares, al pasar de US\$ 900.000 dólares a 31 de diciembre de 2016, a US\$ 0 dólares, a 31 de diciembre de 2017, producto del deterioro y posterior venta del terreno en isla contadora.
- La disminución de anticipos de impuestos de "transferencia de bienes inmuebles" y "transferencia de bienes muebles y servicios", por valor neto de US\$ 326.533 dólares, producto de los pagos realizados al fisco nacional del impuesto a cargo ITBI, por valor de US\$ 678.236, menos el descuento por impuesto a la renta por el método de cálculo alterno CAIR por valor de US\$ 351.703 dólares.
- La disminución en el capítulo de propiedades de inversión en US\$ 100.000 dólares al pasar de US\$ 750.000 dólares al 31 de diciembre de 2016, a US\$ 650.000 dólares al 31 de diciembre de 2017, esto corresponde al deterioro causado del superávit del muelle flotante al finalizar el periodo fiscal.
- La disminución en los gastos pagados por anticipado en US\$ 226.327 dólares, al pasar de US\$ 371.949 dólares al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 145.622 dólares al 31 de diciembre de 2017. Lo anterior debido a legalizaciones de facturas aplicadas contra los gastos pagados por anticipados.
- Finalmente, al aumento en los depósitos en garantía en US\$ 182.756 dólares, al pasar de US\$ 255.530 dólares a 31 de diciembre de 2016, a US\$ 438.286 dólares al 31 de diciembre de 2017, producto de las siguientes transacciones: i) la disminución de US\$ 134.744 en los depósitos judiciales por la resolución de la demanda de la unidad 2903, con fallo desfavorable para la compañía y posterior pago a los demandantes OCEAN TRUMP 2903 INVESTMENT CORP., y ii) el depósito en garantía por US\$ 320,000 dólares, que corresponde a una reserva realizada con el Fiduciario en Delaware con fin de garantizar futuro pago de obligaciones legales y/o Fiduciarias.

El total de pasivos del Emisor disminuyó en US\$ 15.1 millones sobre el año anterior llegando a US\$ 132.9 millones al 31 de diciembre de 2017. Lo anterior fue el efecto neto de lo siguiente:

- La disminución en US\$ 25.9 millones en los bonos por pagar, al pasar de US\$ 137.8 millones al 31 de diciembre de 2016, a US\$ 111.9 millones al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los compromisos adquiridos con los bonistas.
- La disminución en US\$ 2.5 millones de depósitos recibidos de clientes al pasar de US\$ 2.5 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 0 dólares al 31 de diciembre de 2017. Lo anterior como resultado de la finalización de escrituraciones por ventas de inmuebles del proyecto.

- A la disminución de cuentas por pagar y prestaciones laborales en US\$ 609.642 dólares, al pasar de US\$ 609.642 dólares a 31 de diciembre de 2016, a US\$ 0 dólares a 31 de diciembre de 2017, esto debido a la cancelación total de obligaciones laborales y otras cuentas por pagar.
- Al aumento en los intereses por pagar de los bonos en US\$ 14 millones, al pasar de US\$ 7 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 20.9 millones al 31 de Diciembre de 2017. Lo anterior se debe al registro de intereses corrientes y moratorios a la fecha de corte.

El patrimonio neto disminuyó en US\$ 21.5 millones al pasar de US\$ -106.8 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ -128.3 millones al 31 de Diciembre de 2017. Lo anterior se debe al aumento del déficit acumulado durante el año, que alcanzó US\$ 186.8 millones a diciembre de 2017, además de la disminución en el superávit por revaluación que se registró en US\$ 310.083 dólares en el año 2017.

### C. Resultados de las Operaciones para el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se terminó la venta y entrega de apartamentos que estaban disponibles para la venta. El detalle de las Operaciones para 2017 es el siguiente:

- Los ingresos de unidades disminuyeron, con respecto al año anterior, en US\$ 1.2 millones al pasar de US\$ 28,1 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 26.9 millones al 31 de diciembre de 2017.
- Los rendimientos netos, producto del programa de rentas hoteleras con el Hotel TOC, durante el 2017 alcanzaron una utilidad, por valor de US\$ 156.097 dólares, para Newland.
- Los alquileres netos registraron una utilidad, por valor de US\$ 76.410 dólares, para el periodo terminado a 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, los costos y gastos disminuyeron, respecto a los reportados al año anterior en US\$ 40.3 millones, principalmente por lo siguiente:

- El costo de ventas de las unidades disminuyó en US\$ 3.4 millones al pasar de US\$ 30.7 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 27.3 millones al 31 de diciembre de 2017.
- Los gastos financieros registraron una disminución de US\$ 3.8 millones al pasar de US\$ 13.8 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 10 millones a 31 de diciembre de 2017. Lo anterior debido a los intereses generados por el servicio de la deuda a una tasa de mora del 10.5% nominal anual.
- El deterioro por pérdida no realizada del inventario, registro una disminución de US\$ 29.8 millones al pasar de US\$ 31.2 millones al 31 de diciembre de 2016, a US\$ 1.3 millones al 31 de diciembre de 2017.
- Los gastos de personal disminuyeron en US\$ 301.870 dólares al pasar de US\$ 301.870 dólares al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 0 dólares al 31 de diciembre de 2017. Lo anterior a razón de la liquidación y pago total de las prestaciones laborales y cuotas patronales.
- Los gastos generales administrativos, registraron un aumento de US\$ 395.630 dólares al pasar de US\$ 5 millones a 31 de diciembre de 2016 a US\$ 5.4 millones a 31 de diciembre de 2017.
- Los gastos de ventas aumentaron en US\$ 1.4 millones al pasar de US\$ 2.8 millones al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 4.3 millones al 31 de diciembre de 2017.

- Finalmente se registró el impuesto sobre la renta del periodo, calculado por el método alterno CAIR, el cual registro un valor de US\$ 351.702 dólares al periodo terminado a 31 de diciembre de 2017.

El resultado de los puntos anteriores dio como resultado una pérdida neta al 31 de diciembre de 2017 de US\$ 21.4 millones.

#### D. Análisis de Perspectivas<sup>1</sup>

En su último informe de avance preliminar del informe Económico y Social del mes de septiembre de 2017, el ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica, que “La economía, medida por el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), creció 5.85%, impulsada por el desempeño positivo de actividades como Transporte, almacenamiento y comunicaciones, Construcción y Explotación de minas y canteras. El comercio de la Zona Libre de Colón se mantuvo creciendo, esto no ocurría desde 2012; las reexportaciones fueron B/.331.6 millones o 5.7% más. El Sistema Bancario Nacional continua con un rendimiento positivo, el índice de liquidez promedio de enero a julio fue de 61.1%. La tasa de inflación nacional se ubicó en 0.85%, levemente por debajo de la calculada a junio (0.89%)”

Para el sector de la construcción, el cual el informe muestra una de las mejores temporadas indica que “Los permisos de construcción totalizaron B/.1,309.2 millones (31.0% o B/.309.7 millones adicionales), por aumentos significativos en el valor de los permisos residenciales (41.6%) y comerciales (16.8%). Con excepción de los distritos de La Chorrera y Santiago (-14.2% y -2.4%, respectivamente), el resto presentó un crecimiento acumulado a julio, principalmente: Colón (64.2%) y Panamá (34.8%), por el incremento de los permisos residenciales en ambos.”

También la demanda creciente de vivienda se puede atribuir a las subvenciones gubernamentales que se ha destinado para poblaciones vulnerables así “El Fondo Solidario de Vivienda destinó B/.33.2 millones (de enero a julio), para la adquisición de 3,530 soluciones habitacionales, 443 con el bono de B/.5,000 y 3,087 con el bono de B/.10,000. Fueron 265 u 8.1% resoluciones adicionales entregadas, en comparación con el mismo periodo del año anterior. Se beneficiaron 13,664 personas pertenecientes a hogares con ingreso mensual de hasta B/.1,200.00). La mayor cantidad de resoluciones habitacionales se dieron en Panamá Oeste (1,125), Panamá (652), Chiriquí (473) y Veraguas (407), donde se distribuyó B/.24.8 millones o 74.7% del total invertido. La menor cantidad se registró en Bocas del Toro (31).”

Finalmente el sector bancario y los créditos hipotecarios también tuvieron un leve incremento en inversión nacional pero obtuvo una disminución en inversión extranjera explicado así “El Sistema Bancario Nacional sigue manteniendo un rendimiento positivo, mostrando niveles de liquidez, mayores a los exigidos, es así que el índice promedio de enero a julio de 2017 para el Sistema Bancario Nacional fue de 61.1%. La liquidez de la banca oficial fue 74.5%, seguida de la banca privada extranjera con 67.4% mientras que la banca privada panameña registró 46.3%.”

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

#### A. Identidad

##### 1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

###### Directores y Dignatarios

Roger Khafif - Accionista Mayoritario

<sup>1</sup> Fuente: Informe Económico y Social – Noviembre de 2015. Ministerio de Economía y Finanzas

El señor Khafif es graduado de la universidad Southern Tech de la ciudad de Atlanta, Georgia, en 1978. De 1978 a 1981, trabajó como Ingeniero Textil en una de los principales molinos de textil de Guatemala. En 1981 regresó a Panamá, donde ha residido desde entonces. En Panamá, el señor Khafif es socio de 2 compañías ubicadas en la Zona Libre de Colón: Kedco Fashion Corp. y Rafkas Imp/Exp. El señor Khafif es Presidente de K Group Developers, uno de los socios estratégicos en el desarrollo del "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

#### **Eduardo Saravia Calderón - Director y Presidente**

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

#### **Ejecutivos y Administradores**

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

#### **Catalina Rodríguez G. - Gerente Financiera**

La señora Rodríguez se graduó de la universidad Externado de Colombia como Economista en el año 2002, obtuvo un postgrado en Finanzas en la Universidad de los Andes en el 2006 y una certificación en Modelaje Financiero avanzado de la misma universidad en el año 2009. La economista Rodríguez tiene varios años de experiencia en el área Financiera especialmente en el sector de la construcción y entre sus cargos más recientes está la Dirección de Tesorería de Prodesa y la Gerencia en Planeación Financiera del Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®", actualmente desempeña el rol de CFO y de CEO ad interim de Newland International Properties, Corp.

#### **2. Empleados de Importancia y Asesores**

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

#### **3. Asesores Legales**

La firma de abogados **Britton & Iglesias**, funge como asesores legales externos del Emisor. El nombre del contacto principal es la Licenciada Jacqueline Marxen

Domicilio Comercial:	Calle 53 E Marbella, Torre Humboldt, Piso 11
Correo Electrónico:	marxen@brig.com.pa
Teléfono:	(507) 388 4800
Facsimil:	(507) 388 4801

#### **4. Auditores**

La firma de auditoría externa del Emisor para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 es CSI Audit. El nombre de los contactos principales son, el Licenciado Osvaldo Lau (CPA - Socio) y/o el Licenciado Felipe Cabezas (CPA - Socio).

Domicilio Comercial: Urb. Los Ángeles, Ave. Los Periodistas Edificio Plaza Extreme:  
Apartado Postal: Panamá, República de Panamá  
Correos Electrónicos: efcabezas@csitaxpanama.com  
olau@csitaxpanama.com  
Teléfono : 360-2188  
Facsimil : 360-2189

#### 5. Designación por Acuerdos o Entendimientos

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

#### B. Compensación

Para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016, no se pagaron compensaciones a ninguno de los Directores y Dignatarios de Newland.

A la fecha de este reporte, el Emisor cuenta no tiene empleados contratados directamente y en la actualidad se encuentra en la cancelación de la Caja de Seguridad Social de Panamá.

#### C. Prácticas de la Directiva

1. Los miembros de la Junta Directiva de la sociedad ejercen sus cargos por el tiempo que la misma determine. Los actuales Directores han ejercido sus cargos desde la incorporación del Emisor el 30 de marzo de 2007.
2. A la fecha, El Emisor no ha celebrado ningún contrato de prestación de servicios con sus Directores.
3. A la fecha, El Emisor no está incluido en un programa de auditoría interna.

#### D. Empleados

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

#### E. Propiedad Accionaria

##### 1. Propiedad Efectiva de Acciones

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

##### 2. Opciones sobre Acciones

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

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

**A. Accionistas del Emisor**

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

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

**Propiedad del “Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®”**

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

**OCEAN POINT DEVELOPMENT CORP**

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

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

**UPPER DECK PROPERTIES, S.A.**

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

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

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

Representante Legal de Arias, Serna & Saravia y es hermano de Carlos Alberto Serna y Rodrigo Serna, ambos accionistas de Espacios Urbanos, S.A.S.

Roger Khafif tiene intereses en varias otras sociedades panameñas con operaciones en diversas industrias. Arias Serna & Saravia, S.A.S., es una firma de ingeniería y arquitectura con base en Colombia, con una amplia gama de experiencia en todas las etapas del negocios de bienes raíces. Espacios Urbanos, S.A.S. es una compañía de corretaje de bienes inmuebles con base en Colombia y dedicada a la comercialización de propiedades residenciales, industriales y comerciales. Ninguno de los accionistas de Ocean Point Development Corp. posee participación o interés en ninguna compañía que pueda competir con "Trump Ocean Club International Hotel & Tower ®".

## 2. Composición Accionaria del Emisor

GRUPO DE ACCIONES	NÚMERO DE ACCIONES	% DEL NÚMERO DE ACCIONES	No. DE ACCIONISTAS	% DEL NÚMERO DE ACCIONISTAS
Ocean Point Development Corp.	500	100.00%	1	100.0%
Totales	500	100.00%	1	100.0%

### B. Persona Controladora

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

### C. Cambios en el Control Accionario

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

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### A. Ciertas Relaciones y Transacciones entre Partes Relacionadas

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

#### Opcorp Arsesa International, Inc.

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 realizó diez (10) adendas al contrato preliminar, en una de las cuales, ambas partes acordaron el incremento en el valor total del contrato a B/.321,831,108.

#### Upper Deck

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

#### **Roger Khafif**

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

#### **B. Interés de Expertos y Asesores**

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

#### **VI. TRATAMIENTO FISCAL**

El sistema tributario de la República de Panamá está diseñado bajo el principio territorial, claramente definido en el artículo 694 del Código Fiscal al establecer el ámbito de aplicación del impuesto sobre la renta, quedando sujeta a dicho impuesto la renta gravable que se produzca, de cualquier fuente, dentro del territorio de Panamá sea cual fuere el lugar donde se perciba. Por renta gravable debemos entender la diferencia o saldo que resulta al deducir de la renta bruta o ingresos gravables de una persona, ya sea natural o jurídica, los gastos y erogaciones deducibles incurridos dentro del mismo período fiscal.

Además, dentro del sistema fiscal de la República de Panamá se encuentran operaciones denominadas ganancias de capital, dirigidas a pagar el impuesto sobre la renta con reglas diferentes; dentro de las ganancias de capital están las utilidades obtenidas de las ventas de bienes inmuebles y de bienes muebles (artículo 701 del Código Fiscal) y las obtenidas en la enajenación de acciones, bonos, cuotas de participación y demás valores emitidos por las personas jurídicas (ley 18 de 2006).

Adicionalmente, en atención a las normas consagradas en los artículos 696 y 733 del Código Fiscal, son gravables con el impuesto sobre la renta los ingresos que los accionistas de una persona jurídica reciban en concepto de dividendos provenientes de la distribución de utilidades. El Decreto Ejecutivo 170 de 1993, por el cual se reglamentan las disposiciones del impuesto sobre la renta contenidas en el Código Fiscal, señala en su artículo 106 que los accionistas o socios pagarán el impuesto a la renta sobre las utilidades o dividendos que reciban, a la tasa del diez por ciento (10%) mediante retención definitiva practicada por la persona jurídica que les pague o acredite los mismos. Tratándose de dividendos de acciones al portador, la retención anteriormente señalada será del veinte por ciento (20%).

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

132

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

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

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

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

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

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD DE VALORES EMITIDOS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
-----------------------	---	------------------	---------------------------

Acciones Comunes	500	NA	NA
------------------	-----	----	----

2. Titulos de Deuda

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

B. Descripción y Derechos de los Titulos

1. Capital accionario

- a)
  - (a) Acciones Autorizadas: 500 acciones comunes
  - (b) 500 acciones comunes (Clase A - 315, Clase B - 135, Clase C - 50) totalmente pagadas y liberadas.
  - (c) Acciones comunes sin valor nominal (todas las Clases)
  - (d) No existen acciones suscritas no pagadas
  - (e) Durante el período fiscal terminado al 31 de diciembre de 2013 no se incrementaron el número de acciones emitidas y en circulación.
- b) A la fecha, no existen acciones del Emisor que no representan capital.
- c) A la fecha, el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.
- d) Al 31 de diciembre de 2013, no existen acciones comunes autorizadas pero no emitidas. No existe compromiso de incrementar el capital en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.
- e) Existen tres clases de acciones comunes (A, B y C) con los siguientes derechos, preferencias y restricciones:
  - (a) todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad de conformidad con su participación en el capital social.
  - (b) cada acción otorga a su titular el derecho a voz y voto en las reuniones de accionistas del Emisor, con excepción de las acciones C, las cuales solo confieren a su titular derecho de asistir a las reuniones.
  - (c) todas las acciones tienen derecho a una participación igual en las utilidades de la sociedad de conformidad con su participación en el capital social.
  - (d) todas las acciones tienen derecho a una participación igual en la distribución final en caso de disolución y liquidación del Emisor de conformidad con su participación en el capital social.
  - (e) No se cuenta con cláusulas de redención o fondos de amortización

- (f) Existe el derecho de suscripción preferente tal y como se describe en el numeral 3 de la Sección B del Capítulo I.
- (g) No existen cláusulas que discriminen contra tenedores existentes o futuros de tales valores.

## 2. Títulos de participación

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

## 3. Títulos de deuda

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

## C. Información de Mercado

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

**II PARTE: Resumen Financiero**

**NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.**

<b>Estado de Resultados para el Año Terminado al*</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>31-Dec-15</b>	<b>31-Dec-14</b>
Total Ingresos	30,131,200	34,729,649	96,522,453	80,330,786
Costos y Gastos de operación	51,578,597	91,888,766	78,262,828	108,157,346
Utilidad (Pérdida) Neta	(21,447,398)	(57,159,118)	18,259,625	(27,826,560)
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500
Utilidad (Pérdida) por Acción	(42,895)	(114,318)	36,519	(55,653)
Depreciación y Amortización	NA	NA	NA	NA
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	NA	NA	NA	NA

<b>Balance General</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>31-Dec-15</b>	<b>31-Dec-14</b>
Activo Circulante	171,054	28,119,831	25,885,149	59,042,615
Activos Totales	4,611,832	41,263,408	105,357,723	188,099,707
Pasivo Circulante	132,895,995	147,971,938	92,805,104	67,603,797
Pasivos Totales	132,915,360	148,019,538	155,018,200	225,346,667
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	58,217,002	58,217,002	58,217,002	58,217,002
Superávit por Revaluación	310,083	797,373	929,343	31,850,148
Utilidades Retenidas (Pérdidas Acumuladas)	(186,830,613)	(165,770,505)	(108,806,822)	(127,314,111)
Patrimonio Total	(128,303,528)	(106,756,130)	(49,660,477)	(37,246,961)

<b>Razones Financieras</b>	<b>31-Dec-17</b>	<b>31-Dec-16</b>	<b>31-Dec-15</b>	<b>31-Dec-14</b>
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Pasivo Total/Patrimonio	(1.04)	(1.39)	(3.12)	(6.05)
Capital de Trabajo	(132,724,941)	(119,852,107)	(66,919,955)	(8,561,182)
Razon Corriente	0.00	0.19	0.28	0.87
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	NA	NA	NA	NA

**III PARTE: ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta al Informe de Actualización Anual los estados financieros de Newland International Properties, Corp., para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

**IV PARTE: GOBIERNO CORPORATIVO<sup>2</sup>**

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

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

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

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

<sup>1</sup> Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

	N/A
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. N/A
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. N/A
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. N/A
	e. Control razonable del riesgo. N/A
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. N/A
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. N/A
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). N/A
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. N/A
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. N/A
	<b>Composición de la Junta Directiva</b>
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Cuatro (4): Eduardo Saravia, Catalina Rodríguez, Natividad Ceballos, Nahum de Gaiza
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Dos (2). Natividad Ceballos y Nahum de Gaiza se consideran como independientes de la Administración
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Uno (1). Eduardo Saravia es el único director que es accionista.

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

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

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

KJL

**V PARTE: ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica

**VI PARTE: DIVULGACIÓN**

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual mediante el envío de una copia del informe respectivo a los inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare. La fecha probable en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Anual es el 29 de marzo de 2017.

**VII PARTE: DECLARACIÓN JURADA**

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

29 de marzo de 2018

**Newland International Properties, Corp.**



Natividad Zeballos  
CED 9-721-1845  
Representante Legal



Auditorias financieras, de cumplimiento y forenses

**NEWLAND INTERNATIONAL  
PROPERTIES, CORP.**

Estados Financieros Auditados para el Periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe  
de los Contadores Independientes

**NEWLAND INTERNATIONAL  
PROPERTIES, CORP.**

**Estados financieros Auditados para el  
Período terminado el 31 de diciembre de 2017  
e Informe de los Contadores Independientes**

## NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 34



Urbanización Los Ángeles, Avenida Los  
Periodistas, Edificio Plaza Extreme  
Teléfonos: (507) 360-2188 / 360-2189  
e-mail: info@csitaxpanama.com

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Accionistas y Junta Directiva de

**Newland International Properties, Corp.**

Panamá, Rep. de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **Newland International Properties, Corp.**, (la "Empresa"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), ya que no cumplen con el principio de negocio en marcha.

### **Base para la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen más adelante en la sección de responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno, que la administración determine sea necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos sobre bases selectivas para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del



Urbanización Los Ángeles, Avenida Los  
Periodistas, Edificio Plaza Extreme  
Teléfonos: (507) 360-2188 / 360-2189  
e-mail: info@csitaxpanama.com

auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Asimismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración la base contable de negocio en marcha y, conforme en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada relacionada con la información financiera de la entidades o actividades de negocios que conforman La Empresa para expresar una opinión y realización de los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de Sistemas Móviles, S. A. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados de la administración entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la administración de La Empresa una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.



Urbanización Los Ángeles, Avenida Los  
Periodistas, Edificio Plaza Extreme  
Teléfonos: (507) 360-2188 / 360-2189  
e-mail: info@csitaxpanama.com

Entre las cuestiones que ha sido objeto de comunicación con los responsables de la administración de la Empresa, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Felipe Cabezas.

  
Panamá, 24 de marzo de 2018



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

**Estado de Situación Financiera**

**31 de Diciembre de 2017**

*(Cifras en Balboas)*

	Note	2017	2016
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	4	1,000	2,000
Cuentas por cobrar, neto	5	24,431	14,924
Inventario de unidades	6	-	27,730,959
Gastos pagados por anticipado		145,622	371,949
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>171,054</b>	<b>28,119,831</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Efectivo restringido	7	250,273	7,809,296
Cuentas por cobrar - Hotel TOC, Inc.	8	2,000,000	2,000,000
Propiedades de inversión, neto	9	650,000	750,000
Terreno	10	-	900,000
Anticipos en impuestos	11	1,102,219	1,428,752
Depósitos en garantía	12	438,286	255,530
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>4,440,778</b>	<b>13,143,577</b>
<b>Total de activos</b>		<b>4,611,832</b>	<b>41,263,408</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Bonos por pagar, porción corriente	13	111,882,686	137,832,871
Intereses de bonos por pagar		20,953,802	6,975,889
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		-	609,642
Proveedores y Otras cuentas por Pagar		14,307	-
Depósitos recibidos de clientes		-	2,534,171
Ingresos diferidos por alquileres	14	45,200	19,365
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>132,895,995</b>	<b>147,971,938</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos por pagar, porción no corriente		-	-
Ingresos diferidos por alquileres, porción no corriente	14	19,365	47,600
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>19,365</b>	<b>47,600</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>132,915,360</b>	<b>148,019,538</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	15	58,217,002	58,217,002
Déficit acumulado		(186,830,613)	(165,770,505)
Superávit por revaluación		310,083	797,373
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(128,303,528)</b>	<b>(106,756,130)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>4,611,832</b>	<b>41,263,408</b>

Las notas en las páginas 7 a 34 forman parte integral de los estados financieros.

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

**Estado de Resultados**  
**31 de Diciembre de 2017**  
*(Cifras en Balboa)*

	Note	2017	2016
<b>Ingresos y costo:</b>			
Ventas de unidades		26,914,171	28,097,751
Costo de unidades vendidas		(27,302,068)	(30,707,502)
Ingresos por rentas hoteleras	17	2,986,883	6,310,268
Costo de rentas hoteleras	17	(2,830,786)	(7,347,277)
Ventas de alquileres	16	154,023	237,284
Costo de alquileres	16	(77,612)	(3,873)
Ingresos por mantenimientos	18	38,098	38,098
Costo de mantenimientos	18	(22,717)	(246,466)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>(140,008)</b>	<b>(3,621,718)</b>
<b>Gastos:</b>			
Gastos generales y administrativos	19	(5,360,239)	(4,964,609)
Gastos de ventas	20	(4,285,204)	(2,835,739)
Gastos de personal		-	(301,870)
Provisión para cuentas de cobro dudoso	5	(11,457)	(78,724)
Total de gastos		<b>(9,656,900)</b>	<b>(8,180,941)</b>
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>(9,796,908)</b>	<b>(11,802,659)</b>
Impuesto sobre la renta	21	(351,702)	(405,377)
<b>Ganancia (pérdida) neta en operaciones</b>		<b>(10,148,610)</b>	<b>(12,208,035)</b>
<b>Otros ingresos (gastos) integrales:</b>			
Otros ingresos		35,053	38,366
Ingresos financieros		2,973	7,882
Perdida por venta de activos		(2,500)	-
Perdida por venta de inventario neto		(1,328,891)	(31,167,722)
Gastos financieros		(10,005,422)	(13,829,608)
Total de (egresos) ingresos, netos		<b>(11,298,787)</b>	<b>(44,951,083)</b>
<b>Utilidad/Pérdida neta</b>		<b>(21,447,398)</b>	<b>(57,159,118)</b>

Las notas en las páginas 7 a 34 forman parte integral de los estados financieros.

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**31 de Diciembre de 2017**  
*(Cifras en Balboas)*

	Note	Common Shares	Cumulative Deficit	Revaluation Surplus	Total Equity
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>		<b>58,217,002</b>	<b>(108,806,822)</b>	<b>929,343</b>	<b>(49,660,477)</b>
Perdida neta - 2016			(57,159,218)		(57,159,218)
Depreciación Superavit de unidades activos financieros				63,565	63,565
Transferencia de superavit por revaluación a utilidades no distribuidas			195,535	(195,535)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>58,217,002</b>	<b>(165,770,505)</b>	<b>797,373</b>	<b>(106,756,130)</b>
Perdida neta - 2017			(21,447,398)		(21,447,398)
Deterioro Superavit de unidades activos financieros				(100,000)	(100,000)
Transferencia de superavit por revaluación a utilidades no distribuidas			387,290	(387,290)	
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>		<b>58,217,002</b>	<b>(186,830,613)</b>	<b>310,083</b>	<b>(128,303,528)</b>

Las notas en las paginas 7 a 34 forman parte integral de los estados financieros.

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

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**31 de Diciembre de 2017**  
*(Cifras en Balboas)*

	Nota	2017	2016
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Utilidad Pérdida		(21,447,398)	(57,159,118)
Partidas para conciliar la pérdida con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Provisión para cuentas de dudoso cobro		11,457	78,724
Gastos financieros		(4,072,491)	13,893,072
Impuesto sobre la renta	21	351,702	405,377
Pérdida en Inventario neto realizable		1,328,891	31,167,722
		<u>(23,827,839)</u>	<u>(11,614,223)</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar		(20,965)	256,960
Disminución en inventario de unidades		26,402,068	30,229,502
Aumento en gastos pagados por anticipado		226,327	(103,575)
Aumento en anticipo de impuestos		(25,169)	(525,031)
Disminución en depósitos en garantía		(182,756)	605,358
Aumento en honorarios por pagar		14,307	(101,540)
Aumento en prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		(609,642)	373,223
(Disminución) aumento en intereses de bonos por pagar		13,977,914	-
(Disminución) aumento en ingresos diferidos por alquileres		(2,400)	(42,076)
(Disminución) aumento en depósitos recibidos de clientes		(2,534,171)	(4,352,471)
Efectivo generado por actividades de operación		<u>37,245,511</u>	<u>26,240,351</u>
Intereses pagados		<u>(2,330,000)</u>	<u>(14,217,845)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
(Colocación) redención de efectivo restringido		7,559,023	1,973,919
(Adquisición) Venta de activos fijos		900,000	(98,890)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión</b>		<u>8,459,023</u>	<u>1,875,029</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo pagado a bonos		(19,547,694)	(2,387,561)
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<u>(19,547,694)</u>	<u>(2,387,561)</u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo</b>			
		(1,000)	(104,249)
Efectivo al inicio del año		2,000	106,249
<b>Efectivo al final del año</b>	4	<u>1,000</u>	<u>2,000</u>
<b>Transacciones de operación, inversión y financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:</b>			
Intereses de bonos capitalizados		(14,651,311)	(63,464)
Bonos por pagar		14,651,311	63,464
Propiedades de inversión		(487,290)	-
Superavit por revaluación		487,290	-
		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas en las páginas 7 a 34 forman parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

**I. Organización y operaciones**

**Organización**

Newland International Properties, Corp. (Subsidiaria 100% de Ocean Point Development Corp.) ("la Compañía") es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°3482 del 28 de marzo de 2006.

**Operaciones**

La Compañía desarrolló el 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 sesenta y seis niveles que dentro de una única estructura que incluye: unidades residenciales, unidades hoteleras, locales comerciales, restaurantes gourmet, oficinas, spa, casino, centro de negocios, salones de eventos, piscinas, embarcadero y estacionamientos.

Los ingresos de la Compañía se originan principalmente por la venta de las unidades de hotel, apartamentos y locales comerciales. Adicionalmente, en el periodo de presentación de estos Estados Financieros la Compañía devengó ingresos por Administración de las unidades hoteleras que aún no habían sido vendidas y que hacen parte del programa de rentas hoteleras bajo la operación de Trump. Los ingresos por alquileres y administración se presentan netos de costos en el estado de ganancias o pérdidas.

**2. Resumen de políticas contables más significativas**

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

**Base de preparación**

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 (IASB).

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 auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

**Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, excepto por la revaluación del terreno utilizado en la construcción del proyecto, y los activos financieros medidos a valor razonable, tal como se divulga en las Notas 13.

**Cambios en las políticas contables**

*a. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) interpretaciones no adaptadas*

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros. A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<i>Norma</i>	<i>Vigencia</i>
<i>NIIF 9 – Instrumentos financieros</i>  Se refiere a la clasificación, reconocimiento, medición y baja de los activos financieros y pasivos financieros e introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura. En julio de 2014, el IASB realizó cambios adicionales en las reglas de clasificación y medición, y también introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan ahora la nueva norma de instrumentos financieros.	1 de enero de 2018
<i>NIIF 15 Ingresos Procedentes del Contratos con Clientes</i>  La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Esta norma reemplazará la NIC 18, que abarca contrato de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre los contratos de construcción	1 de enero de 2018
<i>NIIF16 “Arrendamiento”</i>  La NIIF 16 proporciona una guía actualizada sobre la definición de los contratos de arrendamiento y la orientación sobre la combinación y la separación de los contratos. La contabilidad de los arrendadores se mantiene como se indica en la NIC 17; sin embargo, se espera que el nuevo modelo de contabilidad para los arrendatarios impacte las negociaciones entre arrendadores y arrendatarios.	1 de enero de 2019

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

NIF17 "Contrato de seguros"

1 de enero de 2021

El nuevo estándar establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza la NIF 4 – Contratos de seguros. El estándar es efectivo para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021 con aplicación temprano permitida; es aplicado retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual es aplicado el enfoque retrospectivo o el enfoque del valor razonable

*Moneda funcional y de presentación*

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

*Activos financieros*

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de una de las categorías discutidas a continuación, dependiendo del propósito para el cual el activo fue adquirido.

*Efectivo*

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo 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.

*Cuentas por cobrar*

Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se originan principalmente de la venta de bienes y son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición o emisión, menos una provisión para deterioro.

*Provisión para cuentas de dudoso cobro*

La Administración estima la provisión para cuentas de dudoso cobro con base en la evaluación de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada periodo se rebajan de la provisión acumulada.

*Deterioro - Activos financieros*

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo las indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

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

**Notas a los estados financieros auditados**  
**31 de diciembre de 2017**  
(En balboas)

---

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la Administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales, que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro, en relación con un activo financiero medido al costo amortizado, es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y se reflejan en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de ganancias o pérdidas.

#### **Pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dentro de una de las categorías discutidas a continuación, dependiendo del propósito para el cual el pasivo fue adquirido.

##### *Cuentas por pagar y otros pasivos*

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable debido a la corta duración de los mismos.

##### *Financiamientos*

Los financiamientos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son reconocidos a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas durante el período del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

##### *Adelantos a contratistas*

Los adelantos a contratistas corresponden a anticipos a la compañía constructora para la ejecución del proyecto, los cuales se reconocen en el costo de la obra en la medida en que avance el proyecto.

##### *Inventario de unidades*

El inventario de unidades está valuado al costo. El costo incluye los costos directos e indirectos para la terminación de las unidades. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del costo.

También se incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción de las unidades. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para la construcción del activo calificado para su uso y venta, se hayan terminado.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

*Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión están contabilizadas a su costo de adquisición y valuadas a su valor razonable a 31 de diciembre de 2015. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta con base en treinta (30) años de vida útil estimada.

Las ganancias o pérdidas originadas por el retiro o disposición de una propiedad de inversión son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el periodo en que se incurren.

*Derecho de marca*

El derecho de marca adquirido por la Compañía se reconoce al costo menos las pérdidas por deterioro. El derecho de marca es sujeto a revisión anual por deterioro o cuando haya eventos o cambios en circunstancias que indiquen que el valor en los libros no puede ser recuperable.

*Mobiliario y equipo*

El mobiliario y equipo está registrado al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizadas a operaciones en la medida en que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas originadas por el retiro o disposición de mobiliario y equipo son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el periodo en que se incurren.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

<b>Activos</b>	<b>Vida útil estimada en años</b>
Mobiliario y enseres	3 – 10
Equipo de oficina	3 – 10

*Deterioro de los activos*

*Activos no financieros*

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente, utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo, que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

*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 se aplicará el abono para reducir el saldo por cobrar al cliente.

*Provisión*

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente, que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

*Provisión para la prima de antigüedad*

El Código de Trabajo establece en la legislación panameña el reconocimiento de una prima de antigüedad de servicios. Para tal fin, se ha establecido una provisión, la cual se calcula sobre la base de una semana de indemnización por cada año de trabajo, lo que es igual al 1.92% sobre los salarios pagados en el año.

La Ley 44 de 12 de agosto de 1995 establece, a partir de la vigencia de la ley, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los empleados la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo se constituye con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización y la empresa mantiene el mismo en un banco de la localidad.

*Ingresos diferidos por alquileres*

Los ingresos diferidos por alquileres corresponden a cánones de arrendamiento cobrados por anticipado, los cuales son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas en la medida en que son facturados, utilizando el método de devengado o acumulado.

*Acciones comunes*

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo financiero o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

*Reconocimiento de ingresos y costos*

*Venta de unidades*

Los ingresos y costos 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.

*Programa de Administración de Renta del Hotel*

Los ingresos generados por el programa de administración de renta del hotel se reconocen mensualmente en la medida que se devengan.

*Alquiler*

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el canon de arrendamiento establecido en los contratos de alquiler, utilizando el método de devengado.

*Mantenimiento*

Los ingresos por mantenimiento se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el cargo fijo establecido en el contrato para uso del muelle flotante, utilizando el método de devengado.

**3. Planes de la Administración**

Conforme a los planes previamente presentados por la Compañía, en 2017 se inscribió en el Registro Público de Panamá el traspaso de (i) 202 unidades de hotel, (ii) 13 unidades de amenidades de hotel y (iii) 2 unidades comerciales, que representaban las unidades restantes del Proyecto "Trump Ocean Club International Hotel and Tower 8".

Los tenedores de Bonos que conforman el Grupo Ad Hoc y quienes actualmente representan el 82.78 % de los Bonos emitidos y en circulación, emitieron su consentimiento y aprobaron dichas transacciones. Con el producto recibido de estas ventas, la Compañía procedió con el pago correspondiente a cada tenedor registrado, conforme al monto recibido y proporcional a su participación.

Dado que la sociedad ha culminado la venta total de sus activos, ésta ha procedido con la cancelación de su actividad como Promotora y ha presentado el cierre de operaciones ante el Municipio de Panamá.

Así mismo, la sociedad procederá con la solicitud de Cancelación de Registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

Notas a los estados financieros auditados  
**31 de diciembre de 2017**  
 (En balboas)

**4. Efectivo**

El saldo de efectivo se presenta a continuación:

	2017	2016
En caja	1,000	2,000
En bancos, a la vista	-	-
	<u>1,000</u>	<u>2,000</u>

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a los montos mínimos que se manejan en esta categoría y que corresponden a Cajas Menudas para pequeños gastos operativos de la Compañía.

**5. Cuentas por cobrar, neto**

Las cuentas por cobrar se desglosan así:

	2017	2016
Clientes	24,431	14,924
Programa de rentas hoteleras	-	-
	<u>24,431</u>	<u>14,924</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	-	-
	<u>24,431</u>	<u>14,924</u>
Empleados	-	
Otras	-	
	<u>24,431</u>	<u>14,924</u>

Las cuentas por cobrar a clientes presentaban la siguiente antigüedad:

	2017	2016
Corriente	8,271	-
De 31 a 60 días	6,072	14,924
De 61 a 90 días	2,566	-
De 91 a 120 días	5,224	-
Más de 120 días	2,298	-
	<u>24,431</u>	<u>14,924</u>

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

Notas a los estados financieros auditados  
**31 de diciembre de 2017**  
 (En balboas)

El movimiento de la provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro se resume a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	-	-
Provisión del año	11,457	78,724
Eliminación de cuentas incobrables	(11,457)	(78,724)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

**6. Inventario de unidades**

El inventario de unidades se desglosa así:

	2017	2016
Apartamentos	-	2,592,068
Hotel	-	14,814,507
Restaurantes	-	2,359,855
Locales comerciales	-	-
Otras	-	7,964,528
	<u>-</u>	<u>27,730,959</u>

**7. Efectivo restringido**

El efectivo restringido se presenta a continuación:

	2017	2016
<b>Britton &amp; Iglesias - Panamá:</b>		
Cuenta Escrow Fund	235,000	-
<b>Delaware Trust Company - USA:</b>		
Cuenta de recolección	15,273	2,711,976
<b>Global Financial Funds Corp. - Panamá:</b>		
Cuenta corriente	-	131,397
Cuenta de cierres	-	2,747,128
<b>Banistmo, S. A.:</b>		
Cuenta corriente	-	1,469,354
	<u>250,273</u>	<u>7,059,856</u>

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

El uso de estos fondos está regulado dentro de las condiciones que reglamentan el contrato entre Newland International Properties, Corp., y los Tenedores de Bonos. A continuación se describen las cuentas principales que componen el efectivo restringido:

*Cuenta de Depósito en Custodia – Britton & Iglesias, Panamá*

El pasado 29 de diciembre de 2017, se suscribió un acuerdo con la compañía Britton & Iglesias, en donde ésta mantiene una Cuenta de Depósito en Custodia para manejar un fondo de reserva, por valor de US\$ 235,000-, principalmente para cumplir con obligaciones asociadas con la terminación de operaciones de la compañía.

*Cuenta de Desembolso - Delaware Trust Co, USA*

Esta cuenta recibía y acumulaba los fondos provenientes de la Cuenta Panamá y sólo podrán ser utilizados para capital de trabajo y bajo las restricciones del contrato que se reglamentan en el Fideicomiso.

*Cuenta de Recolección – Delaware Trust Co, USA*

El saldo de esta cuenta correspondía a los excedentes sobre el capital de trabajo. Estos fondos podían ser utilizados para reservar y/o pagar contingencias, principal e intereses de la deuda, y unos préstamos definidos en el contrato de Fideicomiso que reglamenta los bonos.

*Cuenta de Cierres – Global Financial Funds Corp, Panamá*

El contrato de compra venta de las unidades reglamentaba que los compradores de las mismas depositaran los abonos directamente en la cuenta de Cierres. El dinero era transferido a la Cuenta Panamá, después de haber reservado y/o pagado el valor que se adeudaba a los vendedores (*Brokers*) de las unidades y el valor correspondiente al impuesto de transferencia, equivalente al 2% del valor de las unidades. Al corte de estos estados financieros la cuenta se encuentra cancelada.

*Cuenta Panamá – Global Financial Funds Corp, Panamá*

Esta cuenta recibía los fondos provenientes de la Cuenta de Cierres, así como los fondos de los ingresos por alquileres. Transfería el dinero a la Cuenta de Desembolso después de haber reservado y/o pagado el valor de la comisión a Trump por concepto de licencia. Al corte de estos estados financieros la cuenta se encuentra cancelada.

*Cuenta corriente – Banistmo, S. A., Panamá*

El saldo de la cuenta corriente en Banistmo se encuentra pignorado, debido a que el Juzgado Octavo de Ramo Civil decretó un secuestro sobre dicha cuenta bancaria en el Banistmo, S. A., en virtud de la demanda que mantiene Korbel Properties Inc. sobre la Compañía.

**8. Cuentas por cobrar - Hotel TOC, Inc.**

El 13 de abril de 2011, la Compañía firmó un acuerdo de pre-operación de servicios con Trump Panama Hotel Management LLC., entidad que tiene a su cargo la operación del hotel. En dicho acuerdo, Newland International Properties, Corp. aceptó aportar en concepto de capital de trabajo un monto de B/.3,000,000; de los cuales realizó desembolsos por un monto de B/.2,000,000 para las operaciones iniciales del hotel.

Dicho monto debería ser reembolsado a la Compañía cuando se logran ciertas condiciones de acuerdo con los contratos entre la Organización Trump y la Compañía. Sin embargo, a la fecha de presentación de estos Estados Financieros, se están renegociando los términos de este acuerdo y se estima que habrá una importante reducción en el monto a recuperar.

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

Notas a los estados financieros auditados  
 31 de diciembre de 2017  
 (En balboas)

**9. Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión se componen así:

	2017				
	Al inicio del año	Adiciones	Superavit	Ventas o Traslados	Al final del año
<b>Costo:</b>					
Muelle Flotante	785,704	-	(100,000)	-	685,704
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Muelle Flotante	(48,704)	-	-	-	(48,704)
<b>Costo neto</b>	<b>737,000</b>	<b>-</b>	<b>(100,000)</b>	<b>-</b>	<b>637,000</b>
	2016				
	Al inicio del año	Adiciones	Superavit	Ventas o Traslados	Al final del año
<b>Costo</b>	680,000	135,704	-	-	815,704
<b>Depreciación acumulada</b>	(190,241)	(7,252)	(9,428)	-	(206,921)
<b>Costo neto</b>	<b>489,759</b>	<b>128,452</b>	<b>(9,428)</b>	<b>-</b>	<b>608,783</b>

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, la compañía está tramitando la cesión del área de la concesión ante la AMP, de ser aprobado, este Muelle Flotante pasará a ser parte del nuevo cesionario.

**10. Terreno**

El fin del terreno es Isla Contadora era desarrollar el Club de Playa, cuyo valor en libros ascendía a B.900,000. Sin embargo, mediante Resolución 338-08 de 5 de diciembre de 2008 el Ministerio de Vivienda de la República de Panamá aprobó el "Esquema de Ordenamiento Territorial de la Isla Contadora", en el que la isla se zonificó para vivienda y comercios de baja densidad, lo que imposibilitó la construcción y desarrollo del Club de Playa en dicha isla.

En Enero de 2017, se firmó una promesa de compraventa por US\$ 330,000.00 y se recibió el total del monto; en el mes de septiembre de 2017, se realizó la transferencia de dominio de la propiedad, al prometiente comprador.

**11. Anticipo de Impuestos y contribuciones:**

**Impuesto ITBI (Impuesto Transferencia de Bienes Inmuebles)**

El saldo de la cuenta de anticipos ITBI, refleja los desembolsos realizados para el pago del impuesto de venta de inmuebles, de acuerdo con la ley 6 del 2005 en su artículo 67, parágrafo 3, que dice "El impuesto de transferencia pagado por el enajenante podrá ser deducible únicamente del Impuesto sobre la Renta causado por la enajenación del bien inmueble objeto de la transferencia, determinado de acuerdo con el procedimiento establecido en el literal a del artículo 701 del Código Fiscal, y hasta la concurrencia del monto de este último impuesto, únicamente en los casos que el contribuyente no opte por pagar el impuesto con base en la tasa fija definitiva del diez por ciento (10%) a que se refiere el literal a del artículo 701 del Código Fiscal."

**Impuesto ITBMS (Impuesto Transferencia de Bienes muebles y Servicios)**

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

Notas a los estados financieros auditados  
**31 de diciembre de 2017**  
 (En balboas)

El saldo de la cuenta de anticipos ITBMS, refleja los desembolsos, pagados al fisco nacional que después de la depuración del respectivo formulario quedaron con saldo a favor para ser descontado en el próximo pago.

	2017	2016
Anticipo de Impuesto de ITBI	1,054,700	1,393,802
Anticipo de Impuesto de ITBMS	47,519	34,950
	<u>1,102,219</u>	<u>1,428,752</u>

**12. Depósitos en garantía y otros activos**

Los depósitos en garantía se desglosan a continuación:

	2017	2016
<b>Edemet:</b>		
Saldo al inicio del año	-	357,224
Recuperación del año	-	(357,224)
Saldo al final del año	-	-
<b>Depositos Reservas (Delaware Trust Company)</b>	320,000	-
<b>Otra Cuentas por Cobrar</b>	103,117	237,861
<b>Ministerio de Vivienda</b>	15,169	17,669
	<u>438,286</u>	<u>255,530</u>

La reserva del Fiduciario (Delaware Trust Company), corresponde a un deposito debitado de la cuenta por valor de US\$ 320,000.00, de acuerdo a la última enmienda al contrato que reglamenta los bonos "Indenture", con el fin de garantizar cumplimiento de posible obligaciones legales futuras.

La Fianza corresponde a B/.103,117.11 que se encuentran pignorados, debido a que el Juzgado Sexto de Circuito de Ramo Civil de la Provincia de Panamá decretó un secuestro sobre una cuenta bancaria en Banistimo, S. A., en virtud de la demanda que mantiene LEONEL RUIZ GONZÁLEZ y OCEAN TRUMP 2101 INVESTMENT CORP., contra la Compañía.

**13. Bonos por pagar**

**Antecedentes**

El 7 de noviembre de 2007, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución CNV N°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. Dichos bonos causaban una tasa de interés anual del 9.5%, pagaderos semestralmente a partir del 15 de mayo de 2008.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

Sin embargo, hubo varios factores impactaron significativamente los flujos de efectivo del proyecto y que afectaron la capacidad de la Compañía para pagar su deuda, por lo que en el 2013 la Compañía presentó ante el Juzgado de Bancarrota, Distrito Sur del Estado Nueva York, EU, "*Petición Voluntaria: Reorganización conforme al Chapter 11 del Código de Bancarrota*", luego de haber obtenido la aprobación de la mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos.

El 3 de julio de 2013, el Juez de Bancarrota, aprobó dicho Plan de Reorganización y la Reestructuración de los Bonos presentado por Newland International Properties, Corp.

**Reestructuración de los bonos**

Como resultado del Plan de Reorganización y la Reestructuración de los Bonos se firmó un contrato de reestructuración de bonos ("*Indenture*"), entre los puntos más importantes:

- Se capitalizaron los intereses acumulados por B. 37,643,695 para establecer el valor total nominal de los bonos en B. 257,643,695,00
- Los bonos por pagar causan una tasa de interés anual de 9.5% pagaderos semestralmente a partir del 3 de julio de 2013, sujetos a un 1% adicional en caso de incumplimiento.
- Se designó a Delaware Trust Company como "Fiduciario" y a Global Financial Funds Corp. como el "Co-Fiduciario" para el manejo y custodia de los fondos, acciones comunes e inventario de unidades, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Indenture.

**Oferta de recompra de bonos I:**

Como parte de una estrategia desarrollada entre la Compañía y el 69.3% de los tenedores de Bonos, y con el fin de mejorar la situación financiera de la Compañía, el 28 de Mayo de 2015, Newland International Properties, Corp., compró y canceló B. 28.98 millones del capital de las notas. Como resultado de dicha cancelación, el monto total de capital de las notas se redujo al pasar de B. 198.89 millones a B. 169.92 millones. La compañía pagó B. 0.32 por cada B.1 de valor nominal para un total de B. 9.27 millones como oferta de compra.

**Oferta de recompra de bonos II:**

Prosiguiendo con la estrategia mencionada anteriormente, el 23 de noviembre de 2015, Newland International Properties, Corp., compró y canceló B. 36 millones del capital de las notas. Como resultado de dicha cancelación, el monto total de capital de las notas se redujo al pasar de B. 169.92 millones a B. 133.92 millones. La compañía pagó B. 0.30 por cada B.1 de valor nominal para un total de B. 10.8 millones como oferta de compra.

El pasado 21 de Diciembre de 2017, se realizó un último pago por B. 19,647,694.24 a Capital, con el dinero que se había recaudado por la venta final de unidades de hotel.

El capital adeudado de bonos al 31 de diciembre de 2017 era de B. 111,882,685.00, Además, la compañía estima intereses acumulados por valor de B. 20,953,802.00.

Al 31 de diciembre de 2017, la porción corriente y no corriente del capital adeudado, se detalla así:

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

	2017	2016
Porción corriente	111,882,686	137,832,871
Porción no corriente	-	-
	<u>111,882,686</u>	<u>137,832,871</u>

Los bonos por pagar están garantizados con:

- Prenda mercantil sobre el 100% de las acciones comunes emitidas y en circulación de la Compañía. Los certificados de acciones originales están endosados en blanco y notariados, bajo la custodia de Global Financial Funds Corp.
- Los bienes inmuebles relacionados con los contratos de compraventa de la unidad, mientras se transfiera la titularidad del bien al comprador.
- Todos los demás bienes inmuebles (incluyendo, sin limitación, las zonas comunes y las instalaciones del embareadero), relacionados con el proyecto.
- La cartera de cuentas por cobrar y otros derechos e intereses derivados de los acuerdos de compraventa.
- 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.
- Todos los fondos que se deriven de lo anterior.

En el *Indenture* se han establecido obligaciones para la Compañía de no hacer; 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 .6,172,796.69, en cualquier momento para propósitos de pago a Moneda Trust, definido en la sección 4.09 en el contrato de bonos.
- No podrá realizar determinadas inversiones.
- No podrá crear gravámenes.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

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

En el Artículo 6, Sección 6.01 del *Indenture* se han establecido las causales de incumplimiento, entre las principales mencionamos las siguientes:

- Incumplimiento en el pago de los intereses vencidos de los bonos.
- Incumplimiento en el pago a su vencimiento (en la madurez, en la redención o no) del capital o prima de los Bonos, si alguna, incluyendo un incumplimiento en el pago de los Bonos cuando venza bajo una venta de unidad premium.

**14. Ingresos diferidos por alquileres**

Los ingresos diferidos por alquileres se desglosan así:

	2017	2016
Locales comerciales	45,200	19,365
Estacionamientos	19,365	47,600
	<u>64,565</u>	<u>66,965</u>
Porción corriente	45,200	19,365
Porción no corriente	<u>19,365</u>	<u>47,600</u>

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

**15. Capital pagado**

La estructura de capital pagado de la Compañía se presenta a continuación:

	2017	2016
<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>

Las acciones tipo A y B tienen derecho a 1 (un) voto y las acciones tipo C solamente tienen derecho a voz. La distribución de dividendos será proporcional al total de las acciones emitidas y en circulación.

Las acciones de la Compañía garantizan los bonos por pagar, tal como se revela en la Nota 16.

**16. Ingresos por alquiler, netos**

Los ingresos y costo por alquiler se detallan a continuación:

	2017	2016
Ingresos	154,023	237,284
Costo	(77,612)	(3,873)
(Pérdida) utilidad neta	<u>76,410</u>	<u>233,411</u>

**17. Ingresos por Programa de Rentas Hoteleras**

De acuerdo con el artículo 4 del Contrato del Programa de Administración de Renta del Hotel TOC, se establece que el Propietario de Unidad tendrá derecho al 100% del producto de arrendamiento de la unidad, neto de todas las comisiones, gastos y cargos, tal como figura en el contrato; incluyendo sin limitación, todas las comisiones y cargos debidos por el Propietario de Unidad bajo el mismo Contrato, el Contrato de Mantenimiento de Unidad y el Reglamento de Copropiedad, y cualesquiera sumas incurridas, pero no pagadas durante el periodo de ocupación de la unidad.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

A razón de la venta de los inmuebles que conforman el programa de rentas hoteleras el pasado mes de octubre de 2017, la compañía no percibirá más ingresos a futuro, producto de esta unidad de negocios y para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, los ingresos y costos por Administración se detallan a continuación:

	2017	2016
Ingresos	2,986,883	6,310,268
Costo	<u>(2,830,786)</u>	<u>(7,347,277)</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>156,097</u>	<u>(1,037,009)</u>

**18. Ingresos por Mantenimientos al Embarcadero**

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, los ingresos y costos por mantenimientos de la zona del embarcadero se detallan a continuación:

	2017	2016
Ingresos	38,098	38,098
Costo	<u>(22,717)</u>	<u>(246,466)</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>15,381</u>	<u>(208,368)</u>

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

**19. Gastos generales y administrativos**

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2017	2016
Honorarios profesionales	3,300,648	3,722,949
Indemnización por reclamo	1,714,254	264,312
Impuestos	148,682	344,470
Electricidad, agua y teléfono	43,109	33,002
Viajes	43,067	52,785
Legales y notariales	10,661	36,125
Cargos bancarios	2,016	11,042
Arrendamientos de inmuebles	1,548	4,002
Aseo y cafetería	203	7,188
Papelería y útiles de oficina	22	1,380
Seguros Generales	-	9,063
Depreciación	-	2,944
Reparación y mantenimiento	-	1,395
Combustible y lubricantes	-	335
Cuotas y suscripciones	-	75
Otros	96,027	473,542
	<u>5,360,239</u>	<u>4,964,609</u>

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

**20. Gastos de ventas**

Los gastos de ventas se detallan a continuación:

	2017	2016
Comisiones a terceros	806,055	2,222,278
Cuota de mantenimiento	3,362,436	222,522
Publicidad y mercadeo	-	4,702
Gastos de ventas, cierre y postventa	116,713	386,237
	<u>4,285,204</u>	<u>2,835,739</u>

**21. Impuestos**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las empresas están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta neta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

- a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- b. La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.35% (este cálculo se conocerá como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta).

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinará que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta. Igual solicitud podrá presentar el contribuyente, cuya tasa efectiva del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

La Compañía está obligada a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo al método tradicional, como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

La Empresa pagará para el 2017 el Cálculo Alterno de Impuesto Sobre La Renta (CAIR) por la suma de B/. 351,702 (2016: B/. 405,377)

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

**Notas a los estados financieros auditados**  
**31 de diciembre de 2017**  
(En balboas)

---

Mediante la Resolución N°201-9686 del 5 de agosto de 2013, la Dirección General de Ingresos (DGI) autorizó a Newland International Properties, Corp. para que determine su impuesto sobre la renta utilizando el Método Tradicional para los períodos 2011, 2012, 2013 y 2014. Porque debido a las pérdidas no hay impuesto sobre la renta.

De otro lado, y como resultado de las auditorías fiscales, la DGI expidió en el mes de mayo de 2014 dos resoluciones con la intención de cobrar impuestos que supuestamente dejó de pagar el contribuyente.

Haciendo uso de los recursos legales que otorgan las leyes fiscales de Panamá, y con el fin de rebatir los argumentos de la DGI, Newland International Properties, Corp. contrató los servicios profesionales de Guianalisis Contadores Asesores Financieros, quien en alianza con Centro de Soluciones Impositivas S.A. (CSI), realizó una revisión fiscal de la situación de la sociedad y presentó en tiempo oportuno las reconsideraciones legales del caso.

En las reconsideraciones presentadas por los asesores fiscales y abogados se ha demostrado que las resoluciones de la DGI se basan en errores de interpretación de los registros contables y que la compañía no es sujeta a impuestos adicionales.

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, el caso se encuentra abierto y en espera del fallo por parte de las autoridades competentes.

## **22. Contingencias**

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, el estado de los procesos legales en contra de la Compañía era el siguiente según confirmación recibida de Watson & Associates:

### 1. Proceso Civil Ordinario de Mayor Cuantía promovido por GONZALO MARTINEZ contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza:	Civil
b. Tribunal:	Juzgado Decimoséptimo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
c. Pretensión:	La resolución de contrato de promesa de compraventa de unidad departamental suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
d. Cuantía:	Ciento Cuarenta y Tres Mil Seiscientos Setenta y Tres con Setenta y Siete Centésimos (B/.143,673.77), más gastos, costas e intereses.
e. Estado Actual:	Sigue en el mismo estatus dentro del Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de Panamá, surtiéndose recurso de apelación que hemos promovido en contra de la Sentencia de primera instancia No.46 de 30 de agosto de 2012, que declara resuelto el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes y ordenando a NEWLAND la devolución de las sumas abonadas de Ciento Cuarenta y Tres Mil Ochenta Balboas con Un Centésimo (B/.143,080.01), condenándola al pago de Ocho Mil Doscientos Doce Balboas con Setenta y Seis Centésimos (B/.8,212.76), en concepto de intereses, más el pago de Veintisiete Mil Cuatrocientos Sesenta y Dos Balboas Con Cero Centésimos (B/.27,462.00), en concepto de costas.
f. Evaluación:	Gran posibilidad que a través del recurso de apelación se declare la nulidad del proceso por falta de competencia y se decline a los Juzgados civiles especializados en protección al consumidor.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

2. Proceso de Protección al Consumidor promovido por OCEAN TRUMP 3501 INVESTMENT CORP. contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

- a. Naturaleza: Civil
- b. Tribunal: Juzgado Noveno de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa de unidad departamental suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
- d. Cuantía: Doscientos Siete Mil Novecientos Treinta y Seis Balboas con Cuarenta Centésimos (B.207,936.40).
- e. Estado Actual: -Mediante Sentencia No. 79 de 29 de septiembre de 2015, se resolvió a nuestro favor declarar probada la excepción de prescripción.  
-La parte actora anunció recurso de apelación con pruebas en segunda instancia. Nosotros presentamos debidamente nuestras objeciones a las pruebas testimoniales, declaración de parte y de informe solicitada por ellos.  
-La parte actora sustentó su apelación el 11 de agosto de 2016.  
-La Magistrada Maria Eugenia pasó su resolución a la Magistrada Aidelena Pereira para la debida lectura y firma, sin embargo, esta última hizo algunas observaciones al mencionado fallo, por tanto, en este momento le corresponde al Magistrado Camargo actuar como dirimente, es decir, indicar si está de acuerdo con lo establecido por la Magistrada Maria Eugenia o la Magistrada Aidelena.
- f. Evaluación: Gran posibilidad que se reconozca a nuestro favor la Excepción de Prescripción en segunda instancia, y en consecuencia, confirmen la sentencia de primera instancia.

3. Proceso Ordinario de mayor cuantía promovido por ELLE CHLOE FOUNDATION contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

- a. Naturaleza: Civil.
- b. Tribunal: Juzgado Tercero de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: -Tomando en consideración que NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES vendió el apartamento contratado por la demandante, a una tercera persona, sin la autorización del misma, piden la devolución de los abonos.
- d. Cuantía: Ciento Veinte Mil Balboas con 00 100 (B.120,000.00).
- e. Estado Actual: -La demanda fue admitida. El Tribunal designó defensor de ausente para que representara a la sociedad demandada.  
-Presentamos poder especial y contestación de demanda corregida, así como también Incidente de previo y especial pronunciamiento de cosa juzgada.  
-La audiencia respecto al Incidente de previo y especial pronunciamiento de cosa juzgada fue llevada a cabo el día 4 de julio de 2017. Por tanto, estamos a la espera que la Juez resuelva dicho medio de defensa aducido por nosotros.
- f. Evaluación: -Altas probabilidades de éxito. Ganamos en la jurisdicción de comercio, por tanto acá aduciremos incidente de previo y especial pronunciamiento de cosa juzgada.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

4. Proceso de Ordinario de mayor cuantía promovido por RITOLI FOUNDATION contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

- a. Naturaleza: Civil
- b. Tribunal: Juzgado Segundo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
- d. Cuantía: Cien Mil Balboas con Cero Centésimos (B/.100,000.00).
- e. Estado Actual: -El 30 de septiembre de 2016, presentamos poder y escrito de notificación de la demanda.  
-Contestamos la demanda en término, así como también presentamos incidente de previo y especial pronunciamiento de cosa juzgada, ya que este proceso lo ganamos en los Juzgados de Comercio. Pendiente de resolver lo antes dicho.
- f. Evaluación: -Altas probabilidades de éxito. Ganamos en la jurisdicción de comercio, por tanto acá aduciremos incidente de previo y especial pronunciamiento de cosa juzgada.

5. Proceso de Protección al Consumidor promovido por KORBEL PROPERTIES CORP. contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

- a. Naturaleza: Civil.
- b. Tribunal: Juzgado Octavo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa de unidad departamental suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
- d. Cuantía: Un Millón Seiscientos Treinta y Nueve Mil doscientos Balboas con Cero Centésimos (B/.1,639,000.00).
- e. Estado Actual: El día 31 de Julio de 2014, sustentamos en término el recurso de apelación, por lo cual queda pendiente de conceder la misma.  
-Mediante Resolución de 31/10/14 se concedió el Recurso de Apelación en el efecto suspensivo. Notificado por Edicto N° 1312 de 06/11/14.  
-Mediante Oficio No. 1917 de 23/12/14 se envió el expediente al Tercer Tribunal Superior, no obstante, nuevamente fue remitido al juzgado de origen a fin de que sea anexado el Incidente de Nulidad por Distinta Jurisdicción que en su momento nuestra parte interpuso.  
-Mediante Resolución de 27 de marzo de 2015 se CONFIRMA la Sentencia N° 37 de 02 de julio de 2014. Se Condenó en costas B/.700.00.  
-El 14 de abril de 2015 anunciamos Recurso de Casación.  
-Pendiente de resolver en el fondo.  
-Mediante Resolución de 28 de diciembre de 2017, se resolvió NO CASAR la Sentencia de 27 de marzo de 2015 dictada por el Tercer Tribunal Superior.  
-El día 10 de enero de 2018, se presentó solicitud de aclaración, por tanto, aún está pendiente que sea resuelta.
- f. Evaluación: Caso difícil, con pocas probabilidades de éxito.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

6. Proceso de Protección al Consumidor promovido por AIDA MADELINE EGUES GARCIA contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

- a. Naturaleza: Civil.
- b. Tribunal: Juzgado Noveno de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
- d. Cuantía: Ciento Cincuenta Mil Balboas con Cero Centésimos (B. 150,000.00).
- e. Estado Actual: -Pendiente de conceder recurso de apelación.
- f. Evaluación: Caso difícil, pero se ven posibilidades de éxito en el sentido de que se revoque la sentencia y nieguen la pretensión en virtud del recurso de apelación.

7. Proceso Ordinario de Mayor Cuantía promovido por RANDALL JAY CREEL e IRIS IVONNE CREEL contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

- a. Naturaleza: Civil.
- b. Tribunal: Juzgado Décimo Quinto de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: La resolución de contrato suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
- d. Cuantía: Ciento Cincuenta y Siete Mil Quinientos Balboas con Cero Centésimos (B. 157,500.00).
- e. Estado Actual: -El 28 de noviembre de 2014 fuimos notificados de la Sentencia No. 43-2014 del 30 de septiembre de 2014, por medio del cual se resolvió el contrato de promesa de compraventa, y en consecuencia, se condenó a NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP. a pagar la suma única de B. 112,500.00.  
-Pendiente de resolver apelación interpuesta por nuestra parte.
- f. Evaluación: Existe gran posibilidad de que se declare la nulidad del proceso por falta de competencia y se decline a los juzgados civiles que atienden controversias relacionadas con los consumidores.

8. Proceso Ordinario de Mayor Cuantía promovido por OCEAN TRUMP 1910 contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

- a. Naturaleza: Civil.
- b. Tribunal: Juzgado Decimo Segundo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.
- d. Cuantía: Sesenta y Seis Mil Quinientos Balboas con Cero Centésimos (B. 66,000.00).
- e. Estado Actual: - Mediante Sentencia No. 5 de 30 de enero de 2015, se condenó a NEWLAND INTERNATIONAL a devolver a Ocean Trump CH 1910 Investment Corp., la suma de B. 66,000.00, más intereses legales que corren desde el 19 de enero de 2012, hasta la fecha de la efectiva devolución de la obligación a una tasa de 10 por ciento anual tal y como lo contempla el artículo 223 del código comercio.  
Por otro lado, se condenó a pagar la suma de B. 14,200.00 más los gastos que serán calculados y liquidados por secretaria.  
-La demandante se notificó de la sentencia el 18 de marzo de 2015.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

f. Evaluación: -Se anunció apelación con pruebas en segunda instancia. Se encuentra en etapa de saneamiento desde el 11 de septiembre de 2015. Las pruebas aducidas fueron negadas.  
Existe gran posibilidad que se declare la nulidad del proceso por falta de competencia y se decline a los juzgados civiles que atienden controversias relacionadas con los consumidores.

9. Proceso Ordinario promovido por SATYENDER KHAMNA contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza: Civil.  
b. Tribunal: Juzgado Decimoquinto de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.  
c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa de unidad departamental suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.  
d. Cuantía: Ciento doce mil quinientos con 00/100 (B . 112,500.00)  
e. Estado Actual: Mediante Sentencia No. 42 de 30 de septiembre de 2014, se RESOLVIÓ DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO ensayada por nuestra parte.  
-El 27/11/14 fuimos notificados personalmente de la sentencia.  
-contamos del 28 de noviembre de 2014 al 5 de diciembre de 2014 para presentar la oposición a la apelación interpuesta por la parte demandante.  
-Pendiente de resolver apelación en el Primer Tribunal Superior.  
f. Evaluación: Gran posibilidad de éxito, y en consecuencia, se declare probadas a favor de Newland las Excepciones aducidas, confirmando así la sentencia dictada en primera instancia

10. Proceso Oral promovido por TITAN REAL ESTATE contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza: Civil.  
b. Tribunal: Juzgado Octavo de Comercio de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.  
c. Pretensión: La resolución de contrato de promesa de compraventa de unidad departamental suscrito con NEWLAND, así como la devolución de sumas pagadas en concepto de abonos.  
d. Cuantía: Ciento noventa y nueve mil cuatrocientos con 00/100 (B . 199,400.00).  
e. Estado Actual: Mediante Sentencia 35 de 28 de julio de 2014, se resuelve DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE NULIDAD POR FALTA DE COMPETENCIA, PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDADA, DENTRO DEL PROCESO PROMOVIDO POR TITAN REAL STATE, S.A. EN CONTRA DE NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP. El 8/8/2014 nos notificamos.  
-El Primer Tribunal Superior confirmó la sentencia de primera instancia, y ordenó remitir el proceso a los juzgados especialista de comercio.  
-Mediante Auto No. 887 de 12 de agosto de 2016, el Juzgado Octavo admitió la demanda.  
-Nosotros presentamos en término nuestra contestación a la demanda, aduciendo varias excepciones a nuestro favor.  
-Mediante providencia del 22 de septiembre de 2016 se programó fecha de audiencia preliminar para el día 14 de noviembre de 2016, a las 4:00 pm.  
- Se programó fecha de audiencia ordinaria para el día 23 de enero de 2017, a las 10:30 a.m.  
f. Evaluación: Gran posibilidad de éxito en que se declare la excepción de prescripción de la acción a favor de Newland.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

---

11. Proceso Ordinario promovido por MIGUEL PASTRANA, LUIS ALFONSO CARRERAS Y DAVID MELCHOR contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza:	Civil.
b. Tribunal:	Juzgado Décimo Sexto de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
c. Pretensión:	La devolución de los dineros pagados en concepto de abonos.
d. Cuantía:	Doscientos setenta y tres mil trescientos treinta y ocho con 16/100 (B.273.338,16)
e. Estado Actual:	-Mediante Auto No. 1486 de 30 de octubre de 2013 se admitió la demanda ordinaria. -El día 6 de febrero de 2015 presentamos poder y escrito solicitando la Caducidad de la Instancia. -Mediante Auto No. 455 de 7 de abril de 2015 se resolvió NEGAR la solicitud de Caducidad de la Instancia por falta de notificación. -El 17 de abril de 2015 nos dimos por notificados de la resolución que admitió la demanda. -El día 22 de abril de 2015 anunciamos Recurso de Apelación. -El expediente principal se encuentra pendiente de admitir las pruebas aducidas por las partes.
f. Evaluación:	Gran posibilidad de éxito, y en consecuencia, se declare probada a favor de Newland la excepción de falta de competencia.

12. Proceso Ordinario promovido por ANDREY BOGDANOV contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza:	Civil.
b. Tribunal:	Juzgado Primero de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
c. Pretensión:	Nulidad absoluta de Promesa de Compraventa de 29 de febrero de 2008 y devolución de abonos.
d. Cuantía:	Noventa y Seis Mil Cuatrocientos con 91/100 (B.96.400,91)
e. Estado Actual:	-El expediente se encuentra pendiente de admitir las pruebas aducidas por la parte demandante. <b>Pendiente de dictar sentencia</b>
f. Evaluación:	Gran posibilidad de éxito a favor de Newland.

13. Proceso Ordinario promovido por ANDREY BOGDANOV contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza:	Civil.
b. Tribunal:	Juzgado Segundo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
c. Pretensión:	Nulidad absoluta de Promesa de Compraventa de 29 de febrero de 2008 y devolución de abonos.
d. Cuantía:	Noventa y Seis Mil Cuatrocientos con 91/100 (B.96.400,91)
e. Estado Actual:	-Las pruebas aducidas ya fueron practicadas, por tanto, estamos en etapa de presentación de alegatos. <b>Pendiente de dictar sentencia</b>
f. Evaluación: -	Gran posibilidad de éxito a favor de Newland.

14. Proceso Ordinario promovido por ANDREY BOGDANOV contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

a. Naturaleza:	Civil.
b. Tribunal:	Juzgado Sexto de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.

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

Notas a los estados financieros auditados  
31 de diciembre de 2017  
(En balboas)

- c. Pretensión: Nulidad absoluta de Promesa de Compraventa de 29 de febrero de 2008 y devolución de abonos.
- d. Cuantía: Noventa y Seis Mil Cuatrocientos con 91/100 (B/.96,400.91).
- e. Estado Actual: -Mediante Sentencia 34-16 de 27 de Junio de 2016, se resolvió lo siguiente: "Resuelve: DENEGAR las pretensiones declarativas y de condenas solicitadas por la parte Demandante dentro del proceso Ordinario promovido por ANDREY BOGDNAOV contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.  
Las respectivas costas a cargo de la parte actora y en favor de la parte DEMANDADA se FIJAN por la suma de B/.20,000.00"  
-El 1 de agosto 2016 se notificó la contraparte de la sentencia 34-16 de 27 de junio 2016 y anuncian apelación con pruebas en segunda instancia.  
-Nosotros presentamos nuestras objeciones a las pruebas aducidas en segunda instancia.  
-El expediente ya fue remitido al Tribunal Superior para resolver apelación. Pendiente Gran posibilidad de éxito a favor de NEWLAND.
- f. Evaluación:

15. Proceso Ordinario promovido por VENUS FINANCE, S.A. contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

- a. Naturaleza: Civil.
- b. Tribunal: Juzgado Tercero de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá.
- c. Pretensión: Nulidad absoluta de Promesa de Compraventa de 29 de febrero de 2008 y devolución de abonos.
- d. Cuantía: Doscientos Dos Mil Quinientos con 00/100 (B/.202,500.00).
- e. Estado Actual: -Mediante Sentencia No. 7 de 29 de febrero de 2016, se condenó a NEWLAND a devolver la suma de B/.202,500.00 y en consecuencia, a pagar al demandante la suma de B/.21,262.50 de costas, más los gastos que deben ser liquidados por secretaria.  
-Los antiguos abogados demandados se notificaron de la sentencia el día 23/03/16, apelaron el día 29/03/16 y sustentaron el 31/03/16. La parte demandante no se opuso al recurso de apelación.  
-Es importante destacar que los demandados no presentaron ningún tipo de excepción en la contestación de la demanda, alegatos de fondo, ni tampoco en la sustentación del recurso de apelación.  
-La apelación fue resuelta al favor de NEWLAND, en el sentido de REVOCAR la Sentencia No.7 de 29 de febrero de 2016, y por tanto, negó la pretensión de la sociedad demandante. El edicto que notifica la revocatoria de la sentencia fue fijado el día viernes 7 de julio y se desfijará el 14 del mismo mes. Posteriormente la contraparte tendrá tres (3) días hábiles para anunciar casación, que corren desde el 17, 18, y 19 de julio. (De interponerse el Recurso de Casación, será la Sala Civil como última instancia la que resolverá el mismo)
- f. Evaluación: Muchas posibilidades de que la resolución dictada por el Tribunal Superior se mantenga en todas sus partes.

**23. Instrumentos financieros – Administración de riesgo**

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operativo

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

**Notas a los estados financieros auditados**  
**31 de diciembre de 2017**  
(En balboas)

---

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los periodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar – Clientes
- Bonos y préstamo por pagar
- Cuentas por pagar comerciales y de otro tipo

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable. Los bonos y préstamos por pagar, los cuales son compromisos a largo plazo son reconocidos inicialmente a su valor registrado, y posteriormente a su costo amortizado.

*Objetivos, políticas y procesos generales*

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía y, a la vez que conserva la responsabilidad final de éstos. La Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes para reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

*Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de la pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero deja de cumplir con sus obligaciones contractuales.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo crediticio que surge de:

- Cuentas por cobrar por la venta de las unidades de hotel, apartamentos y/o locales comerciales a terceros, quienes no solicitaron financiamiento bancario para la adquisición de los mismos, sino lo realizaron con recursos propios. Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen en los contratos de compraventa abonos con fechas de vencimiento específicas.
- Los alquileres por cobrar que surgen de contratos de arrendamiento de las unidades de hotel, apartamentos y/o locales comerciales. La política de la Compañía consiste en establecer en los contratos de arrendamiento, la cancelación por adelantado de un mes de alquiler, se considera como un depósito de garantía.

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

Notas a los estados financieros auditados  
 31 de diciembre de 2017  
 (En balboas)

Adicionalmente, la Administración ha establecido en los contratos de arrendamiento sanciones, que resultan en la aplicación del depósito al alquiler por cobrar.

- La cuenta corriente en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local e internacional.

*Riesgo de liquidez*

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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2017		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	111,882,686	111,882,686	-
Prestamo por pagar	-	-	-
Intereses de bonos por pagar	-	-	-
	2016		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	137,832,871	137,832,871	-
Prestamo por pagar	-	-	-
Intereses de bonos por pagar	6,975,889	6,975,889	-

*Riesgo operacional*

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas, ocasionadas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los riesgos de crédito o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con las normas y estándares generalmente aceptados de comportamiento corporativo.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: separación de funciones, controles internos y administrativos.

**24. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por la Administración y la Junta Directiva, autorizados para su emisión el 24 de marzo de 2018.

\*\*\*\*\*

ACTA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA N° 1650

El 23 de MARZO de 2018, nosotros EDUARDO SARAVIA CALDERON, varón, colombiano, mayor de edad, portador del pasaporte número PE 067215, y MARIA CATALINA RODRIGUEZ, mujer, colombiana, mayor de edad, portadora del pasaporte número PE 103201, con profesión u ocupación actual de Presidente y Gerente Financiera, respectivamente. Comparezco(emos) ante el(la) Notario(a) Setenta y Tres (73), Encargado (Según Resolución No. 2581 de fecha 12 de Marzo de 2018) del círculo de Bogotá Doctor(a) HECTOR FABIO CORTÉS DÍAZ, con el propósito de suscribir la presente acta extraprocésal de conformidad con el artículo 1 del Decreto 1557 del 14 de Julio de 1989 dejando en constancia lo siguiente: Que estoy(amos) en mí( nuestro) entero y cabal juicio para hacer estas manifestaciones, de acuerdo con el Artículo 299 del Código de Procedimiento Civil.

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

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

**TERCERO:** Manifiesto(tamos) bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las sanciones penales que acarrea el perjurio que, en calidad de Presidente y Gerente Financiera, respectivamente, de la sociedad anónima NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., promotora del proyecto TRUMP OCEAN CLUB INTERNATIONAL HOTEL & TOWER®, sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, e inscrita en el Registro Público (Sección Mercantil) a Ficha quinientos veintiún mil doscientos cincuenta y ocho (521258). Documento novecientos veintinueve mil doscientos treinta y dos (929232) desde el día treinta (30) de marzo de dos mil seis (2006) con domicilio en Calle Punta Colon Punta Pacífica, Edificio Trump Ocean Club, Ciudad de Panamá, declaramos que hemos revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., para el periodo fiscal culminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

- a. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., para el periodo fiscal de 2017, y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., para el periodo correspondiente.
- c. Que los suscritos:
  - c.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.
  - c.2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., sea hecha de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.

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

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

- e.3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.
- e.4. Hemos presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.
- d. Que hemos revelado a los auditores de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., lo siguiente:
- d.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operaciones de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.
- d.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, lo cual no ha ocurrido durante el periodo que se reporta.
- e. Que hemos revelado a los auditores externos y al comité de auditoría la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

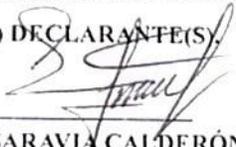
El presente documento ha sido preparado bajo conocimiento de que el mismo será de conocimiento público. Esta declaración jurada se efectúa dándole fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Acuerdo 8 de 2000, tal y como fuera modificado por el Acuerdo 7 de 2002, ambos adoptados por la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

Con destino a: QUIEN INTERESE PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES.

TARIFA: 12.700 IVA 2.413 TOTAL: 15.113

Para constancia de lo anterior firmo en la ciudad de Bogotá, D.C el día 23 de MARZO de 2019

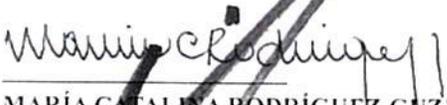
EL(LA, LOS) DECLARANTE(S)

  
EDUARDO SARAVIA CALDERÓN

Pasaporte No. PE 067215

Dirección: Avenida 82 No. 10-33 Piso 10, Bogotá

Teléfono: 571 - 2570266

  
MARÍA CATALINA RODRÍGUEZ GUZMÁN

Pasaporte No. PE 103201

Dirección: Transversal 79ª No. 96-44 Apt 301

Teléfono: 57- 313 4536102

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

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



Libertad y Orden

# REPÚBLICA DE COLOMBIA MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

**País:** REPUBLICA DE COLOMBIA  
(Country: - Pays:)

**El presente documento público**  
(This public document - Le présent acte public)

**Ha sido firmado por:** CORTES DIAZ HECTOR FABIO  
(Has been signed by: A été signé par:)

**Actuando en calidad de:** NOTARIO ENCARGADO  
(Acting in the capacity of: Agissant en qualité de:)

**Lleva el sello/estampilla de:** NOTARIAS DE BOGOTA  
(Bears the seal/stamp of: Est revêtu du sceau de/timbre de:)

**Certificado**  
(Certified - Atteste)

**En:** BOGOTA - EN LÍNEA  
(At: - À:)

**El:** 3/28/2018 12:26:42 p. m.  
(On: - Le:)

**Por:** APOSTILLA Y LEGALIZACIÓN  
(By: The Ministry of Foreign Affairs of Colombia - Par: Ministère des Affaires Étrangères de la Colombie)

**No:** A2SDZC122648177  
(Under Number: - Sous le numéro:)

Firmado Digitalmente por: (Digitally Signed by):  
Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia  
ALFONSO DE JESUS VELEZ RIVAS  
Reason: DOCUMENT AUTHENTICITY  
BOGOTA - COLOMBIA

**Firma:** (Signature:)

**Nombre del Titular:** NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.  
(Name of the holder of document: Nom du titulaire:)

**Tipo de documento:** DECLARACION JURAMENTADA  
(Type of document: - Type du document:)

**Número de hojas apostilladas:** 1  
(Number of sheets: - Nombre de feuilles:)

060040005875070

1650 Expedido (mm/dd/aaaa): 03/23/2018

El Ministerio de Relaciones Exteriores, no asume la responsabilidad por el contenido del documento apostillado. Artículo 3 Ley 455/98

La autenticidad de esta apostilla puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página web:

The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e-Register on the following web site:

L'authenticité de cette Apostille peut être vérifiée en accédant l'e-Registre sur le site web suivant:

[www.cancilleria.gov.co/apostilla](http://www.cancilleria.gov.co/apostilla)

