

DE : ARIASSERNASARAVIA

NO. DE FAX : 2363102

11 FEB. 2009 04:44PM P1



Febrero 11 de 2009

Señores
Comisión Nacional de Valores
Bolsa de Valores de Panamá
Panamá

Ref.: **NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.**

Apreciados Señores:

Por este medio notifico a Ustedes que Moody's disminuyó la calificación de los Bonos Corporativos de Newland International Properties Corp., aprobados mediante Resolución No. CNV-289-07 de 7 de Noviembre de 2007 por la suma de \$220 millones de dólares, de Ba3 a B1. La reducción de la calificación, según lo expresa Moody's en su comunicado, es el resultado del deterioro de los mercados globales de finca raíz y del incremento del riesgo de liquidez asociado con el pago oportuno de del capital y los intereses sobre los bonos.

El documento completo en español, se anexa al final de esta comunicación.

Adicionalmente, les informamos que este Hecho de Importancia será incluido en la página de Internet del Emisor registrado, la cual es de acceso público.

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

La presente notificación se hace para dar cumplimiento a lo requerido en el Acuerdo 3 de 2008.

Atentamente,

NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES, CORP.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduardo Saravia'.

Eduardo Saravia
Director

Vía Ricardo Arango, Plaza 53, Local # 1, Obarrio
Teléfono (507) 209-9000, Fax (507) 209-8700
Ciudad de Panamá, República de Panamá



Moody's Investors Service

Global Credit Research
Rating Action
11 FEB 2009

Rating Action: Newland International Properties, Corp.**Moody's baja la calificación senior garantizada de Newland a B1; la perspectiva es estable****\$220 Millones de dólares en instrumentos afectados**

New York, February 11, 2009 – Moody's bajó la calificación senior garantizada de Newland International Properties, Corp. a B1 de Ba3. La perspectiva de la calificación es estable.

Según Moody's, esta acción de calificación refleja un debilitamiento considerable de los mercados globales de bienes raíces durante el año pasado, especialmente en el sector de hotelería/esparcimiento, que puede ocasionar un riesgo de liquidez para Newland en caso que las ventas comiencen a disminuir, lo que a su vez dificultaría hacer los pagos puntuales de interés y capital de sus notas senior garantizadas en circulación por \$220 millones de dólares. En los últimos años, Panamá ha experimentado un fuerte crecimiento de construcción junto con un gran proyecto de infraestructura (la expansión del Canal de Panamá) que ha derramado un tremendo crecimiento en la economía del país. Sin embargo, el sostenimiento de este crecimiento en el futuro presentará desafíos debido a la débil perspectiva macroeconómica global, la cual podría disminuir la inversión en la región en caso que los compradores potenciales tengan dificultades para asegurar financiamiento.

La calificación de deuda senior garantizada de B1 asignada por Moody's refleja el experimentado equipo directivo de la compañía, que conjunta décadas de experiencia colectiva en el desarrollo y construcción de inmuebles, así como los equipos de ventas y mercadotecnia, que tienen experiencia en la venta de propiedades lujosas en el mundo. Adicionalmente, el proyecto actualmente está generando efectivo, con un 79% de las unidades colocadas en pre-venta con contratos que benefician a Newland en caso de incumplimiento, y que requieren de un enganche de 30%. Los terrenos son 100% propiedad de la compañía, y no puede haber ninguna otra deuda aparte de las notas senior en circulación. Asimismo, la deuda cuenta con colateral suficiente.

Las principales debilidades crediticias de Newland son por la concentración de activos, ya que Newland está desarrollando un solo proyecto, que incorpora un edificio. Los condominios no serán entregados sino hasta 2010, y por ende los ingresos no serán realizados sino hasta entonces. El proyecto implica una construcción especulativa y Newland corre con el riesgo total de conseguir compradores. Sin embargo, 79% del proyecto se encuentra colocado en pre-venta. Existe mucha competencia, ya que hay numerosos edificios y proyectos en distintas etapas de desarrollo, y el éxito de este proyecto puede ser afectado por las condiciones económicas y políticas de Panamá, así como por las dificultades normales de construcción. Con todo, Trump Ocean Club es un proyecto distinguido en Panamá, que tiene muchas amenidades y un diseño arquitectónico único.

La perspectiva estable de Moody's refleja nuestra expectativa de que Newland cuando menos alcanzará sus proyecciones de construcción y venta.

No es probable un alza de la calificación en estos momentos, ya que el proyecto no está totalmente construido todavía y las unidades no han sido entregadas. A pesar de la considerable pre-venta que ha hecho la compañía, todavía existe incertidumbre en torno a la construcción y terminación total del proyecto, y las ventas totales y las utilidades, así como a la perspectiva económica global. Moody's consideró que la construcción del proyecto está totalmente fondeada con los recursos de la emisión de las notas. Estos fondos se encuentran en una cuenta bancaria de garantía. Podría generarse una baja en la calificación si se tuvieran incumplimientos por más de 15% de las ventas. Cualquier acción equivocada en la construcción que retrase las entregas planeadas de unidades o las ventas por más de 12 meses, dificultades económicas en Panamá, un desastre natural o cualquier otro evento que retrase u ocasione daños al desarrollo podría generar presión negativa en la calificación.

La siguiente calificación fue bajada:

Newland International Properties, Corp.: Calificación senior garantizada a B1 de Ba3

La última acción de calificación de Newland International Properties, Corp. fue el 31 de octubre de 2007, cuando Moody's asignó la calificación inicial a las notas senior garantizadas de la compañía por \$220 millones de dólares.

DE : ARIASSERNASARAVIA

NO. DE FAX : 2363102

11 FEB. 2009 04:45PM P3

Newland International Properties Corp. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Newland es una compañía desarrolladora de bienes raíces establecida para desarrollar el "Trump Ocean Club International Hotel & Tower" en la Ciudad de Panamá, Panamá. El Trump Ocean Club está siendo desarrollado como una torre lujosa multi-usos, con vista al océano pacífico, con residencias de condominios de lujo, un hotel de condominio, un número limitado de oficinas, y amenidades para esparcimiento de primer mundo. El Trump Ocean Club está ubicado en Punta Pacifica Península en la Ciudad de Panamá, en una extensión de terreno de aproximadamente 2.8 acres (11,200 metros cuadrados) incluyendo aproximadamente 295 pies lineales (90 metros lineales) de playa.

Las calificaciones de Newland fueron asignadas evaluando factores que consideramos relevantes para el perfil crediticio del emisor, tales como i) el riesgo de negocio y posición competitiva de la compañía en comparación con otras compañías dentro de su industria, ii) la estructura de capital y riesgo financiero de la compañía, iii) el desempeño proyectado de la compañía en el corto a mediano plazo, y iv) los antecedentes del equipo directivo y su tolerancia de riesgo. Estos atributos fueron comparados contra los de otros emisores tanto dentro como fuera de la industria principal de Newland y consideramos que las calificaciones de la compañía son comparables a las de otros emisores con riesgo crediticio similar.

Otras metodologías y factores que pudieron haber sido considerados en el proceso de calificación de Newland también se encuentran disponibles en www.moodys.com bajo el directorio de Credit Policy & Methodologies, dentro del subdirectorio de Ratings Methodology.

New York
Philip Kibel
Senior Vice President
Commercial Real Estate Finance
Moody's Investors Service
JOURNALISTS: 212-553-0376
SUBSCRIBERS: 212-553-1653

New York
Griselda BISONO
Associate Analyst
Commercial Real Estate Finance
Moody's Investors Service
JOURNALISTS: 212-553-0376
SUBSCRIBERS: 212-553-1653

CREDIT RATINGS ARE MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC.'S (MIS) CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES. MIS DEFINES CREDIT RISK AS THE RISK THAT AN ENTITY MAY NOT MEET ITS CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS AS THEY COME DUE AND ANY ESTIMATED FINANCIAL LOSS IN THE EVENT OF DEFAULT. CREDIT RATINGS DO NOT ADDRESS ANY OTHER RISK, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. CREDIT RATINGS ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. CREDIT RATINGS DO NOT CONSTITUTE INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE, AND CREDIT RATINGS ARE NOT RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES. CREDIT RATINGS DO NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. MIS ISSUES ITS CREDIT RATINGS WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

© Copyright 2009, Moody's Investors Service, Inc. and/or its licensors including Moody's Assurance Company, Inc. (together, "MOODY'S"). All rights reserved.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY COPYRIGHT LAW AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT. All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, such information is provided "as is" without warranty of any kind and MOODY'S, in particular, makes no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability or fitness for any particular purpose of any such information. Under no circumstances shall MOODY'S have any liability to any person or entity for (a) any loss or damage in whole or in part caused by, resulting from, or relating to, any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of MOODY'S or any of its directors, officers, employees or agents in connection with the procurement, collection, compilation, analysis, interpretation, communication, publication or delivery of any such information, or (b) any direct, indirect, special, consequential, compensatory or incidental damages whatsoever (including without limitation, lost profits), even if MOODY'S is advised in advance of the possibility of such damages, resulting from the use of or inability to use, any such information. The credit ratings and financial reporting analysis observations, if any, constituting part of the information contained herein are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact or recommendations to purchase, sell or hold any securities. NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY SUCH RATING OR OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER. Each rating or other opinion must be weighed solely as one factor in any investment decision made by or on behalf of any user of the information contained herein, and each such user must accordingly make its own study and evaluation of each security and of each issuer and guarantor of, and each provider of credit support for,

DE : ARIASSERNASARAVIA

NO. DE FAX : 2363102

11 FEB. 2009 04:46PM P4

each security that it may consider purchasing, holding or selling.

MOODY'S hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MOODY'S have, prior to assignment of any rating, agreed to pay to MOODY'S for appraisal and rating services rendered by it fees ranging from \$1,500 to approximately \$2,400,000. Moody's Corporation (MCO) and its wholly-owned credit rating agency subsidiary, Moody's Investors Service (MIS), also maintain policies and procedures to address the independence of MIS's ratings and rating processes. Information regarding certain affiliations that may exist between directors of MCO and rated entities, and between entities who hold ratings from MIS and have also publicly reported to the SEC an ownership interest in MCO of more than 5%, is posted annually on Moody's website at www.moodys.com under the heading "Shareholder Relations - Corporate Governance - Director and Shareholder Affiliation Policy."