



NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP

HECHO DE IMPORTANCIA

De conformidad con lo estipulado en el Acuerdo 03-2008 adoptado por la
Comisión Nacional de Valores de Panamá

NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP., sociedad desarrolladora del proyecto **Trump Ocean Club International Hotel & Tower** (“Trump Ocean Club”) en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, siendo un emisor registrado ante la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, hace de conocimiento del público en general:

Que el pasado 12 de Abril de 2012, 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 Csf con Estimación de Recuperación a 70%.

La baja de la calificación, según lo expresa Fitch Ratings en su comunicado, es resultado de: el continúo problema de liquidez del proyecto; fondos insuficientes en las cuentas del fideicomiso, incluyendo el no reabastecimiento de la Cuenta de Reserva al Servicio de la Deuda (DSRA por sus siglas en inglés); y al extenso proceso de negociación con los tenedores de bonos para lograr la reestructuración de las notas que no aún no se ha concluido.

Fitch también revisó el Estimado de Recuperación a RE70%, como reflejo de los retrasos adicionales en los cierres de las unidades que traen como consecuencia una limitada capacidad del proyecto para generar efectivo. La estimación de recuperación de Fitch se basa en una estimación de potenciales flujos de caja y no refleja el posible resultado de una reestructuración de las notas, por lo que los tenedores de bonos pueden tener una tasa de recuperación diferente.

En su comunicado, Fitch también hace referencia al incumplimiento del primer pago de capital de los bonos por \$31.4 millones el pasado 15 de Noviembre de 2011 y a la autorización de la mayoría de los tenedores para retirar fondos de la Cuenta de Recolección (Collection Account) con el fin de financiar la construcción restante.

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

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

Dado a los Dieciocho (18) días del mes de Abril de dos mil doce (2012).

NEWLAND INTERNATIONAL PROPERTIES CORP.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Eduardo Saravia C.", is centered above a horizontal line.

Eduardo Saravia C.
Representante Legal

FITCH DOWNGRADES NEWLAND'S \$220MM SR. SECURED NOTES TO 'CSF'; REVISES RE TO RE70%

Fitch Ratings-Chicago-12 April 2012: Fitch Ratings has downgraded the rating on the notes issued by Newland International Properties, Corp. (Newland) and revised the Recovery Estimate (RE) as follows:

--\$220 million senior secured notes downgraded to 'Csf' from 'CCsf'; RE to RE70% from RE75%.

Fitch's rating addresses the timely payment of interest on a semiannual basis and ultimate payment of principal at maturity.

The downgrade of the transaction reflects the following: the project's continuous liquidity problems; insufficient funds in the trust accounts, including the non-replenishment of the debt service reserve account (DSRA); and an extended negotiation process with noteholders to work on the restructuring of the notes that has not been concluded.

The RE was revised to RE70% from RE75% reflecting the additional delays on closing units and as a result of the limited project's ability to generate cash. Fitch's Recovery Estimate relates to an estimate of the potential cashflows generated by the underlying asset. It does not reflect the possible outcome of a restructuring of the notes; noteholders may have a different recovery rate.

On Nov. 15, 2011, Newland missed the first scheduled principal payment of \$31.4 million. Soon after this, Newland hired Gapstone Group LLC (Gapstone) as its financial advisor. Gapstone has been in discussions with the major noteholders to avoid the acceleration of the notes and to work on a restructuring plan.

On March 20, 2012, Newland obtained consent of the majority noteholders authorizing the company to amend the original indenture (the Second Supplemental Indenture). The main change pertains to the ability of withdrawing funds from the collection account in order to pay construction costs for the completion of the project. The first withdrawal took place on March 30.

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.

Contact:

Primary Analyst:

Cinthya Ortega

Director

+1-312-606-2373

Fitch, Inc.

70 W Madison Street

Chicago, IL 60602

Secondary Analyst

Cristina Madero

Associate Director

+1-312-368-2080

Committee Chairperson

Mauro Chiarini

Senior Director
+54 11 5235 8140

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

Additional information is available at 'www.fitchratings.com'. The ratings above were solicited by, or on behalf of, the issuer, and therefore, Fitch has been compensated for the provision of the ratings.

Applicable Criteria and Related Research:

- 'Global Structured Finance Rating Criteria' (Aug. 4, 2011);
- 'Structured Finance Recovery Estimates for Distressed Securities' (Nov. 16, 2011).

Applicable Criteria and Related Research:

Global Structured Finance Rating Criteria

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

Structured Finance Recovery Estimates for Distressed Securities

http://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=656557

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 Csf. Revisa el Estimado de Recuperación a RE70%.

Fitch Ratings – Chicago - 12 abril 2012: Fitch Ratings ha rebajado la calificación de los bonos emitidos por Newland International Properties, Corp. (Newland) y revisó la estimación de la recuperación (RE) de la siguiente manera:

- Calificación de los Bonos por US\$ 220 millones rebajada a 'Csf' desde 'CCsf'; Estimado de Recuperación a RE70% de RE75%

La calificación de Fitch se refiere al pago oportuno de intereses en forma semestral y a los pagos de capital establecidos hasta la madurez de las notas.

La rebaja de la transacción refleja lo siguiente: el continúo problema de liquidez del proyecto; fondos insuficientes en las cuentas de fideicomiso, incluyendo el no reabastecimiento de la Cuenta de Reserva al Servicio de la Deuda (*DSRA* por sus siglas en inglés); y al extenso proceso de negociación con los tenedores de bonos para lograr la reestructuración de las notas que no aún no se ha concluido.

El Estimado de Recuperación (RE) se ha revisado a RE70% de RE75%, reflejando los retrasos adicionales en los cierres de las unidades que traen como consecuencia una limitada capacidad del proyecto para generar dinero en efectivo. La estimación de recuperación de Fitch se basa en una estimación de potenciales flujos de efectivo generados por el activo subyacente. Esta no refleja el posible resultado de una reestructuración de las notas, por lo que los tenedores de bonos pueden tener una tasa de recuperación diferente.

El 15 de noviembre de 2011, Newland incumplió con el primer pago de capital de sus bonos por \$ 31,4 millones. La compañía contrató a *Gapstone Group LLC*, como su asesor financiero quienes han estado en discusiones con la mayoría de los tenedores de bonos para evitar una aceleración de las notas y para trabajar en un plan de reestructuración.

El 20 de marzo de 2012, Newland obtuvo el consentimiento de la mayoría de los tenedores de bonos para modificar el contrato de emisión original de los bonos (el Segundo Contrato Complementario). El principal cambio se refiere a la capacidad de retirar fondos de la Cuenta de Recolección (*Collection Account*) a fin de pagar los costos de construcción restantes para la finalización del proyecto. El primer desembolso se dio el 30 de marzo.

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.