

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN
TRIMESTRAL

Trimestre Terminado el: 31 de Diciembre de 2015

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

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

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

TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR : Teléfono: 571 6018223. Bogotá - Colombia

DIRECCIÓN DEL EMISOR : Calle Punta Colón – Punta pacífica
Corregimiento San Francisco, P.H.
Proyecto Trump Ocean Club
Panamá, Panamá

CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: catalinar@trumpoceanclub.com

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

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor fue constituido con el propósito de desarrollar un proyecto de bienes raíces, el cual se conoce como "Trump Ocean Club International Hotel & Tower"® (TOC). El siguiente análisis se basa en los estados financieros interinos del Emisor para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015.

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2015, el Emisor reportó un monto de efectivo de US\$ 9.9 millones (efectivo restringido US\$ 9.8 millones, efectivo no restringido US\$ 106,249 Dólares).

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, el efectivo restringido disminuyó en US\$ 1.9 millones, al pasar de US\$ 11.7 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 9.8 millones al 31 de diciembre de 2015. Lo anterior es el efecto neto del recaudo obtenido en este período por las ventas de unidades principalmente, menos los desembolsos realizados para i) pago de comisiones, ii) pago de Impuesto de Transferencia de Bien Inmueble, iii) capital de trabajo y iv) recompra de bonos realizada en Noviembre del año pasado.

B. Recursos de Capital

El nivel de activos totales del Emisor disminuyó en un neto de US\$ 12.9 millones de dólares sobre el trimestre anterior, reportando un total de US\$ 137.5 millones al 31 de diciembre de 2015. Esta disminución se debe principalmente a:

- La disminución en los inventarios de inmuebles disponibles para la venta, por valor de US\$ 5.8 millones, correspondiente principalmente a las unidades escrituradas en el período, al pasar de US\$ 31 millones al 30 de septiembre de 2015 a US\$ 25.2 millones al 31 de diciembre de 2015.
- La disminución de US\$ 4.5 millones en el rubro de Cuentas por cobrar a Ocean Club Casino, INC, correspondiente a la cancelación anticipada de la deuda.
- La disminución del efectivo y efectivo restringido, en US\$ 1.9 millones, mencionado en el punto A.
- La disminución de US\$ 688.311 dólares en el rubro de propiedades de inversión, al pasar de US\$ 96.9 millones al 30 de septiembre de 2015 a US\$ 96.2 millones al 31 de diciembre de 2015. Lo anterior corresponde a ventas de unidades arrendadas.
- La disminución de US\$ 118,507 dólares en las cuentas por cobrar neto, al pasar de US\$ 469,115 al 30 de septiembre de 2015 a US\$ 350,680 al 31 de diciembre de 2015, correspondiente en parte al recaudo y en parte a la eliminación en las mismas bajo el concepto de incobrables.
- El aumento en los anticipos de impuestos en US\$ 182,591 dólares llegando a US\$ 1.9 millones a 31 de diciembre de 2015, a razón de pagos efectuados del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles que se podrían deducir del pago de renta.

El total de pasivos del emisor disminuyó en US\$ 33.2 millones durante el cuarto trimestre de 2015 al pasar de US\$ 188.2 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 155 millones al 31 de diciembre de 2015; esta disminución se debe principalmente al efecto neto de las siguientes transacciones:

- La disminución en US\$ 36 millones en los bonos por pagar, al pasar de US\$ 176.7 millones a 30 de septiembre de 2015 a US\$ 140.7 millones al 31 de diciembre de 2015. Lo anterior, como consecuencia de la recompra de bonos ejecutada en noviembre de 2015.
- La disminución en US\$ 1.4 millones en las comisiones por pagar, al pasar de US\$ 1.4 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 0 dólares al 31 de diciembre de 2015.
- La disminución de las cuotas de mantenimiento por pagar en US\$ 339,306 dólares, al 31 de diciembre de 2015.
- El aumento en US\$ 2.6 millones en los intereses de bonos por pagar, al pasar de US\$ 4.3 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 6.9 millones al 31 de diciembre de 2015. Lo anterior se debe al registro de los intereses corrientes al servicio de la deuda.
- El aumento de US\$ 1.7 millones en los depósitos recibidos de clientes por el efecto neto entre las escrituraciones y los recaudos recibidos por promesas de venta nuevas realizadas en el período, al pasar de US\$ 5.3 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 7 millones al 31 de diciembre de 2015.

Como resultado de los movimientos anteriormente descritos, se produjo una disminución en el déficit acumulado alcanzando US\$ 108.2 millones al 31 de diciembre de 2015 y en donde el patrimonio llegó a US\$ -17.5 millones en la misma fecha.

C. Resultados de las Operaciones para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015

Durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, se continuó con la escrituración de unidades y con la entrega de apartamentos que habían sido prometidos en venta.

- Los ingresos por ventas de unidades aumentaron en US\$ 8.2 millones, con respecto al trimestre anterior al pasar de US\$ 28.7 millones, al 30 de septiembre 2015 a US\$ 37 millones, al 31 de diciembre de 2015.
- Los ingresos por alquiler de inmuebles (incluyendo las distribuciones de las unidades hoteleras) aumentaron en US\$ 1.8 millones al pasar de US\$ 6.1 millones a 30 de septiembre de 2015, a US\$ 7.9 millones al 31 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015, se generaron las siguientes variaciones en los costos y gastos:

- El aumento de costo por venta de unidades en US\$ 8.7 millones, al pasar de US\$ 30.8 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 39.6 al 31 de diciembre de 2015.
- El aumento del costo financiero por el servicio de la deuda en US\$ 2.7 millones al pasar de US\$ 12.5 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 15.2 millones al 31 de diciembre de 2015.
- El aumento en los costos de alquileres en US\$ 2.2 millones al pasar de US\$ 7 millones, a 30 de septiembre de 2015, a US\$ 9.2 millones, (incluye el efecto de la depreciación de los inmuebles del Servicio hotelero (HAC) y unidades residenciales en alquiler; usando el método de línea recta) a 31 de diciembre de 2015.
- El aumento en los gastos generales y administrativos en US\$ 1.9 millones al pasar de US\$ 1.7 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 3.6 millones al 31 de diciembre de 2015.

- El aumento en los gastos de ventas en US\$ 1 millón, al pasar de US\$ 3.1 millones, al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 4.2 millones al 31 de diciembre de 2015.
- El aumento en los gastos extraordinario en US\$ 906,515 dólares, al pasar de US\$ 3.6 millones al 30 de septiembre de 2015, a US\$ 4.5 millones al 31 de diciembre de 2015, principalmente como consecuencia del proceso de reorganización financiera.

A la fecha de presentación de este informe de actualización trimestral, se estima que el proyecto está vendido al 77% del total de unidades residenciales y hoteleras (765 de 995) y al 97% del total de unidades comerciales (101 de 104).

D. Análisis de Perspectivas¹

En su último informe Económico y Social a Octubre de 2015, el ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá indica, que el producto interno bruto tuvo un crecimiento del 5.8% con respecto al periodo anterior, "Las actividades económicas con mejor desempeño fueron: suministro de electricidad y agua, intermediación financiera, explotación de minas y canteras que provee los principales insumos al sector constructor y por supuesto la construcción a razón del aumento de los proyectos residenciales y de inversión privada.

El crecimiento del sector de construcción ha mantenido su crecimiento por la inversión privada, principalmente por las edificaciones residenciales, el cual reporto un crecimiento del 4.1%:

"El valor de los permisos sumó US\$ 1,812 millones, es decir, un crecimiento de 8.5%. Esta inversión en su mayoría estuvo dirigida a proyectos de tipo residencial (58.7%), principalmente en el distrito de Panamá (B/.736.7 millones o el 69.3% Del total), seguido de Arraiján (B/.120.2 millones o el 11.3% del total)."

"En general, solo los distritos de Chitré (53.3%) y San Miguelito (30.0%) registraron menos inversión, como en años anteriores; el primero en proyectos comerciales por la gran expansión que ha tenido en los últimos años, y el segundo, residenciales por el creciente valor de estas tierras, sobre todo por la extensión del metro."

"En cuanto a las obras gubernamentales, en octubre dio inicio al proyecto de Renovación Urbana de Colón, que en su primera etapa construirá cinco mil viviendas para beneficiar a más de veinticinco mil personas en el sector de Los Lagos, corregimiento de San Cristóbal."

"Por otra parte, la Dirección de Promoción de la Inversión Privada del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió 478 resoluciones para el bono de B/.10 mil que otorga el Fondo Solidario de Vivienda a las familias con ingresos de B/.1,200 mensuales, para contar con una residencia que no excedan los B/.50,000."

El Trump Ocean Club International Hotel and Tower ® continúa siendo el edificio Premium en Panamá, gracias a su arquitectura icónica y a su oferta de amenidades única en la región.

¹ Fuente: Informe Económico y Social - Octubre 2015 – MEF de la República de Panamá

E. Hechos o Cambios de Importancia

El 5 de Enero de 2015, la Compañía le informó a la Superintendencia de Mercados y Valores que realizaría el pago correspondiente de intereses por la suma de US\$ 9.45 millones a los tenedores registrados de sus Bonos Corporativos de conformidad con los términos de la emisión, sus enmiendas y modificaciones a la fecha. Así mismo informó que no realizaría, a la par con el antedicho pago de intereses, el abono de capital de US\$ 23.42 millones a los tenedores registrados de los Bonos de conformidad con los términos de la emisión y sus enmiendas y modificaciones a la fecha.

Como consecuencia de lo anterior, el 8 de enero de 2015, la sociedad calificadora de riesgo Fitch Ratings emitió nota de baja de calificación de riesgo de los Bonos Corporativos Garantizados 9.5% 2017 de Newland International Properties, Corp., de Csf a Dsf; RE 50%.

El 13 de Enero de 2015, la opción de recompra del denominado Bulk 2 con el grupo inversionista Moneda fue ejecutada satisfactoriamente. Actualmente, todas las unidades que hacían parte de esta garantía ya están liberadas de esta obligación.

El 30 de Abril de 2015, la compañía lanzó: a) una oferta pública de recompra de bonos de hasta 12,57% de las obligaciones totales, y b) una solicitud de consentimiento para modificar el contrato de fideicomiso que rige los bonos (Indenture). Dicha oferta fue parte de una estrategia desarrollada por la Compañía y los tenedores de Bonos que representaban el 69.3% de los Bonos emitidos para mejorar la situación financiera de la Compañía basados en el análisis de los Estados Financieros para el primer trimestre del 2015 y de conformidad con lo dispuesto en las leyes comerciales de la República de Panamá.

El 29 de Mayo de 2015, la compañía anunció la expiración de la oferta pública y de la solicitud de consentimiento para sus notas y el recibimiento de los consentimientos necesarios para enmendar el contrato de fideicomiso (Indenture). Los tenedores de bonos que representaban el 88.9% del monto facial de la deuda, estuvieron de acuerdo con las enmiendas propuestas al Indenture.

Las enmiendas prevén, entre otras cosas, que Newland puede aplicar cantidades reservadas para el servicio de la deuda de los bonistas que consintieron, para financiar la compra de los bonos en la oferta pública. Las modificaciones también establecen que con la aprobación de la mayoría de los bonistas, la sociedad podrá aplicar montos adicionales reservados para el servicio de la deuda de Bonistas que consintieron para financiar futuras compras de las notas, a través de operaciones de mercado abierto, ofertas públicas, transacciones negociadas privadamente o de cualquier otro modo.

Newland compró y canceló aproximadamente US\$ 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 US\$ 198.89 millones a US\$ 169.92 millones. Newland pagó US\$ 0.32 por cada US\$1 de valor nominal para un total de B/. 9.27 millones como oferta de compra.

El 2 de julio de 2015, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso enmendado, los tenedores de bonos que aprobaron la enmienda y que representan aproximadamente el 81,4% del importe nominal de los Bonos entregaron una carta de autorización para que Newland retuviera los montos previamente reservados para pagar el servicio de la deuda, para financiar futuras compras de Notas. En consecuencia, Newland no pagó intereses a dichos bonistas en Julio 3 de 2015. Sin embargo, Newland si pagó US\$ 1,4 millones (de US \$ 1,7 millones adeudados) como intereses a los tenedores de bonos que no aprobaron la enmienda.

El 2 de octubre de 2015, 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 Quinta Enmienda al Convenio de Fideicomiso.

La Quinta Enmienda es parte de una 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 71.37% 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 Quinta 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.

El 21 de Octubre de 2015, la compañía le informó a la SMV que con respecto a la Garantía Financiera Limitada firmada el 3 de julio de 2014, los Garantes, el Fiduciario y Newland firmaron una enmienda mediante la cual se liberó a los Garantes del pago de la proporción equivalente al 78.77% de la suma garantizada a través de la Garantía. El monto restante garantizado por los Garantes, es decir, el 21.23% de la suma originalmente garantizada, se mantiene en la Garantía a favor de los tenedores de Bonos que no dieron su consentimiento a la enmienda realizada de conformidad con la Solicitud de Enmienda.

El 21 de octubre de 2015, Newland, realizó una oferta de recompra hasta por el 21.19% del valor del capital adeudado de sus Bonos Corporativos. Bajo los términos de la Oferta de Compra, el 23 de noviembre de 2015, se destinaron US\$ 10.8 millones a la compra de US\$ 36 millones del capital adeudado de los Bonos en el mercado abierto a un precio de US\$ 0.30 centésimos por cada dólar.

El 21 de diciembre de 2015, 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.

La Sexta Enmienda es parte de una 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.



II. RESUMEN FINANCIERO

Estado de Resultados para el Trimestre Terminado al*	31-Dec-15	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15
Total Ingresos	96,522,453	61,259,377	52,180,833	12,985,648
Costos y Gastos de operación	77,660,526	59,965,048	43,255,907	21,068,947
Utilidad (Pérdida) Neta	18,861,927	1,294,329	8,924,926	(8,083,299)
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500
Utilidad (Pérdida) por Accion	37,724	2,589	17,850	(16,167)
Depreciación y Amortización	NA	NA	NA	NA
Utilidades (Pérdidas) no Recurrentes	NA	NA	NA	NA

Balance General	31-Dec-15	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15
Activo Circulante	27,796,549	36,101,804	40,921,423	49,903,841
Activos Totales	137,550,657	150,455,715	157,875,858	173,576,587
Pasivo Circulante	92,805,104	59,261,379	92,380,261	89,094,330
Pasivos Totales	155,018,200	188,210,060	187,283,985	219,316,296
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	58,217,002	58,217,002	58,217,002	58,217,002
Superávit por Revaluación	32,519,975	29,855,858	30,622,021	31,371,912
Utilidades Retenidas (Pérdidas Acumuladas)	(108,204,520)	(125,827,206)	(118,247,150)	(135,328,623)
Patrimonio Total	(17,467,543)	(37,754,346)	(29,408,127)	(45,739,709)

Razones Financieras	31-Dec-15	30-Sep-15	30-Jun-15	31-Mar-15
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Pasivo Total/Patrimonio	(8.87)	(4.99)	(6.37)	(4.79)
Capital de Trabajo	(65,008,554)	(23,159,575)	(51,458,837)	(39,190,489)
Razon Corriente	0.30	0.61	0.44	0.56
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	NA	NA	NA	NA

* ver Sección I, Literal C de este informe

III. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los estados financieros interinos del Emisor para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015.

IV. CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

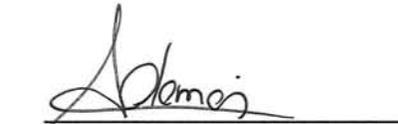
Se adjunta la certificación del fiduciario CSC para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015.

V. DIVULGACIÓN

El Emisor divulgará el Informe de Actualización Trimestral para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015 mediante el envío de una copia del informe respectivo a la SMV y a Panabolsa, así como a cualquier interesado que lo solicitare. La fecha en la cual se podrá tener acceso al Informe de Actualización Trimestral es el 23 de febrero de 2016.

Febrero 23 de 2016

Representante Legal:



Ashmir Aleman
Representante Legal

Newland International Properties, Corp.

NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP,

Estados financieros Auditados para el

Período terminado el 31 de diciembre de 2015

e Informe de los Contadores Independientes

NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

Contenido	Páginas
Informe del contador	2
Estado de situación financiera	3
Estado de operaciones	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 41

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

Informe del Contador

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

Hemos preparado los balances de situación adjuntos de Newland International Properties, Corp. (Subsidiaria 100% de Ocean Point Development Corp.), los estados conexos de patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivos para el trimestre terminado el 31 de diciembre 2015 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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



Amarelis Riquelme
C.P.A. 0268-2006

18 de febrero de 2016
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera
31 de Diciembre de 2015
(Cifras en Balboas)

	Note	2015	2014	Variations
ACTIVOS				
Activos corrientes:				
Efectivo	4	106,249	112,407	(6,158)
Cuentas por cobrar, neto	5	350,608	566,593	(215,985)
Cuenta por cobrar - Ocean Club Casino, Inc.	9	-	2,500,000	(2,500,000)
Adelantos a contratista		-	263,475	(263,475)
Inventario de unidades	7	25,159,919	55,299,384	(30,139,465)
Gastos pagados por anticipado		268,374	300,756	(32,383)
Total de activos corrientes		25,885,149	59,042,615	(33,157,466)
Activos no corrientes:				
Efectivo restringido	8	9,783,214	15,369,786	(5,586,572)
Cuenta por cobrar - Ocean Club Casino, Inc.	9	-	2,000,000	(2,000,000)
Cuentas por cobrar - Hotel TOC, Inc.	10	2,000,000	2,000,000	-
Propiedades de inversión, neto	11 y 20	96,189,872	106,778,177	(10,588,306)
Terreno	12 y 20	900,000	900,000	-
Anticipos en impuestos	13	1,911,400	1,193,385	718,015
Depósitos en garantía	14	860,888	792,672	68,216
Mobiliario y equipo, neto	15	20,134	23,070	(2,936)
Total de activos no corrientes		111,665,508	129,057,091	(17,391,583)
Total de activos		137,550,657	188,099,706	(50,549,049)
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes:				
Bonos por pagar, porción corriente	16	78,506,069	48,015,416	30,490,653
Intereses de bonos por pagar	16	6,915,394	9,342,581	(2,427,187)
Comisiones por pagar, porción corriente	17	-	642,791	(642,791)
Honorarios por pagar		101,540	146,931	(45,391)
Prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		124,386	157,972	(33,586)
Proveedores y Otras cuentas por Pagar		112,032	487,038	(375,006)
Depósitos recibidos de clientes		6,986,642	8,705,495	(1,718,852)
Ingresos diferidos por alquileres	18	59,040	105,572	(46,532)
Total de pasivos corrientes		92,805,104	67,603,796	25,201,307
Pasivos no corrientes:				
Bonos por pagar, porción no corriente	16	62,163,096	150,880,454	(88,717,358)
Comisiones por pagar, porción no corriente	17	-	2,022,274	(2,022,274)
Ingresos diferidos por alquileres, porción no corriente	18	50,000	52,400	(2,400)
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	6	-	4,787,743	(4,787,743)
Total de pasivos no corrientes		62,213,096	157,742,871	(95,529,774)
Total de pasivos		155,018,200	225,346,667	(159,045,824)
Patrimonio				
Acciones comunes	19	58,217,002	58,217,002	-
Déficit acumulado		(108,204,520)	(127,314,110)	19,109,590
Superávit por revaluación	20	32,519,975	31,850,148	669,827
Total de patrimonio		(17,467,543)	(37,246,961)	19,779,418
Total de pasivos y patrimonio		137,550,657	188,099,706	(50,549,049)

Signature

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

Estado de Ganancias o Pérdidas
31 de Diciembre de 2015
(Cifras en Balboa)

	Note	2015	2014
Ingresos y costo:			
Ventas de unidades		36,966,965	70,374,294
Costo de unidades vendidas		(39,556,770)	(64,842,895)
Ventas de alquileres	21	683,759	935,391
Costo de alquileres	21	(1,219,794)	(1,465,202)
Ingresos por rentas hoteleras	22	7,216,644	8,882,651
Costo de rentas hoteleras	22	(7,988,534)	(8,794,157)
Ingresos por mantenimientos	23	35,350	19,049
Costo de mantenimientos	23	(197,393)	(131,946)
Utilidad bruta		<u>(4,059,774)</u>	<u>4,977,185</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	24	(3,571,050)	(3,977,555)
Gastos de ventas	25	(4,166,755)	(7,129,196)
Gastos de personal	26	(664,398)	(848,643)
Provisión para cuentas de cobro dudoso	5	(625,544)	(714,463)
Total de gastos		<u>(9,027,747)</u>	<u>(12,669,857)</u>
Pérdida en operaciones		(13,087,521)	(7,692,672)
Otros (egresos) ingresos, netos:			
Ingresos por condonacion de obligaciones	27	6,546,542	-
Otros ingresos		152,820	110,103
Ingresos financieros		15,382	9,298
Ingresos Recompra de Bonos	16	44,904,992	-
Gastos financieros		(15,211,064)	(20,253,289)
Total de (egresos) ingresos, netos		<u>36,408,672</u>	<u>(20,133,888)</u>
Pérdida antes de proceso de reorganización		23,321,151	(27,826,560)
Gastos por proceso de reorganización	28	(4,459,224)	-
Utilidad/Pérdida neta		<u>18,861,928</u>	<u>(27,826,560)</u>

2015

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

Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de Diciembre de 2015
(Cifras en Balboas)

	Note	Share capital	Accumulated deficit	Revaluation surplus	Total equity
Saldo al 31 de diciembre de 2013		58,217,002	(99,907,808)	1,250,745	(40,440,061)
Pérdida neta - 2014			(27,826,560)		(27,826,560)
Superavit por valuacion de unidades activos financieros				31,019,660	31,019,660
Transferencia de superávit por revaluación a utilidades no distribuidas	20		420,257	(420,257)	
Saldo al 31 de diciembre de 2014		58,217,002	(127,314,110)	31,850,148	(37,246,961)
Utilidad neta - 2015			18,861,928		18,861,928
Superavit por valuacion de unidades activos financieros				1,798,466	1,798,466
Depreciacion Superavit de unidades activos financieros				(880,976)	(880,976)
Transferencia de superávit por revaluación a utilidades no distribuidas	20		247,663	(247,663)	
Saldo al 31 de Diciembre de 2015		58,217,002	(108,204,520)	32,519,975	(17,467,543)

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

Estado de Flujos de Efectivo
31 de Diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Note	2015	2014
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Utilidad/Pérdida antes de proceso de reorganización		23,321,151	(27,826,560)
Partidas para conciliar la pérdida con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Provisión para cuentas de dudoso cobro	5	625,544	714,463
Depreciación de propiedades de inversión	11 y 20	2,312,189	2,546,964
Depreciación de mobiliario y equipo	15	5,508	3,394
Gastos financieros		15,191,517	19,624,549
Ingresos Recompra de Bonos	16	(44,904,992)	-
Ingresos por condonación de obligaciones	27	(6,546,542)	-
		(9,995,624)	(4,937,190)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar		(409,559)	(69,709)
Disminución en adelantos a contratistas		-	1,708,806
Disminución en inventario de unidades		39,333,072	46,316,908
Aumento en gastos pagados por anticipado		32,383	(277,493)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar - Ocean Club Casino, Inc.		4,500,000	-
Aumento en anticipo de impuestos		(718,015)	(1,193,385)
Disminución en depósitos en garantía		(68,216)	85,435
Disminución en intereses de bonos por pagar		-	-
Disminución aumento en comisiones por pagar		(642,791)	(4,817,000)
Aumento en honorarios por pagar		(45,391)	105,895
Aumento en prestaciones laborales y gastos acumulados por pagar		(33,586)	94,021
Aumento en cuotas de mantenimiento por pagar		(375,006)	487,038
Disminución en retenciones a subcontratistas por pagar		-	(32,065)
(Disminución) aumento en ingresos diferidos por alquileres		(48,932)	24,981
(Disminución) aumento en depósitos recibidos de clientes		(1,718,852)	9,126,008
(Disminución) aumento en cuentas por pagar, compañías relacionadas		-	(1,365,595)
Efectivo generado por actividades de operación		39,805,107	50,193,845
Intereses pagados		(10,867,480)	(20,638,513)
Efectivo neto provisto por actividades de operación antes de proceso de reorganización		18,942,004	24,618,143
Gastos por proceso de reorganización	28	(4,459,224)	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación después de proceso de reorganización		14,482,780	24,618,143
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
(Colocación) redención de efectivo restringido		5,586,572	10,926,090
Adquisición de activos fijos		(2,573)	(6,265)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión		5,583,999	10,919,825
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a bonos		(20,072,937) #	(29,277,693)
Efectivo pagado a terceros - Préstamo		-	(6,172,797)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(20,072,937)	(35,450,490)
(Disminución) aumento neto del efectivo		(6,158)	87,478
Efectivo al inicio del año		112,407	24,929
Efectivo al final del año	3	106,248	112,407
Transacciones de operación, inversión y financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:			
Intereses de bonos capitalizados por reorganización	16	(6,751,224)	-
Bonos por pagar	16	6,751,224	-
Inventario de unidades	11 y 20	9,193,607	(3,277,301)
Propiedades de inversión	11 y 20	(9,193,607)	3,277,301
Utilidades Retenidas	20	247,663	420,257
Superávit por revaluación	20	(247,663)	(420,257)
Propiedades de inversión	11 y 20	(422,164)	31,019,660
Superávit por revaluación	11 y 20	422,164	(31,019,660)
		-	-

Signature

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

1. 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, no obstante, la Administración de la Compañía ha decidido arrendar ciertas unidades de apartamentos y locales comerciales a terceros hasta tanto se realice la venta de las mismas, lo que devenga ingresos por alquileres. Adicionalmente, la Compañía devenga ingresos por Administración de las unidades hoteleras que aún no han 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, y de manera detallada se revelan en las Notas 21 y 22.

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 2015
(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 11 y 20.

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 períodos 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:

<u>Norma</u>	<u>Vigencia</u>
• NIIF 10 – Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la	1 de enero de 2016
• NIIF 11 – Enmiendas para aclarar la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	1 de enero de 2016

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 América.

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 pignoras. Los depósitos a la vista que se encuentran pignorados se presentan como actividades de inversión.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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 período 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.

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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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.

Costos de proyecto en proceso

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

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 período en que se incurren.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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 período en que se incurren.

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

Activos	Vida útil estimada en años
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.

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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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.

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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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

- Estrategia de Ventas y Mercadeo unidades residenciales y comerciales

Las actividades de ventas y mercadeo en lo concerniente a las unidades residenciales y comerciales, continúan siendo gestionadas directamente por la Directora Comercial de Newland. Esta estructura permite que la compañía ahorre en Comisiones, en gastos de personal y en otros gastos fijos operacionales.

Los resultados de la estructura descrita anteriormente, se tradujeron en una buena velocidad de ventas a mejores precios por metro cuadrado. Los resultados para el 2015 en ventas residenciales y comerciales fueron los siguientes:

Tipo de Unidad	TOTAL 2015		
	No.	Precio	PPM2
Una Habitación	21	6,880	3,358
Dos Habitaciones	24	12,135	3,303
Tres Habitaciones	4	2,436	3,330
Tres Habitaciones Combo	3	4,650	3,925
Condo Curvas	18	7,390	2,936
Baylofts	-	-	-
Officinas	-	-	-
Locales Comerciales	3	2,314	5,667
TOTAL	73	35,805	

* Precios expresados en US\$ miles

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Al 31 de Enero de 2016, la empresa tan sólo tenía 30 unidades residenciales disponibles con los siguientes precios de lista:

	Disponibles a Enero 31, 2016			Precio estimado por M2
	Unidades	US\$ (Millones)	M2 (Miles)	
Unidades Residenciales				
Una Habitación	2	0.8	0.2	3,803
Dos Habitaciones	15	8.7	2.3	3,798
Tres Habitaciones	9	7.0	1.7	4,253
Tres Habitaciones Combo	1	1.8	0.4	4,568
Condo Curvas	3	1.4	0.4	3,431
-	-	-	-	-
Unidades Hoteleras				
Una habitación - Suite	7	4.0	0.7	5,600
Una habitación - Curva	34	14.7	2.6	5,600
Studio	161	44.6	8.0	5,600
Otros productos				
Locales Comerciales	1	1.0	0.2	6,000
Restaurantes	2	2.4	0.4	6,000

Basada en las condiciones actuales de mercado y con el fin de vender las unidades residenciales en un plazo máximo de 3 meses, la compañía estima se concederán descuentos entre el 5% y el 10% dependiendo del tipo de unidad.

- Estrategia de Ventas y Mercadeo unidades hoteleras

En Agosto 26 de 2015, la Compañía firmó un acuerdo con CBRE USA, especialista en la comercialización de inmuebles hoteleros, con el fin de promover la venta los activos hoteleros que todavía permanecen bajo propiedad de Newland. La Compañía está ofreciendo para la venta 202 unidades de hotel, y los activos que hacen parte de las Amenidades del Hotel (En inglés: Hotel Amenity Components) que incluyen los restaurantes, bares, salas de reuniones, entre otros. En la actualidad CBRE está activamente ofreciendo dichos activos hoteleros en el mercado internacional, enfocados a Estados Unidos, Inglaterra y el Caribe.

La expectativa es que la posible transacción se cierre en los próximos 3 meses. Si esto se logra la compañía terminaría así de vender sus activos y su actividad principal (ventas) queda finalizada.

En el caso en que la venta del hotel no se perfeccione en el plazo establecido anteriormente, se está estudiando la posibilidad de transferir ese activo a los tenedores de bonos como dación de pago, para que así sean ellos quienes administren el activo y definan la futura venta del mismo. Esta estrategia está en proceso de análisis y valoración por parte de los abogados y de los asesores financieros y se espera tener una resolución final en las próximas semanas.

- Negociaciones con la mayoría de los tenedores de Bonos.

Durante el 2015, la Administración de Newland y los tenedores de Bonos que conforman el Grupo Ad Hoc y quienes actualmente representan el 81.3% de los Bonos emitidos y en circulación, continuaron desarrollando estrategias en aras de mejorar la situación financiera de la compañía y de garantizar la continuidad efectiva del negocio hasta la realización total del inventario.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Para estos efectos, durante el 2015 se hicieron tres enmiendas al contrato que regula los bonos (Indenture), una enmienda a la Garantía Financiera limitada y dos recompras de bonos por un monto total de US\$ 65 millones de dólares aproximadamente. Lo anterior tuvo un impacto significativo en la continuidad de las operaciones de Newland y contribuyó a evitar situaciones adversas que hubieran podido sobrevenir y afectar negativamente a la Compañía.

En la actualidad, la compañía junto con la mayoría de los tenedores de bonos, siguen trabajando de la mano para establecer la estructura adecuada que garantice que Newland siga solvente y pueda cumplir con sus obligaciones mercantiles hasta la realización óptima del inventario.

4. Efectivo

El saldo de efectivo se presenta a continuación:

	2015	2014
En caja	10,589	11,020
En bancos, a la vista	95,659	101,387
	<u>106,249</u>	<u>112,407</u>

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

5. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar se desglosan así:

	2015	2014
Clientes	25,478	7,947
Programa de rentas hoteleras	226,539	-
	<u>252,017</u>	<u>7,947</u>
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	-	(3,120)
	<u>252,017</u>	<u>4,827</u>
Empleados	3,975	1,200
Otras	94,615	560,566
	<u>350,608</u>	<u>566,593</u>

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Las cuentas por cobrar a clientes presentaban la siguiente antigüedad:

	2015	2014
Corriente	2,388	-
De 31 a 60 días	7,427	6,922
De 61 a 90 días	2,478	1,025
De 91 a 120 días	2,376	-
Más de 120 días	10,809	-
	<u>25,478</u>	<u>7,947</u>

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

	2015	2014
Saldo al inicio del año	3,120	-
Provisión del año	625,544	714,463
Eliminación de cuentas incobrables	<u>(628,664)</u>	<u>(711,343)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>3,120</u>

6. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

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

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se desglosan así:

	2015	2014
Adelantos a contratista:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	<u>-</u>	<u>263,475</u>
Cuentas por pagar:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	<u>-</u>	<u>4,787,743</u>

En Mayo de 2015, Newland International Properties, Corp. y Opcorp-Arsesa International Inc. firmaron un "Cancellation Agreement", en donde las partes confirman que la obligación a Opcorp-Arsesa International, Inc. por B/4,787,743 queda cancelada.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

7. Inventario de unidades

El inventario de unidades se desglosa así:

	2015	2014
Apartamentos	23,663,276	52,923,345
Restaurantes	1,496,643	1,496,643
Locales comerciales	-	879,396
	<u>25,159,919</u>	<u>55,299,384</u>

8. Efectivo restringido

El efectivo restringido se presenta a continuación:

	2015	2014
Delaware Trust Company - USA:		
Cuenta de desembolso	-	-
Cuenta de recolección	7,071,401	10,686,167
Global Financial Funds Corp. - Panamá:		
Cuenta corriente	231,627	310,570
Cuenta de cierres	976,412	2,850,123
Cuenta Panamá	34,421	53,572
Banistmo, S. A.:		
Cuenta corriente	1,469,354	1,469,354
	<u>9,783,214</u>	<u>15,369,786</u>

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 Cierres – Global Financial Funds Corp.

El contrato de compra venta de las unidades reglamenta que los compradores de las mismas depositen los abonos directamente en la cuenta de Cierres. El dinero será transferido a la Cuenta Panamá, después de haber reservado y/o pagado el valor que se adeude a los vendedores (*Brokers*) de las unidades y el valor correspondiente al impuesto de transferencia, equivalente al 2% del valor de las unidades.

Cuenta Panamá – Global Financial Funds Corp.

Esta cuenta recibirá los fondos provenientes de la Cuenta de Cierres, así como los fondos de los ingresos por alquileres. Transferirá 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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Cuenta de Desembolso - CSC Bank, USA

Esta cuenta recibirá y acumulará 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 – CSC Bank, USA

El saldo de esta cuenta corresponde a los excedentes sobre el capital de trabajo, por lo que recibirá y acumulará los fondos provenientes de la Cuenta de Desembolso. Estos fondos podrán 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 corriente – Banistmo, S. A.

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.

9. Cuentas por cobrar - Ocean Club Casino, Inc.

Las cuentas por cobrar a Ocean Club Casino, Inc. por B/.4,500,000 corresponden a saldos adeudados por la venta de las unidades del nivel 65 del “Trump Ocean Club International Hotel & Tower®” cuyo monto será cancelado de la siguiente manera:

La suma de B/.2,500,000 después de transcurrido un (1) año de operación del “Sun International Ltd. (operador del casino)”, según se define en el “Framework Agreement”, fechado el 26 de noviembre de 2012, pero en ningún caso a más tardar del 15 de diciembre de 2015.

La suma de B/.2,000,000 a más tardar del 15 de diciembre de 2016, posterior a lo cual se liberarán las unidades establecidas en el contrato con Ocean Club Casino.

El 10 de octubre de 2015, se recibió el pago de la obligación con un descuento de B/. 275,000,00 acordado por la cancelación anticipada de la deuda. Se recibió un valor neto de B/.4.225.000,00 balboas.

10. 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 deberá ser reembolsado a la Compañía cuando se logren ciertas condiciones de acuerdo con los contratos entre Organización Trump y la Compañía.

11. Propiedades de inversión, neto

Las propiedades de inversión se componen así:

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	Al inicio del año	Adiciones	Superavit	Ventas	Al final del año
Costo:					
Unidades hoteleras	66,460,429	-	1,780,856	-	68,241,285
Centro de convenciones	11,709,649	-	588,662	-	12,298,311
Condominios	20,855,174	1,125,585	(1,544,266)	(10,867,599)	9,568,895
Bayloft	-	-	-	-	-
Bar	6,500,399	-	826,831	-	7,327,231
Locales comerciales	1,557,183	-	5,859	-	1,563,042
Muelle Flotante	650,000	18,022	(18,022)	-	650,000
Restaurantes	3,331,876	-	158,546	-	3,490,422
	<u>111,064,712</u>	<u>1,143,607</u>	<u>1,798,466</u>	<u>(10,867,599)</u>	<u>103,139,185</u>
Depreciación acumulada:					
Unidades hoteleras	2,591,266	1,295,633	698,180	-	4,585,079
Centro de convenciones	616,745	274,109	77,181	-	968,034
Condominios	446,974	454,225	33,130	(530,386)	403,944
Bayloft	-	-	-	-	-
Bar	368,188	163,639	31,373	-	563,200
Locales comerciales	88,333	39,259	7,456	-	135,049
Muelle Flotante	-	7,534	11,490	-	19,024
Restaurantes	175,028	77,790	22,167	-	274,984
	<u>4,286,534</u>	<u>2,312,189</u>	<u>880,976</u>	<u>(530,386)</u>	<u>6,949,514</u>
Costo neto	<u>106,778,177</u>	<u>(1,168,582)</u>	<u>917,490</u>	<u>(10,337,213)</u>	<u>96,189,872</u>
2014					
	Al inicio del año	Adiciones	Superavit	Ventas	Al final del año
	At the beginning of the year	Additions	Superavit	Sales	At end of the year
Costo	83,322,352	16,288,238	31,019,660	19,565,539	111,064,712
Depreciación acumulada	(2,647,427)	(2,546,964)	-	(907,857)	(4,286,534)
Costo neto	<u>80,674,925</u>	<u>13,741,274</u>	<u>31,019,660</u>	<u>18,657,682</u>	<u>106,778,177</u>

Dentro de las adiciones reportadas para el año 2015, están incluidos los incrementos por la revaluación de los inmuebles, del que habla la **nota 20**.

12. 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 julio de 2015, la Administración realizó el avalúo del terreno en Isla Contadora, el cual fue preparado por la compañía evaluadora CBRE, INC., en el cual, concluyó que su valor comercial o de mercado es de B./2.121.465,00 respectivamente. De acuerdo a la clasificación dada por la administración dentro de los parámetros determinados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el terreno es clasificado como “activos no corrientes mantenidos para la venta” (NIIF 5), y el valor en libros será el menor registrado entre el costo de adquisición o valor comercial.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

13. 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)

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.

	2015	2014
Anticipo de Impuesto de ITBI	1,901,377	1,181,442
Anticipo de Impuesto de ITBMS	10,023	11,943
	<u>1,911,400</u>	<u>1,193,385</u>

14. Depósitos en garantía y otros activos

Los depósitos en garantía se desglosan a continuación:

	2015	2014
Edemet:		
Saldo al inicio del año	517,191	671,074
Recuperación del año	(159,967)	(153,883)
Saldo al final del año	<u>357,224</u>	<u>517,191</u>
Ministerio de Vivienda	30,336	27,836
Fianzas y otras cuentas x cobrar	473,328	247,645
	<u>860,888</u>	<u>792,672</u>

El depósito en garantía con Edemet corresponde a desembolsos para la instalación de la red eléctrica que abastece directamente desde la estación de San Francisco al proyecto “Trump Ocean Club International Hotel & Tower®”.

De acuerdo al contrato con Edemet, éste reembolsará la totalidad del depósito más un monto de honorarios definido en el contrato, con base a los niveles de consumo anual y demanda mensual, en un período no prorrogable de

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

cinco (5) años. Una vez transcurrido la vigencia del contrato, si la Compañía no ha logrado los niveles de consumo establecidos, perderá cualquier saldo que esté pendiente al vencimiento del contrato.

Los depósitos de garantía del Ministerio de Vivienda corresponden a los depósitos de los arrendatarios de los locales comerciales y apartamentos, los cuales son pagados por la Compañía en nombre de los clientes. Dichos montos son recuperados al finalizar el contrato de alquiler.

Los saldos a más de 120 días corresponden principalmente a contratos de alquiler de inmuebles que se encuentran en procesos legales ante el MIVI o la instancia judicial respectiva; una vez emitido el fallo se procederá de acuerdo al mandato legal.

Las fianzas y otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a

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

B/. 75,000.00 que se encuentra consignado en el Juzgado Noveno de Circuito de Ramo Civil de la Provincia de Panamá, en concepto de fianza de garantía para el levantamiento del secuestro decretado dentro del proceso que mantiene OCEAN TRUMP 2903 INV., en contra de la Compañía.

B/. 295,210.70 que se encuentran consignados en el Juzgado Noveno de Circuito de Ramo Civil de la Provincia de Panamá, en concepto de fianza de garantía para el levantamiento del secuestro decretado dentro del proceso que mantiene JOSHUA INTERNATIONAL FOUNDATION en contra de la Compañía.



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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

15. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se resumen a continuación:

	2015		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
	At beginning of the year	Additions	At end of the year
Costo:			
Mobiliario y enseres	11,351	-	11,351
Equipo de oficina	18,782	2,572	21,355
	<u>30,133</u>	<u>2,572</u>	<u>32,706</u>
Depreciación acumulada:			
Mobiliario y enseres	4,426	2,043	6,470
Equipo de oficina	2,637	3,465	6,102
	<u>7,063</u>	<u>5,508</u>	<u>12,572</u>
Costo neto	<u>23,070</u>	<u>(2,936)</u>	<u>20,134</u>
	2014		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
	At beginning of the year	Additions	At end of the year
Costo	23,869	6,264	30,134
Depreciación acumulada	(3,670)	(3,394)	(7,064)
Costo neto	<u>20,200</u>	<u>2,870</u>	<u>23,070</u>

16. 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.

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

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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 pagar hasta el 3 de julio de 2013 por un total de B/.37,643,695 para establecer el valor nominal de los bonos así:

	<u>Importe</u>
Capital adeudado a los bonos	220,000,000
Más intereses capitalizados	<u>37,643,695</u>
Valor nominal de los bonos	<u><u>257,643,695</u></u>

Los bonos por pagar causan una tasa de interés anual de 9.5% pagaderos semestralmente a partir del 3 de julio de 2013.

Se designó CSC Trust Company of Delaware como “*Fiduciario*” y a Global Financial Funds Corp. como el “*Co-Fiduciario*” para el manejo y custodio de los fondos, acciones comunes e inventario de unidades, de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

Los bonos cuentan con una Calificación de Riesgo de **CCsf**, otorgada por Fitch`s Rating, debido al riesgo del mercado inmobiliario, al riesgo de liquidez, al posible endeudamiento adicional y a la apretada prioridad de pagos establecida en el nuevo plan de pagos.

Los bonos serán redimidos semestralmente mediante nueve (9) pagos, de acuerdo con las siguientes fechas establecidas en la tabla de amortización en los Anexos A-1 y A-2 del “*Indenture*”:

<u>Fecha de redención</u>	<u>Monto mínimo de amortización Global de Bonos Regulación “S”</u>	<u>Monto mínimo de amortización Global de Bonos restringidas</u>	<u>Importe</u>
11 de julio de 2013	5,546,739	308,800	5,855,539
3 de enero de 2014	11,093,477	617,600	11,711,077
3 de julio de 2014	16,640,216	926,400	17,566,616
3 de enero de 2015	22,186,955	1,235,199	23,422,154
3 de julio de 2015	23,296,303	1,296,959	24,593,262
3 de enero de 2016	26,069,672	1,451,359	27,521,031
3 de julio de 2016	29,397,715	1,636,639	31,034,354
3 de enero de 2017	32,171,084	1,791,039	33,962,123
3 de julio de 2017	77,654,342	4,323,197	81,977,539
	<u>244,056,503</u>	<u>13,587,192</u>	<u>257,643,695</u>

En la actualidad, el monto de amortización de Julio 3 de 2017 es B/. 58,362,946. Lo anterior, como resultado del haber abonado los ingresos netos de la venta del casino al último pago de la deuda, según el contrato que reglamenta los bonos (Sección 3.09 “Pago mandatorio para venta de unidades Premium”).

De acuerdo con su fecha de redención, la porción corriente y no corriente se desglosa así:

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Fecha de redención	Monto mínimo de amortización Global de Bonos Regulación "S"	Monto mínimo de amortización Global de Bonos restringidas	Importe
3 de enero de 2015	22.186.955	1.235.199	23.422.154
3 de julio de 2015	23.296.303	1.296.959	24.593.262
3 de enero de 2016	26.069.672	1.451.359	27.521.031
3 de julio de 2016	29.397.715	1.636.639	31.034.354
3 de enero de 2017	32.171.084	1.791.039	33.962.123
3 de julio de 2017	54.039.749	4.323.197	58.362.946
	<u>187.161.478</u>	<u>11.734.392</u>	<u>198.895.870</u>

Oferta de recompra de bonos I:

El 30 de Abril de 2015, la compañía lanzó: a) una oferta pública de recompra de bonos de hasta 12,57% de las obligaciones totales, y b) una solicitud de consentimiento para modificar el contrato de fideicomiso que rige los bonos (Indenture). Dicha oferta fue parte de una estrategia desarrollada por la Compañía y los tenedores de Bonos que representaban el 69.3% de los Bonos emitidos para mejorar la situación financiera de la Compañía basados en el análisis de los Estados Financieros para el primer trimestre del 2015 y de conformidad con lo dispuesto en las leyes de la República de Panamá.

Newland compró y canceló aproximadamente 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. Newland pagó B/. 0.32 por cada B/.1 de valor nominal para un total de B/. 9.27 millones como oferta de compra.

Los bonos deberán ser redimidos semestralmente mediante nueve (6) pagos, de acuerdo con las siguientes fechas establecidas en la tabla de amortización en los Anexos A-1 y A-2 del "Indenture":

Fecha de redención	**Con consentimiento**		**Sin consentimiento**		Importe
	Bonos Regulación "S"	Bonos restringidas 144A	Bonos Regulación "S"	Bonos restringidas 144A	
3 de enero de 2015	15,469,648	322,488	3,989,373	228,179	20,009,687
3 de julio de 2015	16,243,130	338,613	4,188,841	239,588	21,010,172
3 de enero de 2016	18,176,836	378,924	4,687,513	268,110	23,511,383
3 de julio de 2016	20,497,283	427,297	5,285,919	302,337	26,512,836
3 de enero de 2017	22,430,989	467,608	5,784,590	330,859	29,014,046
3 de julio de 2017	38,547,020	803,571	9,940,655	568,572	49,859,817
	<u>131,364,907</u>	<u>2,738,499</u>	<u>33,876,891</u>	<u>1,937,644</u>	<u>169,917,941</u>

El 3 de julio de 2015, la compañía realizó el pago parcial de los intereses de bonos por valor de B/.1,419,926.36 y se estimó que el valor no pagado de los intereses de los bonos calculados a la misma fecha, por valor

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

B/.6,751,224.29, fuera capitalizado al servicio de la deuda y determinados como vencidos con una tasa de interés del 9,5% anual, más el 1% de interés por morosidad.

Oferta de recompra de bonos II:

El 21 de octubre de 2015, Newland, realizó una oferta de recompra hasta por el 21.19% del valor del capital adeudado de sus Bonos Corporativos. Bajo los términos de la Oferta de Compra, el 23 de noviembre de 2015, se destinaron US\$ 10.8 millones a la compra de US\$ 36 millones del capital adeudado de los Bonos en el mercado abierto a un precio de US\$ 0.30 centésimos por cada dólar.

Fecha de redención	**Con consentimiento**		**Sin consentimiento**		Importe
	Bonos Regulación "S"	Bonos restringidas 144A	Bonos Regulación "S"	Bonos restringidas 144A	
Redeem date	Reg "S"	144A	Reg "S"	144A	Total
3 de enero de 2015	12,689,716	133,080	2,660,045	287,454	15,770,295
3 de julio de 2015	13,324,202	139,734	2,793,048	301,827	16,558,810
3 de enero de 2016	14,910,416	156,369	3,125,553	337,758	18,530,097
3 de julio de 2016	16,813,873	176,331	3,524,560	380,877	20,895,641
3 de enero de 2017	18,400,088	192,967	3,857,066	416,808	22,866,928
3 de julio de 2017	31,620,029	331,608	6,628,258	716,273	39,296,168
	107,758,323	1,130,090	22,588,530	2,440,997	133,917,941

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 embarcadero), 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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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.
- 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.

Por lo anterior, si algún evento de incumplimiento se produce y continúa, el Fiduciario mediante notificación escrita a la Compañía, o a los titulares de por lo menos el 25% de los tenedores de los bonos, podrán declarar los bonos de plazo vencido y pagaderos inmediatamente.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

17. Comisiones por pagar

Las comisiones por pagar se presentan así:

	2015	2014
Trump Marks Panama, LLC.	-	642,791
Kassir Development Corp.	-	2,022,274
	<hr/>	<hr/>
	-	2,665,065
Menos - Porción corriente	-	642,791
Porción no corriente	-	2,022,274
	<hr/>	<hr/>
	-	2,022,274

En Mayo de 2015, Newland International Properties, Corp. y Kassir Development Corp. firmaron un "Cancellation Agreement", en donde las partes confirman que la obligación a Kassir Development Corp. por B/.2,022,274.00 queda cancelada.

18. Ingresos diferidos por alquileres

Los ingresos diferidos por alquileres se desglosan así:

	2015	2014
Locales comerciales	59,040	105,572
Estacionamientos	50,000	52,400
	<hr/>	<hr/>
	109,040	157,972
Porción corriente	59,040	105,572
Porción no corriente	50,000	52,400
	<hr/>	<hr/>
	109,040	157,972



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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
 (En balboas)

19. Capital pagado

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

	2015	2014
<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.

20. Superávit por revaluación

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

El avalúo del terreno se desglosa así:

	2015	2014
Saldo al Inicio del Año	830,488	1,250,745
Transferencia a utilidades no distribuidas	(247,663)	(420,257)
Saldo al final del año	<u>582,825</u>	<u>830,488</u>

En el 2014, la Administración autorizó el avalúo de las unidades residenciales, comerciales y HAC que se encuentran en su poder a la fecha de presentación de este informe, el cual fue preparado por Best Value Properties, S. A. El valor en exceso entre el valor en libros y el valor de realización ha sido incluido como superávit por revaluación en la sección de patrimonio calculado de la siguiente manera:

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

2014			
	Valor de mercado	Menos - valor en libros del Inmueble	Superávit por revaluación
Apartamentos	20,855,174	18,090,077	2,765,097
Unidades hoteleras	66,460,428	43,187,775	23,272,653
Restaurantes	3,331,876	2,592,992	738,884
Locales comerciales	1,557,183	1,308,637	248,547
Centro de convenciones	11,709,650	9,136,955	2,572,694
Bar	6,500,400	5,454,645	1,045,754
Muelle Flotante	650,000	273,969	376,031
	<u>111,064,711</u>	<u>80,045,051</u>	<u>31,019,660</u>

En el 2015, la Administración actualizo dichos avalúos de las unidades residenciales, comerciales y HAC que se encuentran en su poder a la fecha de presentación de este informe, el cual fue preparado por Best Value Properties, S. A. El valor en exceso entre el valor en libros y el valor de realización ha sido incluido como superávit por revaluación en la sección de patrimonio calculado de la siguiente manera:.

2015			
	Valor de mercado	Menos - valor en libros del Inmueble	Superávit por revaluación
Apartamentos	9,164,951	9,048,461	116,490
Unidades hoteleras	63,656,205	61,875,349	1,780,856
Restaurantes	3,215,439	3,056,893	158,546
Locales comerciales	1,427,993	1,422,135	5,859
Centro de convenciones	11,330,277	10,741,616	588,662
Bar	6,764,030	5,937,199	826,831
Muelle Flotante	630,976	630,976	-
	<u>96,189,872</u>	<u>92,712,628</u>	<u>3,477,243</u>

El movimiento del superávit por revaluación del año se resume a continuación:

	Al inicio del año	Adiciones	Depreciaciones	Ventas	Al final del año
Terrenos	830,488	-	-	(247,663)	582,825
Apartamentos	2,765,097	116,490	(33,130)	(1,660,756)	1,187,701
Unidades hoteleras	23,272,653	1,780,856	(698,180)	-	24,355,330
Restaurantes	738,884	158,546	(22,167)	-	875,263
Locales comerciales	248,547	5,859	(7,456)	-	246,949
Centro de convenciones	2,572,694	588,662	(77,181)	-	3,084,175
Bar	1,045,754	826,831	(31,373)	-	1,841,213
Muelle Flotante	376,031	(18,022)	(11,490)	-	346,519
Costo neto	<u>31,850,148</u>	<u>3,459,222</u>	<u>(880,976)</u>	<u>(1,908,418)</u>	<u>32,519,975</u>

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

21. Ingresos por alquiler, netos

Los ingresos y costo por alquiler se detallan a continuación:

	2015	2014
Ingresos	683,759	935,391
Costo	(1,219,794)	(1,465,202)
(Pérdida) utilidad neta	<u>(536,034)</u>	<u>(529,811)</u>

22. Ingresos por Programa de Rentas Hoteleras

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, los ingresos y costos por Administración se detallan a continuación:

	2015	2014
Ingresos	7,216,644	8,882,651
Costo	(7,988,534)	(8,794,157)
(Pérdida) utilidad neta	<u>(771,891)</u>	<u>88,494</u>

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 período de ocupación de la unidad.

23. Ingresos por Mantenimientos al Embarcadero

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, los ingresos y costos por mantenimientos de la zona del embarcadero se detallan a continuación:

	2015	2014
Ingresos	35,350	19,049
Costo	(197,393)	(131,946)
(Pérdida) utilidad neta	<u>(162,043)</u>	<u>(112,897)</u>

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

24. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2015	2014
Honorarios profesionales	1,274,809.00	2,013,595
Indemnización por reclamo	1,055,200	1,141,408
Impuestos	354,936	263,661
Electricidad, agua y teléfono	354,501	225,851
Viajes	98,114	81,389
Legales y notariales	61,222	52,566
Arrendamientos de inmuebles	25,765	18,012
Seguros generales	13,960	24,367
Cuotas y suscripciones	12,917	1,460
Cargos bancarios	11,936	21,914
Aseo y cafetería	8,934	11,357
Depreciación	5,508	3,394
Papelería y útiles de oficina	3,998	9,164
Combustible y lubricantes	3,858	4,443
Reparación y mantenimiento	3,115	12,727
Otros	282,274	92,248
	<u>3,571,050</u>	<u>3,977,555</u>

25. Gastos de ventas

Los gastos de ventas se detallan a continuación:

	2015	2014
Comisiones a terceros	3,318,677	4,588,334
Cuota de mantenimiento	525,586	1,623,232
Publicidad y mercadeo	60,950	602,343
Gastos de ventas, cierre y postventa	261,541	315,287
	<u>4,166,755</u>	<u>7,129,196</u>

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

26. Gastos de personal

Los gastos de personal se desglosan así:

	2015	2014
Salarios y otras remuneraciones	465,317	522,720
Prestaciones laborales	116,830	195,685
Cuota patronal	75,463	86,341
Beneficios a empleados	6,788	43,896
	<u>664,398</u>	<u>848,643</u>

27. Condonación de comisiones y cuentas por pagar

La reversión de comisiones y cuentas por pagar se detalla a continuación:

	2015	2014
Comisiones por pagar:		
Kassir Development Corp.	2,022,274	-
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas:		
Opcorp Arsesa International, Inc.	4,524,268	-
	<u>6,546,542</u>	<u>-</u>

28. Gastos por proceso de reorganización empresarial:

Los gastos por proceso de reestructuración se desglosan así:

	2015	2014
Honorarios profesionales	4,458,191	-
Impuestos	-	-
Legales y notariales	983	-
Misceláneos	50	-
	<u>4,459,224</u>	<u>-</u>

29. Impuestos

Mediante la Ley N°6 de Equidad Fiscal, de 2 de febrero de 2005, se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de este; el cual se conocerá como el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la renta (CAIR).

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).

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 pasado 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 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. Para mayor información presentamos un resumen de las resoluciones de la DGI y los comentarios de rigor:

1. Resolución N°201-4162 – con la cual pretende cobrar un Impuesto Sobre la Renta por B/.14,552,032.79 y un Impuesto Complementario por B/.1,746,428.40, basado en las siguientes supuestas deficiencias de la empresa:

- Venta de Bienes inmuebles - la DGI interpretó en forma errada los registros contables de NEWLAND. En la reconsideración presentada se aclara este punto con las pruebas correspondientes.
- Alquiler Habitacional, Comercial y de estacionamientos - la DGI volvió a interpretar en forma errada los registros contables de NEWLAND. En la reconsideración presentada se aclara el error adjuntando las pruebas correspondientes.
- Otros Ingresos (Intereses y Multas y Recargos) - la DGI intenta aumentar la utilidad en forma errada sumando esos ingresos sin considerar que fueron disminuidos de los gastos en la Declaración Jurada de Rentas (DJR). En la reconsideración presentada ante la DGI se demuestra que el valor de esos ingresos es igual al valor de los gastos que fueron disminuidos, con efecto cero.
- Ingresos por contratos desistidos – igual al punto anterior.
- Ingresos por Edificio TOC – igual al punto anterior
- Pagos a proveedores extranjeros - la DGI interpreta que todos los pagos realizados a personas domiciliadas en el extranjero están sujetas al pago del ISR por las Remesas o pagos al Exterior. En la reconsideración se explica al fisco que los pagos realizados al extranjero corresponden a importaciones realizadas legalmente con sus correspondientes impuestos de importación y a pagos por gastos legales contratados en el extranjero, y por lo tanto no existe obligación de retener ISR por remesas al exterior.

2. Resolución N°201-4163 – sobre el impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a los Servicios (ITBMS). Con esta resolución la DGI establece las diferencias que producen un ITBMS a pagar por B/.107,673.32, como consecuencia de las supuestas diferencias contenidas en la Resolución 201-4162. En la reconsideración presentada ante la DGI se establece en forma clara que las supuestas diferencias no son aplicables al ITBMS de NEWLAND.

En las reconsideraciones presentadas por los asesores fiscales y abogados se ha demostrado que las resoluciones

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

de la DGI se basan en errores de interpretación de los registros contables y que NEWLAND no es sujeta a impuestos adicionales.

	2014	2013
Método tradicional		
Utilidad (pérdida) financiera		
Antes de impuesto sobre la renta	(28,910,250)	(38,250,063)
Más costos y gastos no deducibles	0	0
Menos ingresos exentos	<u>0</u>	<u>0</u>
Renta neta gravable según declaración de renta	<u>(28,910,250)</u>	<u>(38,250,063)</u>
Impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>0</u>
Crédito renta jurídica (según estado de cuenta DGI)	0	0
Impuesto a pagar (favor)	<u>0</u>	<u>0</u>

30. Contingencias

Al 31 de Enero de 2016, el estado de los procesos legales en contra de la Compañía era el siguiente:

- a. Proceso ordinario – Juzgado Sexto de Circuito Civil, entre LEONEL RUÍZ (DEMANDANTE) vs HOME REAL STATE INVESTMENT & SERVICES, INC. Y NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuya cuantía asciende a (B/.171,713.00), El Juzgado decretó un secuestro de la cuenta bancaria que mantiene la Compañía en el HSBC Bank (Panamá), S. A., cuyo monto, al 31 de diciembre de 2012, asciende a (B/.103,117.00) y se amplió para afectar la Finca donde se construye el Hotel Toc. Se solicitó el levantamiento del secuestro en lo que respecta a la cuenta bancaria, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, negó el levantamiento.

Este proceso fue fallado a favor de Newland mediante la sentencia N° 38 del 22 de octubre de 2015, la cual no fue apelada en el término oportuno, por lo que se ha solicitado el levantamiento del secuestro y el archivo del proceso. El Juzgado aún no se ha pronunciado al respecto.

- b. Proceso ordinario – Juzgado 17 de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, entre GONZALO MARTÍNEZ vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.; cuya cuantía asciende a (B/.143,674.00), más gastos, costos e intereses; por el incumplimiento en el término del plazo de entrega de la unidad 1005 del Edificio Trump.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Se dictó sentencia de primera instancia N° 46 de 30 de agosto de 2012, ordenando a la Compañía la devolución de las sumas abonadas de (B/.143,080.00), más (B/.8,213.00), en concepto de intereses y (B/.27,462.00), en concepto de costos.

Actualmente, el proceso se encuentra pendiente de resolver la apelación en el Primer Tribunal Superior del Primer distrito de Panamá, ya que fueron negadas la solicitud de pruebas en segunda instancia.

- c. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre OCEAN TRUMP 2903 INVESTMENT CORP. vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.150,000.00), por incumplimiento de plazo de contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 3809 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower.

Mediante Auto No. 734 de 23 de julio de 2013, se acoge la solicitud del levantamiento del secuestro y en su reemplazo se consignó caución.

La Audiencia de fondo se realizó el día 19 de agosto de 2014, se pronunciaron respecto a las pruebas, y se practicaron. Después de presentados lo alegatos, el juez de la causa falló a favor de NEWLAND mediante sentencia N°. 122 de 1 de diciembre de 2015, la cual se encuentra apelada, pendiente de fallo por parte del Tribunal Superior.

- d. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre OCEAN TRUMP 3501 INVESTMENT CORP. vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.207,936.00), por incumplimiento del plazo del contrato.

Se contestó la demanda, se realizaron audiencias preliminares y ordinarias, quedando en práctica de prueba, pero fue suspendido el proceso por solicitud de ambas partes para proponer un arreglo.

Posteriormente, se levantó la suspensión sin haberse llegado a arreglo y se continuó con el proceso. Mediante sentencia N°. 79 de 29 de septiembre de 2015, se emitió fallo de primera instancia a favor de NEWLAND el cual se encuentra en apelación actualmente.

- e. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre RITOLI FOUNDATION vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.100,000.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 5011 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower.

Mediante Sentencia No. 41 de 7 de mayo de 2013, se niega la excepción de prescripción y se condena en abstracto a NEWLAND, el demandante apeló y adujo pruebas en segunda instancia. Se negaron las pruebas aducidas por el demandante en segunda instancias y se concedieron los recursos de apelación interpuestos por demandante y demandado, actualmente se encuentran pendientes de fallo.

- f. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Octavo de Ramo Civil, entre ANTONIO ESCUDERO MARTÍNEZ vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.965,400.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 5702 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower.

La Sentencia No. 80 de 25 de Diciembre de 2013 por la cual se declara probado el incumplimiento en el plazo de entrega del Contrato, y se condena a NEWLAND a devolver las sumas de dinero pagadas por Antonio

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Escudero, más intereses en un 6%, costas en la suma B/.93,156.00 fue confirmada por el Tribunal Superior. Mediante Resolución de 27 de Junio de 2014, se le da reingreso el expediente desfijado el 07 de julio de 2014.

El demandante no ha solicitado a la fecha ejecución de la sentencia.

- g. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Octavo de Ramo Civil, entre KORBEL PROPERTIES INC. vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.1,639,000.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 6402 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower.

Mediante SENTENCIA 37 de 02 de julio de 2014 se declara entre otras disposiciones, CONDENAR A NEWLAND INTERNACIONAL PROPERTIES CORP., a devolver la suma de dinero pagada por KORBEL PROPERTIES, INC., la cual asciende a UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS BALBOAS (B/.1,339,200.00), más 6% de interés anual desde la fecha de presentación de la demanda hasta que se haga efectivo el pago. CONDENAR en costas a la parte demandada las cuales se fijan en la suma de CIEN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA BALBOAS (B/.100,440.00).

Sustentamos el recurso de apelación el 31 de Julio. Pendiente de fallo de la Corte Suprema.

- h. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre AIDA MADELINE EGUES GARCÍA vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.150,000.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 4516 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

Mediante Sentencia No. 61 de 12 de julio de 2013, se accede a la pretensión del demandante y se condena en abstracto a NEWLAND, sin oposición de la demandante. La sentencia fue apelada y se encuentra en saneamiento, en el Tercer Tribunal, respecto a la apelación en contra de la sentencia N° 61 de 12 de julio de 2013. Pendiente de fallo por parte del Tribunal Superior.

- i. Proceso ordinario – Juzgado Décimo Quinto de Ramo Civil, entre RANDALL JAY CRELL E IRIS IVONNE CRELL vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.157,500.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 2012 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

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), más costas.

Presentado el Recurso de apelación, se encuentra actualmente pendiente de Resolución en segunda Instancia.

- j. Proceso ordinario – Juzgado Décimo Segundo de Ramo Civil, entre OCEAN TRUMP 1910 vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.66,000.00) por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 1910 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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 US\$. 66,000.00, más interés legales. Actualmente se encuentra en Apelación pendiente de fallo.

- k. Proceso ordinario – Juzgado Décimo Quinto de Ramo Civil, entre OCEAN TRUMP CH2411 INVESTMENT CORP. vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.66,000.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 2411 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

Mediante Sentencia No. 90 de 17 de diciembre de 2014 se declaró probada la excepción de prescripción de la acción que nuestra parte adujo. Pendiente de Notificar a la parte demandante.

- l. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre Antonio Mena García vs la Compañía cuyo monto asciende a (B/.121,650.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 2526 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

Se admitió la demanda y se encuentra pendiente de traslado a NEWLAND, el demandante la retiro, ordenándose el archivo del expediente.

Mediante Auto No. 340 de 18 de abril de 2013 no se admite el retiro de la demanda la cual fue contestada.

Mediante SENTENCIA N°42 de 01 de julio de 2015 se declaró probada la excepción de prescripción a favor de NEWLAND que se encuentra apelada, pendiente de fallo.

- m. Proceso ordinario – Juzgado Décimo Quinto de Ramo Civil, entre SATYANDER KHANNA VS NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.112,500.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental 3122 del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

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 expediente está en el Primer Tribunal en etapa de saneamiento, luego a ello pasa a resolver apelación.

- n. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre ROBERTA MICHELLE HATCH DILLON. vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.103,500.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

Mediante Sentencia N° 56 de 11 de agosto de 2015, se declaró probada la excepción de prescripción a favor de NEWLAND. Se encuentra actualmente en apelación, pendiente de fallo.

- o. Proceso de protección al consumidor – Juzgado Noveno de Ramo Civil, entre PANROM CORP. VS NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., cuyo monto asciende a (B/.199,520.00), por incumplimiento del plazo del contrato, en el término de la entrega de la unidad departamental del edificio Trump Ocean International Hotel & Tower®.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Mediante Sentencia 35 de 15 de junio de 2015, se declaró resuelto el contrato y no probada el excepción de contrato no cumplido, condenando al NEWLAND a la devolución de los montos recibidos y costas del proceso. Se encuentra actualmente pendiente de fallo de apelación.

- p. Proceso ordinario de mayor cuantía promovido por ANDREY BOGDANOV contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTI ES CORP en el Juzgado Primero de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá cuya cuantías es por la suma de NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS BALBOAS (B/.96,400.91), más gastos, costas e intereses.
Actualmente el proceso se encuentra pendiente de práctica de pruebas.

- q. Proceso ordinario de mayor cuantía promovido por ANDREY BOGDANOV vs NEWLAND I NTERNATIONAL PROPERTI ES CORP en el Juzgado Segundo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá cuya cuantías es por la suma de NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DOLARES CON 91/100 (US\$.96,400.91), más gastos, costas e intereses.

Actualmente el proceso se encuentra pendiente de práctica de pruebas.

- r. Proceso ordinario de mayor cuantía promovido por ANDREY BOGDANOV vs NEWLAND I NTERNATIONAL PROPERTI ES CORP en el Juzgado Sexto de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá cuya cuantías es por la suma de NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS BALBOAS (B/.96,400.91), más gastos, costas e intereses.

Actualmente el proceso se encuentra pendiente de Sentencia de Primera Instancia.

- s. Proceso de Ordinario de Mayor Cuantía promovido por VENUS FINANCE, S.A. vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP en el Juzgado Tercero de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá cuya cuantía es por la suma de DOSCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/.202,500.00).

Actualmente el proceso se encuentra pendiente de Sentencia de Primera Instancia.

- t. Proceso Ordinario promovido por TITAN REAL STATE vs NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP., en el Juzgado Segundo de Circuito, Ramo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá, cuya cuantía es por la suma de CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS DÓLARES (B/.110,200.00).

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 TITÁN REAL STATE en contra de NEWLAND. El 8 de agosto de 2014 nos notificaron.

Actualmente, se encuentra en el Primer Tribunal Superior resolviendo la apelación interpuesta por la parte actora.

- u. Proceso Oral de Protección al Consumidor promovido por OCEAN TRUMP 1704 INVESTMENT CORP. contra NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP. en el Juzgado Noveno de Circuito de lo Civil (Libre Competencia y Asuntos al Consumidor) del Primer Circuito Judicial de Panamá, cuya cuantía es por las suma de

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

Actualmente se encuentra pendiente de Audiencia Preliminar, la cual está programada para el 10 de marzo de 2016, a las 2:30 p.m.

31. 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

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 períodos 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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
 (En balboas)

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. 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:

	2015		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	140,669,165	78,506,069	62,163,096
Préstamo por pagar	-	-	-
Intereses de bonos por pagar	6,915,394	6,915,394	-
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	-	-	-
	2014		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	198,895,870	48,015,416	150,880,454
Préstamo por pagar	-	-	-
Intereses de bonos por pagar	9,342,581	9,342,581	-
Cuentas por pagar - Compañías relacionadas	4,787,743	-	4,787,743

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.

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

Notas a los estados financieros auditados
31 de diciembre de 2015
(En balboas)

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.

32. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados por la Administración y la Junta Directiva, autorizados para su emisión el 16 de febrero de 2016.

* * * * *





*Formerly CSC Trust Company of Delaware. New name - same company.

Delaware Trust Co, as Trustee - Newland Release Account

Account #791904
Account Information On: 12/31/2015

Delaware Trust Company, formerly known as CSC Trust Company of Delaware (the "Trustee"), provides this statement solely as an accommodation and at no cost to you and accordingly the Trustee shall not be liable to you for any loss or damage in connection with this statement or the information contained herein. Furthermore, the Trustee does not make any representation or warranty with respect to this statement or any information contained herein, including, without limitation, any representation or warranty that the statement and the information contained herein is accurate and error-free, nor that the statement and the information contained herein is up-to-date at the time it is provided. This account is in the name of the Trustee for the benefit of the holders of the 9.5% Senior Secured Notes due 2017 issued by Newland International Properties, Corp.

Your feedback is important to us!

Thank you for entrusting Delaware Trust Company with your business. We strive to provide you with the highest quality customer service and we are very interested to receive feedback on how we can better serve you. Please send us an email at trust@delawaretrust.com or call us at 877-374-6010 to let us know how we are doing.



*Formerly CSC Trust Company of Delaware. New name - same company.

Delaware Trust Co, as Trustee - Newland Collection Account

Account #7919041
Account Information On: 12/31/2015

Delaware Trust Company, formerly known as CSC Trust Company of Delaware (the "Trustee"), provides this statement solely as an accommodation and at no cost to you and accordingly the Trustee shall not be liable to you for any loss or damage in connection with this statement or the information contained herein. Furthermore, the Trustee does not make any representation or warranty with respect to this statement or any information contained herein, including, without limitation, any representation or warranty that the statement and the information contained herein is accurate and error-free, nor that the statement and the information contained herein is up-to-date at the time it is provided. This account is in the name of the Trustee for the benefit of the holders of the 9.5% Senior Secured Notes due 2017 issued by Newland International Properties, Corp.

Your feedback is important to us!

Thank you for entrusting Delaware Trust Company with your business. We strive to provide you with the highest quality customer service and we are very interested to receive feedback on how we can better serve you. Please send us an email at trust@delawaretrust.com or call us at 877-374-6010 to let us know how we are doing.



Delaware Trust Co, as Trustee - Newland Collection Account

Account #: 7919041 Holding Summary On: 12/31/2015

Asset Segment	9/30/2015 Valuation	%	12/31/2015 Valuation	%
Cash and Cash Equivalents	6,905,847.22	100.00	7,071,400.66	100.00