



Marzo 10 de 2011

Señores
Comisión Nacional de Valores
Licenciado Juan M. Martans
Comisionado Presidente
Panamá, República de Panamá
E.S.D

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

Apreciados Señores:

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

El documento completo en inglés, se anexa al final de esta comunicación, así como su traducción al español.

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'. Below the signature, the name is printed in a smaller, sans-serif font.

Eduardo Saravia
Director

FitchRatings

FITCH DOWNGRADES NEWLAND INT'L PROP, CORP.'S \$220MM SR SECURED NOTES; REMAINS ON NEGATIVE WATCH

Fitch Ratings-Chicago-18 February 2011: Fitch Ratings has downgraded Newland International Properties, Corp.'s \$220 million senior secured notes to 'Bsf' from 'B+sf'. The transaction remains on Rating Watch Negative due to continuing concerns over further delivery delays as well as to monitor buyers' willingness and ability to close on units upon delivery. Newland International Properties, Corp. (Newland) is developing the Trump Ocean Club International Hotel & Tower (TOC), a multi-use tower located on the Punta Pacifica Peninsula in Panama City, Panama.

The downgrade of the transaction is attributed to the on-going construction and delivery delays as well as the reduction in eligible receivables to \$229 million as of year-end 2010 from \$253.7 million as of October 2010. Unit delivery has been further delayed and this may cause pressure in replenishing the debt service reserve account if used during the May debt payment. Additionally, this shrinking time cushion will give Newland less time to attempt to re-sell any additional units that default during this time period.

In December, upon the failure of the casino buyer to make an additional payment due, Newland declared the casino buyer in default. The casino default in combination with the previously recognized July unit defaults have resulted in an approximate decrease of nearly \$32 million in eligible receivables, making the project more sensitive to future buyer defaults and dependent upon new unit sales to repay the notes.

While delays at the project have been on-going, largely related to the delivery and installation of the interior millwork for the units, progress is now being made at the site. As of mid-February the millwork for the condominium units up to the 35th floor has been substantially completed, the hotel room work is now approximately 25% completed, and the baylofts completion is progressing. The unit delivery process is projected to be completed in phases over the next few months, with commercial spaces and condominium units beginning in March and the baylofts and hotel units starting in April.

The ability of buyers to obtain mortgage financing, if needed, continues to be a concern that Fitch is being monitored closely. Since buyers do not need to show proof of their ability to pay until the certificate of occupancy is presented, it is difficult to track the potential for unit defaults upon delivery. However, given that the project is now in the final stages of construction, Fitch expects this to become more apparent over the next few months as units become ready for delivery.

There are sufficient funds in the debt service reserve account to make the May 2011 debt service payment. However, if the actual delivery dates continue to be pushed out or the actual level of defaults is greater than expected, it will be more difficult for Newland to replenish the account within 60 days of the May payment, as currently required under the documents, or meet the November debt service payment of \$45 million.

Contact:

Primary Analyst:

Lauren Cerdá

Senior Director

+1-312-606-2317

Fitch, Inc.

70 W Madison

Chicago, IL 60602

Cristina Madero
Analyst
+1-312-368-2080

Committee Chairperson
Greg Kabance
Managing Director
+1-312-368-2052

Media Relations: Sandro Scenga, New York, Tel: +1 212-908-0278, Email:
sandro.scenga@fitchratings.com.

Additional information is available at 'www.fitchratings.com'

Applicable Criteria and Related Research:
--'Global Structured Finance Rating Criteria' (Aug. 13, 2010).

Applicable Criteria and Related Research:
Global Structured Finance Rating Criteria
http://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=547326

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEBSITE 'WWW.FITCHRATINGS.COM'. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE 'CODE OF CONDUCT' SECTION OF THIS SITE.

Fitch Ratings

Fitch bajó la calificación de riesgo de Newland International Properties Corp para las notas colateralizadas de US\$ 220 Millones; se mantiene perspectiva negativa

Fitch Ratings Chicago – 18 de febrero de 2011: Fitch Rating ha bajado la calificación de riesgo para las notas colateralizadas de US\$ 220 millones de Newland International Properties Corp a 'Bs'f' de 'B+sf'. La transacción permanece en perspectiva negativa debido a las continuas preocupaciones acerca de los retrasos en las entregas de las unidades departamentales al igual que el monitoreo de la habilidad e intención de los compradores de concretar la compra de las unidades. Newland International Properties Corp está desarrollando el Trump Ocean Club International Hotel and Tower (TOC), una torre multiuso localizada en la Península de Punta Pacífica, en la Ciudad de Panamá, Panamá.

La Baja en la calificación es atribuida a los actuales retrasos en la construcción y entrega de unidades al igual que a la reducción en las cuentas por cobrar a US\$ 229 millones al final de año 2010 de US\$ 253.7 millones en octubre de 2010. La entrega de las unidades ha sido retrasada lo cual puede causar presiones para abastecer nuevamente la cuenta de servicio de deuda en caso de que fuese utilizada en el mes de mayo como pago de la deuda. Adicionalmente el menor margen de tiempo le dará a Newland menos tiempo para intentar re vender las unidades adicionales que no cerraron durante este período.

En diciembre y debido a la falta del comprador del casino para hacer un pago adicional a la deuda vencida, Newland declaró al comprador del casino en posición de incumplimiento (default). El incumplimiento del negocio del casino, así como así como las unidades que fueron decretadas en incumplimiento Julio han resultado en una disminución de aproximadamente US\$ 32 millones en las cuentas por cobrar haciendo el proyecto más sensible a futuros no cierres de contratos por parte de compradores y dependiente de nuevas ventas de unidades para pagar las notas.

Mientras los retrasos en el proyecto se han visto afectados por la instalación de los trabajos en la carpintería interior de las unidades, el proyecto continúa progresando. A mediados del mes de febrero el trabajo de carpintería en las unidades de condominio hasta el piso 35 se ha completado sustancialmente, el trabajo en las habitaciones de hotel está completado en un 25% aproximadamente y los bayloft continúan en progreso. El proceso de entrega de las unidades está proyectado para ser completado en fases durante los próximos meses, con locales comerciales y unidades departamentales del condominio empezando en el mes de marzo y los baylofts y hotel en abril.

* La habilidad de los compradores para obtener financiamiento hipotecario en caso de ser necesario continua siendo una preocupación para Fitch y está siendo monitoreado de cerca, debido a que los compradores no necesitan mostrar prueba alguna de su habilidad para pagar hasta que el permiso de ocupación les sea anunciado; es difícil monitorear las unidades que potencialmente presentaran no cierre al momento de la entrega. No obstante debido a que el proyecto está ahora en las fases finales de construcción Fitch espera que esto se convierta en un factor más aparente en los próximos meses a medida de que las unidades están listas para la entrega.

Hay suficientes fondos en la cuenta de servicio de deuda para hacer el pago de servicio de deuda en mayo de 2011, no obstante si las actuales fechas de entrega continúan aplazándose más de lo esperado será más difícil para Newland completar el monto de pago de servicio de deuda dentro de los 60 días siguientes al pago de mayo como es actualmente requerido bajo el prospecto de emisión, o alcanzar el monto para el pago de servicio de deuda de US\$ 45 millones en noviembre.