

Septiembre 21 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 el 21 de Septiembre de 2011, Fitch Ratings emitió nota de baja de calificación de riesgo de los Bonos Corporativos de Newland International Properties, Corp., aprobados mediante Resolución No. CNV-289-07 de 7 de Noviembre de 2007 por la suma de \$220 millones de dólares, a CCsf. La baja de la calificación, según lo expresa Fitch Ratings en su comunicado, es resultado de la demoras en la entrega de las unidades terminadas a los compradores y a la incertidumbre de la ocurrencia de los cierres a la entrega y la forma en que esto afecta la habilidad de la compañía para generar efectivo y así poder cumplir con sus obligaciones establecidas en el contrato con la fiducia.

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.

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 "Juan M." followed by a surname.

Eduardo Saravia
Director

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

FITCH DOWNGRADES NEWLAND'S \$220MM SR SECURED NOTES TO 'CCSF'; ASSIGNS RECOVERY RATING OF 'RR3'

Fitch Ratings-Chicago-21 September 2011: Fitch Ratings has downgraded the rating on the notes issued by Newland International Properties, Corp. (Newland) as follows:

--\$220 million senior secured notes downgraded to 'CCsf' from 'B-sf'; assigned Recovery Rating of 'RR3'.

Newland is the real estate development company established to develop the 'Trump Ocean Club International Hotel & Tower (TOC)', a multi-use luxury tower located on the Punta Pacifica Peninsula in Panama City, Panama. The TOC building was officially opened to the public on July 6, 2011.

The downgrade of the transaction reflects additional delivery delays of finished units to buyers, and continued uncertainty over the willingness and ability of the end-buyer to take possession of units upon delivery. As a result, Fitch is concerned with the company's cash generation ability to fulfill its obligations under the Indenture Agreement.

The company's liquidity position as of June 30, 2011 is restricted cash of \$12.8 million of which \$10.5 million corresponds to the debt service reserve account (DSRA). The transaction's liquidity is becoming more dependent on the timely pace of collections from closings and future sales to meet ongoing debt-service requirements.

Eligible receivables have decreased from \$220.9 million at March 31, 2011 to \$193.2 million at June 30, 2011. This decrease is attributed to additional defaulted units, limited generation of receivables, and additional collections. These eligible receivables do not consider potential future defaults. Fitch believes the transaction is becoming increasingly dependent on future sales as the potential performing receivables are now lower than the bond balance.

Newland's management disclosed that in June 2011, the project faced a \$19.6 million construction cost overrun attributed to delays in millwork delivery. Newland was able to cover the cost overrun with proceeds from sales and collections avoiding another construction shortfall, but increasing the project's liquidity problems. Additional issues with the millwork provider have delayed the completion of the building, and therefore the delivery of units.

During 2011, a total of 20 units have been defaulted; 16 of these units correspond to a sale with repurchase option executed by Newland in the second quarter. Since inception, 54 units have been classified as defaults. Due to delays in unit delivery, Newland has less time to resell any defaulted units placing added pressure on the company to generate collections in order to meet its scheduled payments.

The \$41.9 million Nov. 15, 2011 debt service payment includes the first amortization payment of \$31.4 million and interest payment of \$10.5 million. Although the DSRA is fully funded to make the interest payment, uncertainty lies with the ability of Newland to make the principal payment due on that date. Newland will need to collect at least \$29.1 million in order to make the full payment on time. If the November payment is made from funds in the DSRA, Newland will have 60 days to fully replenish the DSRA to avoid a technical default.

A 'RR3' reflects a recovery between 51% and 70%. Recovery Ratings are designed to provide a forward-looking estimate of recoveries on currently distressed or defaulted structured finance securities rated 'CCCs' or below. Fitch has analyzed the expected cash inflows and outflows of the project for the next three years (remaining bond life) to estimate a recovery projection for the project. Fitch assumed that payments from sales would be equally distributed for the remaining life

of the bond and 30% of units would default. Additionally, Fitch applied a 70% resale price to the defaulted units. For further details on Recovery Ratings, please see Fitch's reports 'Criteria for Structured Finance Recovery Ratings'.

Contact:

Primary Analyst:

Cinthya Ortega

Director

+1-312-606-2373

Fitch, Inc.

70 W Madison Street

Chicago, IL 60602

Secondary Analyst

Cristina Madero

Analyst

+1-312-368-2080

Committee Chairperson

Greg Kabance

Managing Director

+1-312-368-2052

Media Relations: Cindy Stoller, New York, Tel: +1 212 908 0526, Email: cindy.stoller@fitchratings.com.

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

Applicable Criteria and Related Research:

--'Global Structured Finance Rating Criteria' (Aug. 4, 2011);

--'Criteria for Structured Finance Recovery Ratings' (July 12, 2011).

Applicable Criteria and Related Research:

Global Structured Finance Rating Criteria

http://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=646569

Criteria for Structured Finance Recovery Ratings

http://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=644902

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.

TRADUCCION DE INGLÉS A ESPAÑOL

Fitch baja la calificación de riesgo de Newland International Properties, Corp. para las notas colateralizadas de US\$ 220 Millones a CCSF de B-sf. Asigna calificación de Recuperación en RR3.

Fitch Ratings-Chicago-21 Septiembre 2011: Fitch Ratings ha rebajado la calificación de los bonos emitidos por Newland International Properties, Corp.:

Newland es la compañía establecida para desarrollar el edificio TRUMP OCEAN CLUB INTERNATIONAL HOTEL & TOWER (TOC), una torre multiuso de lujo ubicada en la península de Punta Pacifica en Ciudad de Panamá, República de Panamá. El edificio TOC fue oficialmente abierto al público el 6 de Julio de 2011.

La rebaja en la calificación refleja demoras adicionales en la entrega de las unidades terminadas a los compradores y la continua incertidumbre en relación con la toma de posesión final de las unidades una vez entregadas.

Como resultado, a Fitch le preocupa la habilidad de la compañía de generar efectivo para poder cumplir con sus obligaciones establecidas en el contrato de fiducia.

La posición de liquidez de la compañía a Junio 30 de 2011 es restringida a US\$12.8 millones de los cuales US\$10.5 millones corresponden a una cuenta de reserva al servicio de la deuda. La liquidez de la transacción es cada vez más dependiente de la fase de recaudos provenientes de los cierres y de las futuras ventas para poder cumplir con futuros pagos a los bonistas.

Las cuentas por cobrar han decrecido de US\$ 220.9 millones en marzo 31 de 2011 a US\$ 193.2 millones en junio 30 de 2011. Este decrecimiento se atribuye a la devolución al inventario de unidades adicionales incumplidas, al recaudo limitado de dinero y de nuevas ventas. Estas cuentas por cobrar no se consideran potenciales incumplimientos.

Fitch considera que la transacción cada vez depende más de ventas futuras, dado que hoy los recaudos son menores que el balance de bonos.

La administración de Newland reveló en Junio de 2011 que el proyecto enfrentó un sobrecosto en la construcción de US\$19.6 el cual se atribuyó a demoras e incumplimientos por parte del contratista de carpintería. Newland fue capaz de cubrir el sobrecosto con dineros procedentes de ventas y recaudos, de tal forma que pudo evadir un nuevo déficit, sin embargo incrementando los problemas de liquidez del proyecto. Circunstancias adicionales con el proveedor de carpintería han retrasado la terminación del proyecto y en consecuencia la entrega de las unidades.

Durante el año 2011, un total de 20 unidades fueron declaradas en incumplimiento; 16 de las cuales 16 corresponden a una venta con opción de recompra efectuada por Newland en el segundo trimestre. Desde el comienzo, 54 unidades han sido clasificadas como incumplidas. Debido a la demora en la entrega de las unidades, Newland cuenta con menos tiempo para revender las unidades declaradas en incumplimiento y devueltas al inventario, lo cual añade presión a la compañía para generar recaudos y poder cumplir con el cronograma de pagos de bonos.

El pago del servicio de deuda por US\$ 41.9 millones en Noviembre 15 de 2011 incluye el primer pago de amortización por US\$ 31.4 millones e intereses por US\$ 10.5 millones. Aunque la DSRA está totalmente fondeada para hacer el pago del interés, la habilidad de Newland para hacer el pago principal que se vence en esa fecha no es clara. Newland necesitará recaudar por lo menos US\$ 29.1 millones para poder hacer la

totalidad del pago a tiempo. Si el pago de noviembre se hace con fondos de la DSRA, Newland tendrá 60 días para reponer completamente los fondos en la DSRA y así poder evadir un incumplimiento técnico.

La RR3 refleja una recuperación entre 51% y 70%. Las tablas de recuperación se designan para proveer una visión estimada de recuperación en estructuras financieras actuales incumplidas calificadas CCCsf o por debajo. Fitch ha analizado los flujos de caja esperados y los flujos del proyecto para los próximos 3 años (lo que resta de vida a los bonos) para estimar una proyección de recuperación para el proyecto.

Fitch asumió que los pagos de ventas serían distribuidos igualitariamente durante el periodo de vida restante de los bonos y que el 30% de las unidades corresponderían a unidades incumplidas. Adicionalmente, Fitch aplicó un 70% de precio de reventa para las unidades declaradas en incumplimiento. Para más detalles en clasificaciones de recuperación, por favor ver Fitch's reports 'Criteria for Structured Finance Recovery Ratings'.

Contacto:

Analista principal:

Lauren Cerdá

Director Senior

+1-312-606-2317

Fitch, Inc.

70 W Madison

Chicago, IL60602

Cristina Madero

Analista

+1-312-368-2080

Presidente del Comité

Greg Kabance

Director General

+1-312-368-2052

Información adicional está disponible en www.fitchratings.com

Investigaciones relacionadas con:- 'Global estructurado Criterios Finanzas Estrella (13 de agosto de 2010).

Media Relations: Cindy Stoller, New York, Tel: +1 212 908 0526, Email:

cindy.stoller@fitchratings.com.

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

Applicable Criteria and Related Research:

--'Global Structured Finance Rating Criteria' (Aug. 4, 2011);

--'Criteria for Structured Finance Recovery Ratings' (July 12, 2011).

Applicable Criteria and Related Research:

Global Structured Finance Rating Criteria

http://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=646569