REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES (“SMV”)

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
(Acuerdo SMV No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018)

FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO
Trimestre terminado el
30 de junio de 2023

Razón Social del emisor: FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO

Valores que ha registrado: i) Certificados de Participación Fiduciaria (Cuotas de Participación) - Sin emitir

ii) Programa Rotativo de Bonos hasta USD40,000,000 seriado:

Serie	Fecha de Emisión	Monto	Fecha de Vencimiento
FIFT0700000926A	22/09/2021	1,672,000.00	20/09/2026
FIFT0550001026B	20/10/2021	5,664,000.00	20/10/2026
FIFT0700000227C	01/02/2022	4,532,000.00	01/02/2027
FIFT0700000327D	29/03/2022	4,949,000.00	29/03/2027
FIFT0820000727E	01/07/2022	230,000.00	01/07/2027
TOTAL		**17,047,000.00**	

Resoluciones de la SMV: No. 01-21 de 4 de enero de 2021 (Cuotas de Participación)
No. 135-21 de 9 de abril de 2021 (Programa Rotativo de Bonos)

Número de teléfono y Fax: 507-2642338
Dirección del emisor: Edificio Capital Plaza, piso 7 Boulevard Roberto Motta, Costa del Este, ciudad de Panamá, República de Panamá.
Persona Contacto: José Manuel Jaén M.
Correo electrónico del emisor: jose_jaen@assetstrust.com, nquintero@assetstrust.com; info@assetstrust.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. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Fideicomiso de Fomento Turístico (en adelante, la "Sociedad de Inversión", "FFT" o el "Fondo", indistintamente) es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, tipo Paraguas, Autoadministrada, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores (la "SMV") mediante Resolución SMV No. 1-21 de 4 de enero de 2021, constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 6794 de 31 de agosto de 2020 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrita a Folio 30129024 Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 8 de septiembre de 2020, de la cual **GESTORA DE FOMENTO TURISTICO, S.A.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio No. 155695152 de la Sección Mercantil del Registro Público actuó como Fideicomitente y **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC.,** una sociedad anónima Fiduciaria organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inscrita al Folio No. 61090 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente facultada para ejercer el negocio del fideicomiso según Licencia otorgada por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) número 6-87 del 1° de abril de 1987, ha sido designado como Fiduciario (la "Fiduciaria"), con domicilio en el Edificio Capital Plaza, piso 7, Oficina 702, Ave. Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

FFT ha sido diseñado para operar como sociedad de inversión tipo paraguas, cerrada, en la cual cada cuota de participación representa una parte alícuota en diferentes portafolios de inversión, emitidas en múltiples series, cuyas políticas, objetivos de inversión, así como la tolerancia al riesgo, podrán variar de un portafolio a otro.

En adición a la resolución de la SMV que la autoriza para operar como sociedad de inversión inmobiliaria en la República de Panamá y a ofrecer públicamente sus cuotas de participación, también obtuvo autorización para ofrecer títulos de deuda (Bonos) mediante un Programa Rotativo cuya oferta pública fue autorizada mediante Resolución No. 135-21 de 9 de abril de 2021, con un monto máximo autorizado de Cuarenta Millones de Dólares (USD40,000,000.00).

A la fecha de este informe, el Fondo ha emitido y colocado cuatro series de bonos y se encuentra en la fase final para completar el listado de los Certificados de Participación Fiduciaria en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. El Consejo de Administración de FFT se encuentra valorando distintas opciones de inversión para definir la fecha de oferta de la primera serie de CPFs lo cual se espera ocurra en el segundo semestre de 2022. FFT mantiene una política de inversión enfocada en inmuebles en los que operen empresas turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República. Para los fines de este informe, el término "Empresa Turística" o "Empresas Turísticas" es definida como aquellas que realicen inversiones de desarrollo turístico y servicios turísticos y que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá, de conformidad con las disposiciones de la Ley No.

80 de 8 de noviembre de 2012 (por la cual se adoptan medidas de incentivo para el fomento de las actividades turísticas en la República de Panamá), sus enmiendas y decretos reglamentarios.

A. LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez surge de los descalces en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo. Por su naturaleza y por la normativa aplicable, las Sociedades de Inversión Inmobiliaria invierten mayoritariamente en inmuebles, pero podría llegar a tener hasta 20% de sus activos invertidos en otro tipo de activos (inversiones incidentales) producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías.

A la fecha de corte de este informe, FFT mantiene el control accionario de cinco sociedades anónimas, de las cuales tres mantienen la propiedad de activos inmobiliarios seleccionados de acuerdo con las políticas de inversión adoptadas por el Fondo. Cuatro de dichas sociedades subsidiarias han recibido préstamos del Fondo producto de la colocación de Bonos para los fines de ampliación y nuevas etapas de proyectos turísticos en el interior de la República. La fuente de repago de dichos préstamos se encuentra directamente asociada a la puesta en funcionamiento del contrato celebrado con un operador hotelero con una marca de reconocimiento internacional que gestionará todos los establecimientos adquiridos por el Fondo.

Solamente uno de los contratos de arrendamiento ya se encuentra activo en cuanto a pago de cánones mientras que los otros dos se encuentran en períodos de gracia acordados hasta que se alcancen ciertos hitos en las obras de desarrollo, ampliación y remodelación de cada uno de ellos.

Un evento de desocupación o de morosidad de los arrendatarios de las subsidiarias controladas por FFT podría crear un evento de iliquidez que comprometiera su capacidad para repago.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La sociedad fideicomitente constituyó FFT con un aporte inicial de Cincuenta mil Doscientos Cincuenta Dólares americanos (USD50,250.00), en cumplimiento al capital regulatorio mínimo requerido por la legislación aplicable a Sociedades de Inversión Inmobiliaria en Panamá. El instrumento constitutivo del Fideicomiso dispone que además del aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

a. El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación en mercado primario

b. Los dineros depositados en las cuentas del Fideicomiso
c. Los dineros, bienes, ganancias de capital, dividendos, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y
d. Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

Aporte Subsecuente:

El instrumento constitutivo del Fideicomiso dispone que en cualquier momento después de su constitución, las personas naturales o jurídicas que previa autorización del Consejo de Administración se constituyan como Fideicomitentes Adherentes del Fideicomiso, podrán realizar aportes al patrimonio del fideicomiso a cambio de la suscripción y emisión de Cuotas de Participación por el valor que determine el Consejo de Administración. Queda expresamente entendido que el interés y participación de los Fideicomitentes Adherentes en el Patrimonio del Fideicomiso quedará limitado al Valor Neto de sus Cuotas de Participación.

Al 30 de junio de 2023, FFT no ha iniciado la emisión de las Series de Certificados de Participación Fiduciaria y en su lugar el Consejo de Administración ha resuelto financiar las inversiones en los inmuebles con deuda adquirida a través de Bonos de las Series A, B, C y D. En consecuencia, la cuenta de Patrimonio únicamente refleja los aportes hechos por la sociedad fideicomitente por valor de USD 100,250.00 menos los retiros registrados.

En septiembre y octubre del año 2021, el Fondo autorizó la emisión de las Series A y B de los Bonos, sujetos a los siguientes términos y condiciones, respectivamente:

SERIE:	**"A"**
Fecha de Oferta	20 de septiembre de 2021
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie A	22 de septiembre de 2021
Monto autorizado de la Serie A	USD1,672,000.00
Denominaciones	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares Americanos (USD1,000.00), o sus múltiplos
Precio inicial de venta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determinen el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y a las condiciones de mercado.
Tasa de Interés	Fija 7.0% anual
Período de Intereses	Cada Bono devengará intereses a partir de su respectiva fecha de expedición. El primer Período de Interés de los Bonos será el período que comienza en la fecha de expedición y termina el último día (30 ó 31) del trimestre inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago de Intereses.

	Para los siguientes y cada período sucesivo que comienza en el día inmediatamente después del día 30 ó 31 de cada trimestre y termina el día 30 o 31 el siguiente trimestre.
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses de los Bonos se pagarán los días 5 de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	20 de septiembre de 2026
Redención Anticipada	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente.
Uso de los fondos Recaudados	Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "A" serán utilizados exclusivamente para financiar la ampliación y nueva etapa de un proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A., ubicado en la localidad de Isla Bastimentos, Corregimiento y Distrito de Bastimentos, Provincia de Bocas del Toro. La sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0017 emitida el 26 de julio de 2021 por dicha entidad.
Estrategia de Inversión del Emisor	Conforme a la sección IV "Información del Emisor", literal E "Descripción del Negocio" del Prospecto Informativo, Fideicomiso de Fomento Turístico ha adoptado y ejecuta una política de inversiones enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los cuales operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Objetivo de la Serie	Conforme al artículo 9 de la Ley 80 de 2012 modificado por la Ley 122 de 2019 y al Prospecto Informativo, la Serie "A" ha sido creada exclusivamente para financiar la nueva etapa y ampliación de un proyecto turístico dedicado a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Acerca de la inversión en la Empresa Turística	Inmobiliaria Red Frog, S.A. es una subsidiaria de propiedad absoluta de Fideicomiso de Fomento Turístico. La Certificación No. 0017 de la Autoridad de Turismo de Panamá establece que Inmobiliaria Red Frog, S.A. declara que realizará una inversión de un millón seiscientos setenta y dos mil ciento cincuenta y nueve Balboas con 00/100 (B/.1,672,159.00) para ampliación y nueva etapa de un proyecto turístico ubicado en la localidad de Isla Bastimentos, Corregimiento y Distrito de Bastimentos, Provincia de Bocas del Toro. Esta inversión será financiada por Fideicomiso de Fomento Turístico mediante un préstamo a Inmobiliaria Red Frog, S.A. con los

	fondos obtenidos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "A".
Garantía de los Bonos de la Serie A	a. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre la finca inscrita a Folio Real No. 30287415, Código de Ubicación 1003 de la sección de la Propiedad, provincia de Bocas del Toro, por el titular de la finca a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la serie A. b. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre la finca. c. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento del inmueble que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor. d. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

SERIE:	**"B"**
Fecha de Oferta	18 de octubre de 2021
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie B	20 de octubre de 2021
Monto autorizado de la Serie B	USD5,664,000.00
Denominaciones	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares Americanos (USD1,000.00), o sus múltiplos
Precio inicial de venta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determinen el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y a las condiciones de mercado.
Tasa de Interés	Fija 5.5% anual
Período de Intereses	Cada Bono devengará intereses a partir de su respectiva fecha de expedición. El primer Período de Interés de los Bonos será el período que comienza en la fecha de expedición y termina el último día (30 ó 31) del trimestre inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago de Intereses. Para los siguientes y cada período sucesivo que comienza en el día inmediatamente después del día 30 ó 31 de cada trimestre y termina el día 30 o 31 el siguiente trimestre.
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses de los Bonos se pagarán los días 5 de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento.

Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	20 de octubre de 2026
Redención Anticipada	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente.
Uso de los fondos Recaudados	Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "B" serán utilizados exclusivamente para financiar la ampliación y nueva etapa de un proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística Boquete, S.A., ubicado en el Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí. La sociedad Inmobiliaria Turística Boquete, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0020 emitida el 1 de septiembre de 2021 por dicha entidad.
Estrategia de Inversión del Emisor	Conforme a la sección IV "Información del Emisor", literal E "Descripción del Negocio" del Prospecto Informativo, Fideicomiso de Fomento Turístico ha adoptado y ejecuta una política de inversiones enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los cuales operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Objetivo de la Serie	Conforme al artículo 9 de la Ley 80 de 2012 modificado por la Ley 122 de 2019 y al Prospecto Informativo, la Serie "B" ha sido creada exclusivamente para financiar la nueva etapa y ampliación de un proyecto turístico dedicado a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Acerca de la inversión en la Empresa Turística	Inmobiliaria Turística Boquete, S.A. es una subsidiaria de propiedad absoluta de Fideicomiso de Fomento Turístico. La Certificación No. 0020 de la Autoridad de Turismo de Panamá establece que Inmobiliaria Turística Boquete, S.A. declara que realizará una inversión de cinco millones seiscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres Balboas con 00/100 (B/.5,664,473.00) para ampliación y nueva etapa de un proyecto turístico ubicado en en el Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí. Esta inversión será financiada por Fideicomiso de Fomento Turístico mediante un préstamo a Inmobiliaria Turística Boquete, S.A. con los fondos obtenidos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "B".
Garantía de los Bonos de la Serie B	e. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre las fincas inscritas a Folio Real:

	i) No. 9310, Código de Ubicación 4301 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí, ii) No. 9694, Código de Ubicación 4304 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí, iii) No. 15823, Código de Ubicación 4304 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí, iv) No. 30330, Código de Ubicación 4301 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí, v) No. 36823, Código de Ubicación 4304 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí, por el titular de las fincas a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la serie B. f. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local (“Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales”) contratado sobre las fincas. g. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor. h. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

En enero y marzo del año 2022, el Fondo autorizó la emisión de las Series C y D de los Bonos, sujetos a los siguientes términos y condiciones, respectivamente:

SERIE:	**“C”**
Fecha de Oferta	28 de enero de 2022
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie “C”	01 de febrero de 2022
Monto autorizado de la Serie “C”	USD4,532,000.00
Denominaciones	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares Americanos (USD1,000.00), o sus múltiplos
Precio inicial de venta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de

	deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determinen el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y a las condiciones de mercado.
Tasa de Interés	Fija 7.0% anual
Período de Intereses	Cada Bono devengará intereses a partir de su respectiva fecha de expedición. El primer Período de Interés de los Bonos será el período que comienza en la fecha de expedición y termina el último día (30 ó 31) del trimestre inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago de Intereses. Para los siguientes y cada período sucesivo que comienza en el día inmediatamente después del día 30 ó 31 de cada trimestre y termina el día 30 o 31 el siguiente trimestre.
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses de los Bonos se pagarán los días 5 de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	01 de febrero de 2027
Redención Anticipada	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente.
Uso de los fondos Recaudados	Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie “C” serán utilizados exclusivamente para financiar la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A., ubicado en el Corregimiento de Río Grande, Distrito de Soná, Provincia de Veraguas. La sociedad Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0003 emitida el 18 de enero de 2022 por dicha entidad.
Estrategia de Inversión del Emisor	Conforme a la sección IV “Información del Emisor”, literal E “Descripción del Negocio” del Prospecto Informativo, Fideicomiso de Fomento Turístico ha adoptado y ejecuta una política de inversiones enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los cuales operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Objetivo de la Serie	Conforme al artículo 9 de la Ley 80 de 2012 modificado por la Ley 122 de 2019 y al Prospecto Informativo, la Serie “C” ha sido creada exclusivamente para financiar la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico dedicado a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.

Acerca de la inversión en la Empresa Turística	Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A. es una subsidiaria de propiedad absoluta de Fideicomiso de Fomento Turístico. La Certificación No. 0003 de la Autoridad de Turismo de Panamá establece que Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A. declara que realizará una inversión de cuatro millones quinientos treinta y dos mil setecientos sesenta Balboas con 00/100 (B/.4,532,760) para la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico ubicado en el ubicado en el Corregimiento de Río Grande, Distrito de Soná, Provincia de Veraguas. Esta inversión será financiada por Fideicomiso de Fomento Turístico mediante un préstamo a Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A. con los fondos obtenidos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "C".
Garantía de los Bonos de la Serie "C"	i. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre la finca inscrita a Folio Real No. 464388, Código de Ubicación 9A09 de la sección de la Propiedad, Provincia de Veraguas, por el titular de las fincas a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la Serie "C". j. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre las fincas. k. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor. l. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del inquilino operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

SERIE:	**"D"**
Fecha de Oferta	25 de marzo de 2022
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie "D"	29 de marzo de 2022
Monto autorizado de la Serie "D"	USD4,949,000.00
Denominaciones	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares Americanos (USD1,000.00), o sus múltiplos
Precio inicial de venta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determinen el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y a las condiciones de mercado.

Tasa de Interés	Fija 7.00% anual
Período de Intereses	Cada Bono devengará intereses a partir de su respectiva fecha de expedición. El primer Período de Interés de los Bonos será el período que comienza en la fecha de expedición y termina el último día (30 ó 31) del trimestre inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago de Intereses. Para los siguientes y cada período sucesivo que comienza en el día inmediatamente después del día 30 ó 31 de cada trimestre y termina el día 30 o 31 el siguiente trimestre.
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses de los Bonos se pagarán los días 5 de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	29 de marzo de 2027
Redención Anticipada	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente.
Uso de los fondos Recaudados	Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie “D” serán utilizados exclusivamente para financiar la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística El Valle, S.A., ubicado en el Corregimiento de El Valle, Distrito de Antón, Provincia de Coclé. La sociedad Inmobiliaria Turística El Valle, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0006 emitida el 25 de febrero de 2022 por dicha entidad.
Estrategia de Inversión del Emisor	Conforme a la sección IV “Información del Emisor”, literal E “Descripción del Negocio” del Prospecto Informativo, Fideicomiso de Fomento Turístico ha adoptado y ejecuta una política de inversiones enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los cuales operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Objetivo de la Serie	Conforme al artículo 9 de la Ley 80 de 2012 modificado por la Ley 122 de 2019 y al Prospecto Informativo, la Serie “D” ha sido creada exclusivamente para financiar la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico dedicado a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.
Acerca de la inversión en la Empresa Turística	Inmobiliaria Turística El Valle, S.A. es una subsidiaria de propiedad absoluta de Fideicomiso de Fomento Turístico. La Certificación No. 0006 de la Autoridad de Turismo de Panamá establece que Inmobiliaria Turística El Valle, S.A. declara que realizará una inversión de cuatro millones novecientos cuarenta y

	nueve mil cuatrocientos ochenta y siete Balboas con 00/100 (B/.4,949,487.00) para la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico ubicado en el Corregimiento de El Valle, Distrito de Antón, Provincia de Coclé. Esta inversión será financiada por Fideicomiso de Fomento Turístico mediante un préstamo a Inmobiliaria Turística El Valle, S.A. con los fondos obtenidos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "D".
Garantía de los Bonos de la Serie "D"	m. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre las fincas inscritas a Folio Real: vi) No. 12729, Código de Ubicación 2105 de la sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, vii) No. 32623, Código de Ubicación 2105 de la sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, por el titular de la finca a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la Serie "D". n. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre las fincas. o. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor. p. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

En junio del año 2022, el Fondo autorizó la emisión de la Serie E de los Bonos, sujeta a los siguientes términos y condiciones:

SERIE:	**"E"**
Fecha de Oferta	29 de junio de 2022
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie "E"	1 de julio de 2022
Monto Autorizado de la Serie "E"	US$230,000.00
Denominaciones	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares Americanos (US$1,000.00), o sus múltiplos
Precio Inicial de Venta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determinen el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y a las condiciones de mercado.

Tasa de Interés	Fija 8.20% anual
Período de Intereses	Cada Bono devengará intereses a partir de su respectiva fecha de expedición. El primer Período de Interés de los Bonos será el período que comienza en la fecha de expedición y termina el último día (30 ó 31) del trimestre inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago de Intereses. Para los siguientes y cada período sucesivo que comienza en el día inmediatamente después del día 30 ó 31 de cada trimestre y termina el día 30 ó 31 el siguiente trimestre.
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses de los Bonos se pagarán los días 5 de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento.
Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de Cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	1 de julio de 2027
Redención Anticipada	El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente.
Uso de los Fondos Recaudados	Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "E" serán utilizados exclusivamente para financiar la adquisición de un globo de terreno adyacente al proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A., ubicado en la localidad de Isla Bastimentos, Corregimiento y Distrito de Bastimentos, Provincia de Bocas del Toro y el desarrollo de mejoras adicionales al proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. El globo de terreno será segregado desde la finca madre inscrita a Folio Real No. 471242, con código de ubicación 1003, de la Sección de Propiedad, Provincia de Bocas del Toro y tendrá una superficie de estimada de mil doscientos sesenta y dos puntos once metros cuadrados (1,262.11 m^2), a favor de Inmobiliaria Red Frog, S.A. La sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0017 emitida el 26 de julio de 2021 por dicha entidad.
Estrategia de Inversión del Emisor	Conforme a la sección IV "Información del Emisor", literal E "Descripción del Negocio" del Prospecto Informativo, Fideicomiso de Fomento Turístico ha adoptado y ejecuta una política de inversiones enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los cuales operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República de Panamá.

Objetivo de la Serie	La Serie “E” ha sido creada exclusivamente para financiar la adquisición de un globo de terreno adyacente al proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A., ubicado en la localidad de Isla Bastimentos, Corregimiento y Distrito de Bastimentos, Provincia de Bocas del Toro y el desarrollo de mejoras adicionales al proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. El globo de terreno será segregado desde la finca madre inscrita a Folio Real No. 471242, con código de ubicación 1003, de la Sección de Propiedad, Provincia de Bocas del Toro y tendrá una superficie de estimada de mil doscientos sesenta y dos puntos once metros cuadrados (1,262.11 m^2), a favor de Inmobiliaria Red Frog, S.A. Esta inversión será financiada por Fideicomiso de Fomento Turístico mediante un préstamo a Inmobiliaria Red Frog, S.A. con los fondos obtenidos producto de la colocación de los Bonos de la Serie “E”.
Acerca de la Inversión en la Empresa Turística	Inmobiliaria Red Frog, S.A. es una subsidiaria de propiedad absoluta de Fideicomiso de Fomento Turístico. La sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0017 emitida el 26 de julio de 2021 por dicha entidad.
Garantía de los Bonos de la Serie “E”	El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre el globo de terreno que resulte de la segregación y traspaso de un polígono con una superficie aproximada de mil doscientos sesenta y dos punto once metros cuadrados (1,262.11 m^2), desde la finca madre inscrita a Folio Real No. 471242, con código de ubicación 1003, de la Sección de Propiedad, Provincia de Bocas del Toro a favor de Inmobiliaria Red Frog, S.A., que constituirá el gravamen hipotecario y anticrético a favor de Fideicomiso de Fomento Turístico, exclusivamente para garantizar a los tenedores de los Bonos de la Serie E. El gravamen hipotecario y anticrético deberá haberse perfeccionado dentro de los 120 días calendario contados a partir de la fecha en que Inmobiliaria Red Frog, S.A. suscriba la escritura de compraventa del inmueble arriba descrito.
Fiduciario	Assets Trust & Corporate Services, Inc.
Calificación de Riesgo	PA A+
Nombre de la Calificadora	Pacific Credit Ratings
Fecha de impresión del Suplemento	24 de junio de 2022

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES

De acuerdo con cifras interinas al 30 de junio de 2023, el Fondo mantiene registrados activos corrientes por USD350,452 compuestos principalmente por efectivo en banco. Los pasivos corrientes ascienden a USD44,421 correspondientes principalmente a provisión de intereses por USD41,382.00.

Durante el segundo trimestre de 2023, el flujo de efectivo neto por las actividades de operación totalizó USD (-226,396).

El estado de resultados registra una pérdida neta acumulada por USD17,563.00 al cierre del segundo trimestre 2023.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

A la fecha de este Informe, el Fondo ha ejecutado cuatro operaciones de adquisición de inmuebles según la política de inversión del fondo, de los cuales 2 propiedades ya se encuentran operativas. Estos establecimientos operan bajo la marca de un operador hotelero de marca internacional bajo los términos de un acuerdo que prevé la obligación de la sociedad promotora del Fondo de identificar, desarrollar nuevos hoteles y/o ampliaciones y entregar los inmuebles al operador para su explotación y administración de acuerdo con los lineamientos de la marca.

El país continúa afrontando retos importantes especialmente en el área de recurso humano calificado e infraestructura, así como una intensa competencia de los países del bloque centroamericano, pero buscando su sitio y posición diferenciada como un destino no solo para turismo y recreación sino como una opción para reubicarse, invertir y trabajar.

Dentro de este contexto general, el Fondo ve con cautela y optimismo la puesta en marcha de los nuevos establecimientos turísticos y su recepción favorable tanto por el turismo interno como los visitantes internacionales.

II. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Se incluyen los Estados Financieros interinos del Fideicomiso Emisor al 30 de junio de 2023, refrendado por Contador Público Autorizado, Licda. Marta Holness con certificado de idoneidad profesional No. 5989.

III. INFORMES DE FIADORES O GARANTES.

El Emisor llevó a cabo la inscripción de los gravámenes hipotecarios sobre los inmuebles adquiridos a través de las subsidiarias descritas más arriba en este informe e igualmente completó los demás actos relacionados con la garantía acordada en los términos y condiciones de la emisión.

DIVULGACION

El presente Informe será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Adicionalmente será publicado en la página web del fiduciario de garantía: www.assetstrust.com

Fecha de divulgación: Viernes 25 de agosto de 2023.

Por FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO
(Fideicomiso administrado por ASSETS TRUST &
CORPORATE SERVICES, INC.)

José Manuel Jaén M.
Miembro del Consejo de Administración y
Representante Legal

Fideicomiso de Fomento Turístico
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de junio de 2023

(Con el Informe de Revisión del Contador Público Autorizado)

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

Fideicomiso de Fomento Turístico No.224

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas de los Estados Financieros

---

mu

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores
Consejo de Administración
Fideicomiso de Fomento Turístico No.224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de Fomento Turístico No.224, los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2023, Estados de Ganancias o Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo, por el periodo finalizado al 30 de junio de 2023, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

Conclusión

En nuestra revisión, los estados financieros antes mencionados al 30 de junio de 2023 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), presentando el desempeño financiero y activos netos del Fideicomiso.

Marta Holness
CPA No.5989

17 de agosto de 2023
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	Junio 2023	Dic 2022
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo	4	326,444	271,982
Gastos Pagados por adelantado		17,708	17,709
Otros Activos		6,301	1,382
Total de Activos Corrientes		**350,452**	**291,073**
Activos no Corrientes			
Inversiones	5	2,484,696	2,484,696
Préstamos por Cobrar Compañías Relacionadas	6	17,049,242	17,049,242
Total de activos no corrientes		**19,533,937**	**19,533,938**
Total de Activos		**19,884,390**	**19,825,010**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar Proveedores		3,039	-
Provisión de intereses		41,382	225,392
Adelantos Recibidos de Clientes		-	418
Total de Pasivos Corrientes		**44,421**	**225,810**
Pasivos no Corrientes			
Bonos por Pagar	7	17,047,000	17,047,000
Otros Pasivos		386,068	127,735
Total Pasivos no Corrientes		**17,433,068**	**17,174,735**
Total de Pasivos		**17,477,488**	**17,400,544**
Patrimonio del Fideicomiso			
Aportes del Fideicomiso	8	60,250	60,250
Ganancia Acumulada		2,364,215	797,576
Ganancia del Período		(17,563)	1,566,640
Total de Patrimonio		**2,406,901**	**2,424,466**
Total de Pasivos y Patrimonio		**19,884,390**	**19,825,010**

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Resultado al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	Período de Tres Meses Terminados de Abril a Junio 2023	Período de Tres Meses Terminados de Abril a Junio 2022	Período de Seis Meses Terminados el 30 de Junio 2023	Período de Seis Meses Terminados el 30 de Junio 2022
Ingresos					
Ingresos por Intereses de Préstamos		280,899	257,446	558,710	395,091
Ingresos por Administración de Fideicomiso		6,086	36,789	12,173	568,974
Total Ingresos		286,985	294,236	570,883	964,065
Costos					
Intereses Sobre Bonos		280,859	274,590	558,631	426,084
Costos de Emisiones de Series		-	9,346	-	391,638
Ganancia Bruta		280,859	283,936	558,631	817,723
Otros Ingresos		1,574	7,808	3,933	9,481
Gastos					
Gastos Generales y Administrativos	9	20,251	35,547	33,748	46,358
Total de gastos		20,251	35,547	33,748	46,358
Pérdida o Ganancia del Período		**(12,550)**	**(17,440)**	**(17,563)**	**109,465**

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Cambio en el Patrimonio al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Aportes al Fideicomitente	Utilidad acumulada	Total de Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	100,250.00	797,576.00	897,826.00
Retiros al Fideicomiso	(40,000)	-	(40,000)
Ganancia Neta - 2022	-	1,566,640.00	1,566,640.00
Saldos al 31 de diciembre de 2022	60,250	2,364,216	2,424,466
Retiros al Fideicomiso	-	-	-
Pérdida o Utilidad del Período	-	(17,563)	(5,013)
Saldo al 30 de Junio de 2023	**60,250**	**2,346,653**	**2,406,903**

estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

nl

Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Flujo de Efectivo al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	Junio 2023	Dic 2022
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida o Ganancia neta		(17,563)	1,566,640
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo de Efectivo de las Actividades de operación			
Cambios en el Valor Razonable de las Inversiones		-	(1,515,363)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos Pagados por Anticipado		-	(17,708)
Otros Activos		(4,919)	(1,382)
Cuentas por pagar Proveedores		3,039	(318)
Adelanto Recibido de Clientes		(418)	418
Préstamos por Pagar Compañía relacionadas		-	(71,000)
Otros Pasivos		(206,535)	127,734
Efectivo neto provisto (utilizado en) por actividades de operaciones		(226,396)	89,021
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Préstamos por Cobrar Compañía relacionadas		-	(9,711,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		-	(9,711,000)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Bono por Pagar		-	9,711,000
Saldos entre Compañías Relacionadas		-	1,000
Aporte del Fideicomiso		-	(40,000)
Intereses por Pagar		280,859	(231,593)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		280,859	9,440,407
(Disminución) Aumento neto del Efectivo		54,463	(181,572)
Efectivo al inicio del Período		271,982	453,554
Efectivo al final del Año		**326,444**	**271,982**

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros

nl

Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Notas de los Estados Financieros al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

1.- Organización y operaciones

Organización

Fideicomiso de Fomento Turístico No.224 (el Fideicomiso) constituido bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.6794 de 31 agosto de 2020 entre Gestora de Fomento Turístico, S.A. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como Fiduciaria) bajo la denominación Fideicomiso de Fomento Turístico No.224 (el "Fideicomiso").

Fideicomiso de Fomento Turístico se constituyó con el propósito de crear un patrimonio segregado e independiente que opere como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Auto administrada, tipo, Paraguas, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, de conformidad con las definiciones y requisitos contenidos en la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones del Acuerdo reglamentario No.-5-2004 y Acuerdo No.2-2014 ambos de la Superintendencia del Mercado de Valores y los requerimientos del Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el artículo 122 y concordantes del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993 relativo al Impuesto sobre la Renta y todas las normas que en el futuro las modifiquen o subroguen, para que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación obtenga dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

Fideicomiso de Fomento Turístico No.224 se encuentra autorizado para emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de inversión inmobiliaria.

Actualmente se encuentra autorizado para ofrecer bonos hasta por cuarenta millones de dólares (USD40,000,000).

Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos según la Ley 1 del 5 de enero del 1984, según fue modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo del 2017.

El Fideicomiso es administrado desde la oficina de la Fiduciaria que está ubicada en Avenida Roberto Motta, Edificio Capital Plaza, piso 7, Costa del Este, Panamá, República de Panamá

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

ml

Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Notas de los Estados Financieros al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las inversiones que son medidas a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Activos financieros

El fidecomiso clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

Valor neto por los activos

El consejo de Administración de Fideicomiso de Fomento Turístico realizará la valorización anual de los bienes inmuebles, así como de darse cualquiera transacción ya sea de compra o venta de estos activos. Esta valorización se hará sobre los activos y pasivos para determinar el VNA de las Cuotas de Participación Fiduciaria.

El valor neto de los activos (VNA) por Cuotas de Participación Fiduciaria será igual al valor expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fideicomiso de Fomento Turístico entre el número de Cuotas de Participación Fiduciaria emitidas y en circulación en la fecha de la valorización, dentro de cada Serie emitida.

El valor neto de los activos será el resultado de restarle a los activos Participación Fiduciaria será calculado y reportado por el Fideicomiso de Fomento Turístico, para la Serie emitida del Fideicomiso los pasivos de este. El valor neto de los activos por Cuotas de Participación Fiduciaria.

Valuación de Inversiones

El reconocimiento inicial del valor asignado para las acciones, inversiones o títulos valores se registran considerando su precio de transacción, es decir el valor razonable de la contraprestación recibida o entregada, representado en la moneda funcional.

Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, establecerán el valor razonable utilizando una técnica de valoración.

Entre las técnicas de valoración se incluye:

a. Uso de transacciones de mercado clientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

b. Si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes en el mercado para fijar el precio de ese instrumento, y se hubiera demostrado que proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica.

Todas las transacciones causadas por medición del valor razonable de las acciones, inversiones o títulos valores en cualquiera de sus tipos y/o monedas deberán registrarse en singular con fecha, monto y cuentas contables exactas, con la finalidad de evitar errores y/o ajustes posteriores

Pasivos financieros

El fidecomiso clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Otros pasivos

Los otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las misma.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de intereses efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

Ingresos por Administración del Fidecomiso

Los ingresos por administración del Fidecomiso se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base lo establecido en los contratos con las subsidiarias propietarias de las inversiones inmobiliarias.

Reconocimiento de gastos

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

El Fidecomiso ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1° de enero de 2022 o fechas posteriores.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes.

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros del Fideicomiso no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

• NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).

• NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).

• NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

4.- Efectivo

Al 30 de junio de 2023, el efectivo disponible era:

	Junio 2023	Dic 2022
Canal Bank	326,444	271,982
	326,444	**271,982**

nl

5.- Inversiones

	Junio 2023	Dic 2022
Inmobiliaria Turistica Boquete, S.A.	10,000	10,000
Inmobiliaria Red Frog, S.A.	10,000	10,000
Inmobiliaria Turistica El Valle, S.A.	10,000	10,000
Inmobiliaria Turistica Santa Catalina, S.A.	10,000	10,000
Inmobiliaria Turistica Bajo Mono, S.A.	10,000	10,000
Cambio en el Valor razanoble de las Inversiones	2,434,696	2,434,696
	2,484,696	**2,484,696**

	Junio 2023	Dic 2022
Valor razonable		
Saldo al Inicio del año	2,484,696	969,333
Cambio en el valor razonable	-	1,515,363
	2,484,696.00	**2,484,696.00**

El 5 de abril de 2021, el fideicomitente Gestora de Fomento turístico realizó aporte mediante certificado de acciones Nro.2 del cien por ciento (100%) de las acciones autorizadas de Inmobiliaria Turística Boquete, S.A. por US$10,000.

El 16 de abril de 2021, el fideicomitente Gestora de Fomento turístico realizó aporte mediante certificado de acciones Nro.2 del cien por ciento (100%) de las acciones autorizadas de Inmobiliaria Red Frog, S.A. por US$10,000.

El 19 de mayo de 2021, el fideicomitente Gestora de Fomento turístico realizó aporte mediante certificado de acciones Nro.2 del cien por ciento (100%) de las acciones autorizadas de Inmobiliaria Turística El Valle, S.A. por US$10,000.

El 21 de mayo de 2021, el fideicomitente Gestora de Fomento turístico realizó aporte mediante certificado de acciones Nro.2 del cien por ciento (100%) de las acciones autorizadas de Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A. por US$10,000.

El 24 de junio de 2021, el fideicomitente Gestora de Fomento turístico realizó aporte mediante certificado de acciones Nro.2 del cien por ciento (100%) de las acciones autorizadas de Inmobiliaria Turística Bajo Mono S.A. por US$10,000.

mt

6.- Préstamos por Cobrar

Al 30 de junio de 2023, producto de la emisión de bonos de la serie A, el Fideicomiso suscribió acuerdo de préstamo por un valor de B/.1,674,242 que devenga una tasa de interés fija de 7%, con vencimiento el 20 de septiembre de 2026. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento.

Producto de la emisión de bonos de la serie B, el Fideicomiso suscribió acuerdo de préstamo por un valor de B/.5,664,000 que devenga una tasa de interés fija de 5.5%, con vencimiento en 20 de octubre de 2026. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento.

Producto de la emisión de bonos de la serie C, el Fideicomiso suscribió acuerdo de préstamo por un valor de B/.4,532,000 que devenga una tasa de interés fija de 7%, con vencimiento en 01 de febrero de 2027. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento.

Producto de la emisión de bonos de la serie D, el Fideicomiso suscribió acuerdo de préstamo por un valor de B/.4,949,000 que devenga una tasa de interés fija de 7%, con vencimiento en 29 de marzo de 2027. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento.

Producto de la emisión de bonos de la serie E, el Fideicomiso suscribió acuerdo de préstamo por un valor de B/.230,000 que devenga una tasa de interés fija de 8.20%, con vencimiento en 01 de julio de 2027. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento.

7.- Bonos por Pagar

El Fideicomiso de Fomento Turístico fue autorizado, según resolución SMW-135-21 del 9 de abril de 2021 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV), para ofrecer mediante oferta, Bonos Corporativos Rotativos por un valor nominal de hasta B/.40,000,000. Los bonos corporativos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (B./1,000) y en sus múltiplos.

Los bonos por pagar al 30 de junio de 2023 se componen como sigue:

Serie	Fecha de Emision	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Junio 2023	Diciembre 2022
Serie A	22/09/2021	20/09/2026	7.00%	1,672,000	1,672,000
Serie B	20/10/2021	20/10/2026	5.50%	5,664,000	5,664,000
Serie C	01/02/2022	01/02/2027	7.00%	4,532,000	4,532,000
Serie D	29/03/2022	29/03/2027	7.00%	4,949,000	4,949,000
Serie E	01/07/2022	01/07/2027	8.20%	230,000	230,000

La tasa de interés de cada una de la Serie podrá ser fija o variable y la misma será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

La base del cálculo de los intereses de los Bonos será días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.

Los intereses correspondientes se pagarán trimestralmente al final de cada período, hasta la fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera ocurra primero.

Uso de los fondos Recaudados

Bonos serie "A"

Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "A" serán utilizados exclusivamente para financiar la ampliación y nueva etapa de un proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística Red Frog, S.A., ubicado en la localidad de Isla Bastimentos, Corregimiento y Distrito de Bastimentos, Provincia de Bocas del Toro. La sociedad Inmobiliaria Turística Red Frog, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0017 emitida el 26 de julio de 2021 por dicha entidad

Bonos serie "B"

Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "B" serán utilizados exclusivamente para financiar la ampliación y nueva etapa de un proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística Boquete, S.A., ubicado en el Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí. La sociedad Inmobiliaria Turística Boquete, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0020 emitida el 1 de septiembre de 2021 por dicha entidad.

Bonos serie "C"

Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "C" serán utilizados exclusivamente para financiar la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A., ubicado en el Corregimiento de Río Grande, Distrito de Soná, Provincia de Veraguas. La sociedad Inmobiliaria Turística Santa Catalina, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0003 emitida el 18 de enero de 2022 por dicha entidad

Bonos serie "D"

Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "D" serán utilizados exclusivamente para financiar la construcción y puesta en marcha de un nuevo proyecto

turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Turística El Valle, S.A., ubicado en el Corregimiento de El Valle, Distrito de Antón, Provincia de Coclé. La sociedad Inmobiliaria Turística El Valle, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0006 emitida el 25 de febrero de 2022 por dicha entidad

Bonos serie "E"

Los fondos producto de la colocación de los Bonos de la Serie "E" serán utilizados exclusivamente para financiar la adquisición de un globo de terreno adyacente al proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A., ubicado en la localidad de Isla Bastimentos, Corregimiento y Distrito de Bastimentos, Provincia de Bocas del Toro y el desarrollo de mejoras adicionales al proyecto turístico propiedad de la sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. El globo de terreno será segregado desde la finca madre inscrita a Folio Real No. 471242, con código de ubicación 1003, de la Sección de Propiedad, Provincia de Bocas del Toro y tendrá una superficie de estimada de mil doscientos sesenta y dos puntos once metros cuadrados (1,262.11 m2), a favor de Inmobiliaria Red Frog, S.A. La sociedad Inmobiliaria Red Frog, S.A. solicitó y obtuvo su inclusión en el Registro Nacional de Turismo (RNT) de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) según consta mediante Certificación No. 0017 emitida el 26 de julio de 2021 por dicha entidad.

Garantías

Garantía de los Bonos de la Serie "A"

a. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre la finca inscrita a Folio Real No. 30287415, Código de Ubicación 1003 de la sección de la Propiedad, provincia de Bocas del Toro, por el titular de la finca a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la serie A.

b. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre la finca.

c. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento del inmueble que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor.

d. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

Garantía de los Bonos de la Serie "B"

a. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre las fincas inscritas a Folio Real:

ml

i. No. 9310, Código de Ubicación 4301 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí.
ii. No. 9694, Código de Ubicación 4304 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí.
iii. No. 15823, Código de Ubicación 4304 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí.
iv. No. 30330, Código de Ubicación 4301 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí.
v. No. 36823, Código de Ubicación 4304 de la sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí, por el titular de las fincas a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la serie B.

b. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre las fincas.

c. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor.

d. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

Garantía de los Bonos de la Serie "C°

a. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre la finca inscrita a Folio Real No. 464388, Código de Ubicación 9A09 de la sección de la Propiedad, Provincia de Veraguas, por el titular de las fincas a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la Serie "C"

b. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre las fincas.

c. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor.

d. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del inquilino operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años.

ml

Garantía de los Bonos de la Serie "D"

a. El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre las fincas inscritas a Folio Real:

   i. No. 12729, Código de Ubicación 2105 de la sección de la Propiedad Provincia de Coclé.
   ii. No. 32623, Código de Ubicación 2105 de la sección de la Propiedad, Provincia de Coclé, por el titular de la finca a favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dentro de los 120 días calendario posteriores a la emisión de la Serie "D".

b. El endoso de la póliza de seguro emitida por una aseguradora local ("Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales") contratado sobre las fincas.

c. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de los inmuebles que arrendará la subsidiaria del emisor a un operador hotelero. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor.

d. La cesión de la fianza emitida por la casa matriz del operador hotelero por la totalidad del canon de arrendamiento de los primeros 5 años

Garantía de los Bonos de la Serie "E"

El compromiso del constituir primera hipoteca y anticresis sobre el globo de terreno que resulte de la segregación y traspaso de un polígono con una superficie aproximada de mil doscientos sesenta y dos puntos once metros cuadrados (1,262.11 m2), desde la finca madre inscrita a Folio Real No. 471242, con código de ubicación 1003, de la Sección de Propiedad, Provincia de Bocas del Toro a favor de Inmobiliaria Red Frog, S.A., que constituirá el gravamen hipotecario y anticrético a favor de Fideicomiso de Fomento Turístico, exclusivamente para garantizar a los tenedores de los Bonos de la Serie E.

El gravamen hipotecario y anticrético deberá haberse perfeccionado dentro de los 120 días calendario contados a partir de la fecha en que Inmobiliaria Red Frog, S.A. suscriba la escritura de compraventa del inmueble arriba descrito.

8.- Aporte del fideicomiso

El Fideicomitente constituye el presente Fideicomiso con un aporte inicial de Cien Mil Doscientos Cincuenta dólares americanos (US$100,250.00). El Patrimonio del Fideicomiso consistirá en este aporte inicial, más el producto de la colocación de las diversas Series de sus Cuotas de Participación a través de mercados organizados, además de todos aquellos bienes y derechos comprendidos dentro de las Inversiones Permitidas a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que de tiempo en tiempo sean adquiridos, cedidos o traspasados al Patrimonio del Fideicomiso.

ml

9.- Gastos

Al 30 de Junio de 2023, los Gastos Generales y Administrativos:

	Junio 2023	Dic 2022
Consultoría y honorarios profesionales	11,240	22,057
Suscripciones, tasa, derechos y tarifas	5,553	15,475
Honorarios Fiduciarios	2,750	10,000
Calificación de riesgo	-	8,500
Otros gastos	528	89
Remuneración a Auditores	161	8,232
Cargos Bancarios	20	73
	20,251	**64,426**

10. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Fideicomiso de Fomento Turístico por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Fideicomiso de Fomento Turístico es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Renta gravable y utilidad financiera

La Renta gravable y la utilidad financiera coinciden haciendo innecesaria una conciliación entre ambas utilidades. Las utilidades financieras y las Rentas gravables (o utilidad fiscal) requieren de conciliación cuando sus resultados difieren producto de la existencia de ingresos exentos y/o no gravables, costos y gastos exentos y/o no deducibles.

Arrastre de pérdidas

De acuerdo con el Artículo 698-A. del Código Fiscal, el Fideicomiso tiene derecho, en concepto de incentivo fiscal, a deducir de su Renta Gravable, las pérdidas que sufra en un período fiscal. Estas pérdidas serán deducibles en los cinco (5) períodos fiscales siguientes, a razón del veinte por ciento (20%) de la referida pérdida por año. Tales deducciones no

mb

podrán reducir en más del cincuenta por ciento (50%) la renta neta gravable en el año en que se deduzca.

La porción de dicha cuota no deducida en un año no podrá deducirse en años posteriores, ni causará devolución alguna por parte del Estado. Las deducciones solamente podrán efectuarse en la declaración jurada del Impuesto sobre la Renta, no así en la declaración estimatoria. El derecho de deducir pérdidas es intransferible, aún en los casos de consolidaciones o fusiones.

El impuesto sobre la renta se determinó por el método tradicional, de acuerdo con el siguiente análisis:

	2023	2022
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	(17,563)	1,572,243
Menos:		
Arraste de pérdida	-	15,575
Renta neta gravable	-	22,413
Impuesto sobre la renta corriente 25%	**-**	**5,603**

11. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración del Fideicomiso se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Fideicomiso y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Fiduciaria monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Fideicomiso de hacer

frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

c) Riesgo de mercado

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

ml