

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
(Fideicomiso formado conforme a la ley Panameña)

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2018

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Fideicomiso Ithaca Investment Trust, Fideicomiso constituido de acuerdo con la ley 1 de 1984, suscrito entre Ithaca Capital Investment I, S. A. e Ithaca Capital Investment II, S. A., como los Fideicomitentes y MMG TRUST S. A. como Fiduciario el 10 de mayo de 2018.

AUTORIZACION SMW: SMV-516-18 del 8 de noviembre de 2018

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos Rotativos

Serie	Fecha de Emisión	Monto	Fecha de Vencimiento
A	12 de diciembre de 2018	US\$20,000,000.00	12 de diciembre de 2023

DIRECCION DE EMISOR: MMG Tower Avenida Paseo del Mar, Piso 24, Urbanización Costa del Este, Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá.
Teléfono: 265-7633

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: trustofficer@mmgtrust.com / nestor.broce@mmgtrust.com



I. PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust, es un fideicomiso constituido de conformidad con la Ley N°1 del 5 de enero de 1984 (en adelante, el “Emisor”) por Ithaca Capital Investment I, S. A., e Ithaca Capital Investment II, S. A., la primera es una sociedad debidamente organizada y existente según las leyes de la República de Panamá, inscrita en Folio 155630161 de la Sección Mercantil del Registro Público, y la segunda sociedad, es una sociedad debidamente organizada y existente según las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio 155638421 de la Sección Mercantil del Registro Público, ambas en su calidad, en su calidad de fideicomitente (en adelante, los “Fideicomitentes”) y MMG Trust, S.A., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá, inscrita a la Ficha 350411, Rollo 61837 e Imagen treinta 30 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá con Licencia Fiduciaria número FID-11-98 emitida el 16 de septiembre de 1998 en su calidad de fiduciario (en adelante el “Fiduciario”) y con domicilio en MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Fiduciario es una entidad autorizada a llevar a cabo la actividad comercial del fideicomiso en, o desde, Panamá conforme a la licencia emitida a su favor por la Superintendencia de Bancos de Panamá por ende emite este reporte en cumplimiento del Acuerdo 18-00 del 11 de octubre de 2000 para el Fideicomiso y no a título personal.

El Fideicomiso no cuenta con empleados contratados ya que subcontrata todos los servicios que requiere. De igual manera los Directores y Dignatarios del Fiduciario no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Fideicomiso, ni éste les reconoce beneficios adicionales.

El Fideicomiso fue constituido con el único propósito de emitir Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de Veinte Millones de Dólares Americanos (US\$20,000,000.00) y utilizar, administrar y disponer el producto de dicha emisión, así como cualquier otro activo, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto Informativo, este programa rotativo no excederá de diez (10) años. La totalidad del programa representa 1,818.2 veces el aporte inicial del Fideicomiso Emisor al 13 de junio de 2018.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto Informativo de la Emisión de Bonos, los únicos activos o bienes fiduciarios, que mantendrá el Fideicomiso Ithaca Investment Trust, son los siguientes:

1. Una suma inicial de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), fondos estos que serán depositados en las Cuentas del Fideicomiso;
2. Los dineros que sean producto de la oferta pública y venta de los Bonos en el mercado primario;
3. Los Bienes Inmuebles;
4. Los Beneficios Económicos;
5. Los Créditos;
6. Los Pagos de Seguros;

7. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso;
8. Los dineros, bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los Bienes Fiduciarios, incluyendo los dineros que se obtengan de la venta de los Bienes Inmuebles, los Créditos y los Beneficios Económicos en caso de que el Fiduciario proceda con la venta de estos de conformidad con los términos de este Contrato de Fideicomiso; y
9. Cualesquiera otros bienes que, de acuerdo con instrucciones que los Fideicomitentes le presenten al Fiduciario, de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso de conformidad con sus términos.

Al 31 de diciembre de 2018, la liquidez del emisor ascendía a US\$728,459, correspondiente a cuenta bancaria mantenida por el emisor en Canal Bank.

Se mantenían igualmente al 31 de diciembre de 2018 cuentas por cobrar sobre los préstamos otorgados a partes relacionadas que ascendían a US\$13,180,000 préstamo que nace como parte de los acuerdos plasmados en el Prospecto de Emisión de Bonos.

B. Recursos de Capital

El principal activo del Fideicomiso Emisor está constituido por un hotel conformado por 202 habitaciones y de 13 instalaciones hoteleras. Al momento de presentar la solicitud de registro, estas propiedades se encuentran hipotecadas a Canal Bank S. A. una vez obtenido los fondos netos de esta Emisión, el Fideicomiso Emisor le entregará los recursos a los Fideicomitentes para que cancelen el préstamo bancario y se liberen los gravámenes hipotecarios, que pesan sobre dichos activos y estas fincas sean traspasadas al Fideicomiso Emisor como patrimonio y garantía para el repago de los Bonos.

Sin embargo, el Emisor es un fideicomiso constituido el 10 de mayo de 2018, por lo tanto, no aplica para la presente Emisión la sección de Propiedades Planta y Equipo del Acuerdo 2-1 O del 16 de abril de 2019 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus posteriores modificaciones.

El Fiduciario y los Fideicomitentes han celebrado un Contrato de Crédito el 12 de noviembre de 2018 bajo el cual los Fideicomitentes le podrán solicitar préstamos de dinero al Fiduciario y éste último podrá, en calidad de fiduciario del presente Fideicomiso y no a título personal, otorgar préstamos de dinero a los Fideicomitentes que serán evidenciados mediante Pagarés emitidos por los Fideicomitentes.

Todo pagaré emitido por los Fideicomitentes a favor del Fiduciario, en calidad de fiduciario del presente Fideicomiso Emisor y no a título personal, evidenciará una promesa incondicional de pago de los Fideicomitentes a favor del Fiduciario. Los Créditos son los derechos que tiene el Fiduciario, en calidad de fiduciario del presente Fideicomiso y no a título personal, a recibir pagos bajo el Contrato de Crédito y los Pagarés. Los dineros que el Fiduciario reciba en virtud de los Créditos se depositarán en la Cuenta de Concentración y se distribuirán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Se mantienen recursos de capital provenientes de saldo a capital en préstamos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 por un monto de US\$13,180,000 con partes relacionadas tal como se explica en la Sección de Liquidez.

C. Resultados de las Operaciones

El Emisor, tal como se describe en el Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso, con los fondos provenientes de la primera emisión de bonos (Serie A), fue de obtener financiamiento a través del mercado de valores, cuyos recursos fueron utilizados para:

- a) cancelar pasivos que están garantizados con los bienes que serán cedidos al patrimonio autónomo y
- b) financiar usos generales corporativos de los fideicomitentes como Capex y capital de trabajo.

Como resultado de los términos y condiciones en que está estructurado el fideicomiso, los resultados que ha reportado se originan principalmente, de los ingresos por intereses sobre el préstamo y la cuenta de depósito en banco (cuenta de ahorro), los cuales se correlacionan con los gastos de intereses sobre bonos, al 31 de diciembre de 2018 los gastos por intereses son mayores a los ingresos donde este descalce se cubrirá, una vez se dé el pago de los intereses de forma trimestral del préstamo por cobrar, y se cubriría el mismo.

Al 31 de diciembre de 2018, no se hizo una colocación completa de la emisión Serie A se llegó a colocar un monto neto total de US\$13,292,728.

De acuerdo al Prospecto Informativo señalaba que, en caso de colocar la totalidad de los Bonos autorizados bajo el Programa, el Fideicomiso Emisor recibiría aproximadamente US\$19,565,900.00 neto de comisiones y gastos estimados. El Fideicomiso Emisor utilizará los fondos para otorgar Créditos a los Fideicomitentes, de los cuales US\$10,000,000.00 serían utilizados por los Fideicomitentes para repagar el préstamo comercial con garantía hipotecaria que los Fideicomitentes mantenían con Canal Bank S.A., la tasa de interés era de 8.00% más 1.0% de FECCI, a un plazo de un (1) año renovable automáticamente.

Las sumas restantes serían utilizadas por el Fideicomiso Emisor para otorgar préstamos a los Fideicomitentes, para financiar su capital de trabajo y demás usos generales corporativos de los Fideicomitentes.

D. Análisis de perspectiva

El repago de la presente Emisión provendrá de la capacidad del administrador hotelero para generar excedentes en la operación, toda vez que el mayor componente del patrimonio autónomo del Fideicomiso Emisor son las habitaciones en el desarrollo hotelero. De esta manera, el operador hotelero deberá competir en el segmento de categoría de lujo en la Ciudad de Panamá, con hoteles que ofrecen un producto similar, tanto en habitaciones como en amenidades.

Entre los principales competidores podemos mencionar al Hotel Bristol, Marriott de Campo Alegre, Sheraton de San Francisco, El Hilton Panama en la Avenida Balboa, Waldorf Astoria, El Intercontinental Miramar, Westin de Costa del Este y el LeMeridien.



Igualmente, en febrero y marzo del 2018 se han incorporado a la oferta hotelera de la Ciudad de Panamá, las instalaciones operadas por el W (W Panamá) en el centro urbano de la Ciudad y el Marriott de Santa María, en el área de Costa del Este.

De acuerdo con las proyecciones efectuadas, se estima un monto total de gastos por intereses de B/. 8.1 millones, en donde la cobertura del EBITDA sobre éstos alcanza 2.6 veces en promedio a lo largo de la emisión. A partir de las estimaciones realizadas, el EBITDA percibido por la operación del hotel cubre como mínimo 1.9 veces los gastos por intereses de la deuda durante el plazo de la emisión, sin considerar el principal.

En línea con los márgenes de cobertura, Ithaca Investment Trust registra un EBITDA positivo en toda la emisión, totalizando a 2019 B/. 2.7 millones hasta alcanzar los B/. 5.5 millones en el 2025. Por tanto, los flujos positivos cubren adecuadamente las necesidades de efectivo para el pago de los intereses y la amortización de capital de la primera serie, aunque no así de la segunda. Al efectuarse el análisis de sensibilidad, previendo una ocupación de 51% y una tarifa fija en \$175, el EBITDA se muestra positivo en toda la serie cubriendo como mínimo el pago de los intereses.

Para Ithaca Capital Partners para el análisis del valor de su negocio hotelero que posee en The Bahia Grand, mediante el método de flujos de efectivos proyectados al año 2,025. Ithaca es responsable por la preparación y presentación de las proyecciones financieras para todos los años estimados, incluyendo los supuestos en que se basan las mismas.

La proporción de los ingresos anuales proyectados de Ithaca, son proporcionales a la participación en el total de habitaciones que provienen principalmente del arrendamiento de las 202 habitaciones de su propiedad (58% del total), de las cuales es propietario en The Bahia Grand Panama, Asimismo, se considera que desde 2016 y hasta 2021, se incluye un 25% adicional en los ingresos por la venta de comida y bebidas (posterior a 2021 en tendrá derecho al 100% de los ingresos en este rubro), así como de las ganancias en telecomunicaciones y otros servicios complementarios proporcionados a los huéspedes.

De acuerdo con las proyecciones financieras, se espera el pago del principal de la serie A en el año 2023, el cual es cubierto por el saldo acumulado de la ganancia neta menos los intereses derivados de las series; el cual asciende a B/. 13.7 millones (B/. 10 millones pago del principal). A su vez, el pago del principal de la serie B se realizará en el 2024, pero este no es cubierto en su totalidad por el saldo acumulado de la ganancia neta menos los intereses de las series; siendo de B/. 8.6 millones y el pago de principal de B/. 10 millones. Se debe agregar que la empresa cuenta con otras fuentes de recursos para hacer frente a dicho pago, entre las que se contemplan:

- a. Emisión de nuevas series: Toda vez que es un programa rotativo, El Fideicomiso Emisor tiene la capacidad de emitir nuevas series para repagar los saldos por vencer.
- b. Financiamiento con garantía hipotecaria: Una vez transcurrido cinco años de la nueva operación, los fideicomitentes pueden ir al sector financiero y obtener un crédito con garantía hipotecaria a condiciones interesantes para el Emisor y con suficiente LTV para los bancos.
- c. Venta del activo: Los Fideicomitentes pueden vender el activo al año cinco, tomando una ganancia de capital y repagando sus compromisos.
- d. Capitalización de los Fideicomitentes: Los Fideicomitentes pueden capitalizar en el año quinto y repagar la deuda.



- e. **Combinación:** El Fideicomiso Emisor puede combinar las opciones A y D, para mejorar aún más su flujo de caja.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust, es un vehículo legal sin subsidiarias ni empleados, para su funcionamiento recibe el apoyo gerencial y operativo de las distintas áreas de MMG Trust, S. A., en calidad de fiduciario.

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores del Fiduciario

▪ **Raul Castro: Director y Presidente**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1972
Dirección Comercial: MMG Tower, Piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: raul.castro@morimor.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Catholic University of America, Washington D. C. 1993, Licenciatura Universidad de Puerto Rico, Rio Piedras, Facultad de Derecho, Doctor en Leyes. Socio de Morgan & Morgan.

▪ **Roberto Lewis Morgan: Director y Secretario**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1957.
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: roberto.lewis@morimor.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad Católica Santa María La Antigua. Panamá República de Panamá. Facultad de Derecho. Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, 1983. Socio de Morgan & Morgan y Miembro del Comité de Gerencia. Director de empresas financieras y fiduciarias: MMG Bank Corporation, MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, MMG Trust (BVI Corp.) (Compañía con Licencia de Trust en Las Islas Vírgenes Británicas), Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation con licencia para operar negocios Fiduciarios en Ecuador y MMG Trust, S.A. con licencia para operar negocios Fiduciarios en Panamá.



▪ **Luis Manzanares – Director y Vicepresidente - Tesorero**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1973
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: luis.manzanares@morimor.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad Católica Santa María la Antigua, Panamá, República de Panamá, Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, agosto 1997. Boston University School of Law, Boston, Massachusetts, Master of Laws in International Banking and Financial Law, mayo 1998. Socio de Morgan & Morgan. Encargado de Supervisar las operaciones del Grupo Morgan & Morgan en el Caribe. Responsable por la constitución y administración de estructuras en jurisdicciones Onshore que sean fiscalmente eficientes.

▪ **Mario Tejeira – Director**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1964
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: mario.tejeira@morimor.com

Formación Académica y Experiencia Profesional:

▪ **José Castañeda Vélez – Director**

Nacionalidad: Peruana
Fecha de nacimiento: Nació en 1944
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 22, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: jose.castaneda@mmgbank.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad de Lima, Lima Perú, B.A. en Administración de Empresas. Director y Presidente del Comité de Auditoria y Gestión de Riesgos de MMG Bank y MMG Bank & Trust, Director de Copa Holdings, S.A., fue presidente ejecutivo y miembro de la Junta Directiva de Banco Latinoamericano de Exportaciones, S.A. Bladex, Gerente General de Banco Rio de la Plata, entre otras altas posiciones en diferentes entidades financieras.

2. Principales Ejecutivos:

El Fiduciario cuenta con los siguientes ejecutivos principales:

▪ **Nestor Broce- Gerente General**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1978
Dirección Comercial: MMG Tower, piso 24, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal: 0832-00232, World Trade Center Panamá, República de Panamá.
Teléfonos: (507) 265-7777. Fax: (507) 265-7700,
Email: nestor.broce@morimor.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad de Panamá, Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas 2003, Capitulo de Honor Sigma Lambda, Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología ULACIT, Licenciado en Banca y Finanzas 2002, Capitulo de Honor Summa Cum Laude Probatas. Instituto Bancario Internacional y la Federación Latinoamericana de Bancos, Diplomado en Administración Fiduciaria Internacional 2008. Abogado de Morgan & Morgan.

3. Acuerdos o Entendimientos

A la fecha ninguno de los directores, dignatarios y ejecutivos antes indicados, han sido designados en su cargo sobre la base arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

4. Asesores Legales

Los Asesores Legales del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Avenida Paseo de Mar, PH MMG Tower, Piso 23, Urbanización Costa del Este, teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado es el Lic. Ricardo Arias es el contacto principal. Correo electrónico: ricardo.arias@morimor.com



5. Asesores para la Emisión

Canal Bank, S. A. actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos de Desarrollo Inmobiliario, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia de Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., respectivamente.

Morgan & Morgan, firma de abogados actuó como asesora legal externo del Emisor para esta oferta de Bonos de Desarrollo Inmobiliario. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario ante la Superintendencia de Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 25 Urbanización Costa del Este, teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Lic. Ricardo Arias es el contacto principal. Correo electrónico ricardo.arias@morimor.com.

6. Auditores

El Fideicomiso Emisor es un fideicomiso que no cuenta con Auditoria Interna.

El Auditor Externo del Fideicomiso Emisor es la firma BDO Panamá, S. A., con oficinas en Urbanización Los Ángeles, Ave. El Paical Edificio BDO Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 279-9700. Fax: (507) 269-2386. La persona de contacto es el Lic. Carlos Pinto, Gerente de Auditoría. Correo electrónico: cpinto@bdo.com.pa Sitio web: www.bdo.com.pa

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios del Fiduciario no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Fideicomiso, ni éste les reconoce beneficios adicionales.



C. GOBIERNO CORPORATIVO

Dado que el Fideicomiso de Ithaca Investment Trust, se crea específicamente para la oferta de bonos, a los efectos de la ley panameña no se requiere adoptar los principios de gobierno de las sociedades. El Contrato de fideicomiso establece las actividades del Fideicomiso Ithaca Investment Trust y los derechos específicos de los beneficiarios.

Las reglas de Gobierno Corporativo de MMG Trust, S. A. (Fiduciario) son basadas en el Acuerdo 5-2011 (de 20 de septiembre de 2011), emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, e igualmente manteniendo como marco la Sección de Gobierno Corporativo del Acuerdo 2-10 del 16 de abril de 2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

D. EMPLEADOS

El Fideicomiso no cuenta con empleados contratados ya que subcontrata todos los servicios que requiere.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 10 de mayo de 2018. No tiene aplicación para esta Emisión la Sección de Propiedad Accionaria del Acuerdo 2-10 del 16 de Abril de 2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 10 de mayo de 2018, el Fideicomiso no mantiene accionistas.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

El Emisor no mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas.

1. Interés de Asesores:

No existen negocios o contratos, durante el último año fiscal, en que el Fideicomiso y cualquiera de sus partes relacionadas tengan interés, directo o indirecto.

Ni MMG Bank Corporation, en su condición de Agente de Pago, Colocador y Puesto de Bolsa autorizado de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario; ni Morgan & Morgan, en su condición de asesora legal del Emisor para los fines del trámite de registro de los Bonos de Desarrollo Inmobiliario ante la Superintendencia de Mercado de Valores; ni Latinclear, en su condición de central de valores; ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Fideicomiso.



Ninguno de los asesores (incluyendo sus socios, accionistas, directores y dignatarios) que ha prestado servicios al Fiduciario, relacionados con la solicitud de registro de los valores objeto de esta oferta pública, es director, dignatario o accionista del Emisor.

El Fiduciario MMG Trust es parte relacionada del Grupo Morgan & Morgan, al igual que MMG Bank y la firma Morgan & Morgan.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:

El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto de! impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total de! impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad de! impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta las intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 10 de mayo de 2018. No tiene aplicación para la Estructura de Capitalización.

II. PARTE RESUMEN FINANCIERO

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust, presenta en resumen sus cifras financieras al cierre del 31 de diciembre de 2018 como sigue:

	Trimestre terminado al 31 de Diciembre de 2018	Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2018	Trimestre terminado al 30 de junio de 2018
Activos			
Depósitos en bancos	728,459	10,982	10,995
Préstamos por cobrar	13,180,000	0	0
Intereses por cobrar	10,983	0	0
Otros activos	514,495	0	0
Total de activos	14,433,937	10,982	10,995
Pasivos			
Bonos por pagar	13,292,728	0	0
Intereses por pagar	49,746	0	0
Total de pasivos	13,342,474	0	0
Patrimonio del Fideicomiso:			
Fondos recibidos en fideicomiso	211,765	11,000	11,000
Reserva de intereses	922,600	0	0
Pérdida acumulada	(42,902)	(18)	(5)
Total de patrimonio fideicomitado	1,091,463	10,982	10,995
Total patrimonio neto del fideicomiso	14,433,937	10,982	10,995
Razones Financieras			
Deuda Total+Depósitos/Patrimonio Fideicomitado	0.97	1.00	1.00
Préstamos/Activos Totales	0.91	0	0
Razón Corriente	1.08	0	0
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.03	0	0

DL

	Trimestre terminado al 31 de Diciembre de 2018	Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2018	Trimestre terminado al 30 de junio de 2018
Ingresos:			
Ingreso por intereses sobre préstamos	10,983	0	0
Ingreso por intereses sobre depósitos en bancos	38	4	1
Total de ingresos por intereses	11,021	4	1
Gasto por intereses sobre bonos	49,746	0	0
Gastos de emisión de bonos	3,050	0	0
Total de ingresos, netos	(41,775)	0	0
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	1,008	0	5
Gastos bancarios	119	21	0
Total de gastos de operaciones	1,127	0	5
Pérdida neta del periodo	(42,902)	4	(5)

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.

III. PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de Ithaca Investment Trust, auditados por la Firma BDO Panamá al cierre del 31 de diciembre de 2018 se anexan al presente informe como parte integral del mismo (Ver Anexo adjunto)



IV. PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 10 de mayo de 2018 específicamente para la emisión de bonos, y por ende no se requiere adoptar el principio de gobierno corporativo de sociedades ya que dentro del contrato se establecen actividades, derechos y obligaciones de cada parte.

El Fiduciario, MMG TRUST S. A., es una entidad autorizada a llevar a cabo la actividad comercial del fideicomiso en, o desde, Panamá conforme a la licencia emitida a su favor por la Superintendencia de Bancos de Panamá por ende sus reglas de Gobierno Corporativo se basan en los acuerdos establecidos por la Superintendencia de Bancos para las empresas fiduciarias.

V. PARTE DIVULGACION

Este informe estará disponible en las páginas web de la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, cumpliendo así con el requisito de publicación. “Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”.



RAUL CASTRO
Presidente

MMG TRUST S.A. como fiduciario del Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

**Informe de los Auditores Independientes
y Estados Financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
---	--------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Resultado	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 23

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Ithaca Investment Trust, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio del fideicomiso y de flujos de efectivo por el período inicial de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Ithaca Investment Trust por el período inicial de seis meses terminado al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto Clave de la Auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que según nuestro juicio profesional ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos y no expresamos una opinión separada sobre este asunto.

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

Evaluación de Deterioro de Activos Financieros

El fideicomiso decidió no adoptar la NIIF 9 para período 2018, por ende, la evaluación del deterioro para activos financieros fue realizada en base al modelo de pérdida incurrida. Sin embargo, la Administración evaluó el impacto que la adopción hubiese tenido en las cifras y determinó que no era material para los estados financieros.

Procedimientos Aplicados para Atender el Asunto Clave en la Ejecución de la Auditoría.

- Validamos las partidas del estado financiero sujeto a evaluación de deterioro.
- Validamos la evaluación realizada por la Administración para determinar el impacto de la no adopción del modelo de pérdida esperada.
- Revisamos que no hubiese indicios de deterioro en las partidas sujetas al modelo de pérdida esperada.

Los resultados de las pruebas realizadas para obtener evidencia de deterioro no arrojan desviaciones importantes en relación con la evaluación de deterioro para activos financieros realizados por la administración.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe de los auditores que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con relación a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, que modifique nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y comunicando a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que pueden afectar razonablemente nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comerciales a los encargados de gobierno corporativo del Fideicomiso determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos estos asuntos a en nuestro informe del auditor a menos que la ley o regulación impida la revelación pública sobre los asientos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo, razonablemente se esperarán que sobrepase los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Jorge Cano Q.



30 de marzo de 2019.
Panamá, República de Panamá.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018
ACTIVOS		
Depósitos en bancos	6	728,459
Préstamos por cobrar	7, 9 y 12	13,180,000
Intereses por cobrar	7	10,983
Otros activos	8	514,495
Total de activos		14,433,937
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO		
Pasivos:		
Bonos por pagar	9	13,292,728
Intereses por pagar	9	49,746
Total de pasivos		13,342,474
Patrimonio del fideicomiso		
Aportes del fideicomitente		211,765
Reserva de intereses		922,600
Pérdida acumulada		(42,902)
Total del patrimonio del fideicomiso		1,091,463
Total de pasivos y patrimonio del fideicomiso		14,433,937

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Por el período inicial de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018
Ingresos:		
Ingresos por intereses sobre préstamos	7	10,983
Ingresos por intereses sobre depósitos en banco		38
Total de ingresos por intereses		11,021
Gasto por intereses sobre bonos	9	49,746
Gastos de emisión de bonos		3,050
Total de ingresos de operaciones, netos		(41,775)
Gastos:		
Gastos generales y administrativos		1,008
Gastos bancarios		119
Total de gastos		1,127
Pérdida neta del período		(42,902)

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso

Por el período inicial de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Aportes de fideicomitente</u>	<u>Reserva de interés</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del período	-	-	-	-
Aportes recibidos	15,079,789	-	-	15,079,789
Retiros de aportes	(14,868,024)	-	-	(14,868,024)
Reserva contractual de intereses	-	922,600	-	922,600
Pérdida del año	-	-	(42,902)	(42,902)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>211,765</u>	<u>922,600</u>	<u>(42,902)</u>	<u>1,091,463</u>

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período inicial de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del período		(42,902)
Ajustes por:		
Ingresos por intereses		11,021
Gastos de intereses	9	(49,746)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos por cobrar	7	(13,180,000)
Otros activos		(437,035)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados		(38)
Flujo de efectivo usado en las actividades de operación		<u>(13,698,700)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos		15,079,789
Retiros aportes recibidos		(14,868,024)
Reserva de interés		922,666
Producto de emisión de bonos		13,292,728
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>14,427,159</u>
Efectivo al final del período	6	<u>728,459</u>

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

1. Información General

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust en adelante, (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley 1 del 5 de enero de 1984, (modificada por la Ley No.21 de 10 de mayo de 2017), el cual fue constituido mediante Contrato de Fideicomiso el 10 de mayo de 2018 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Ithaca Capital Investments - 1, S. A. Ithaca Capital Investments - 2, S. A., como Fideicomitentes y Beneficiarios Secundarios del Contrato de Fideicomiso; y MMG Trust, S. A. como fiduciario (en adelante, el "Agente Fiduciario" o "Fiduciario").

El Fideicomiso se crea con el objetivo específico de obtener financiamiento a través del mercado de valores, cuyos recursos serán utilizados para:

- a) Cancelar pasivos que están garantizados con bienes que serán cedidos al patrimonio autónomo.
- b) Financiar usos generales corporativos de los fideicomitentes.

El objetivo general del Fideicomiso es:

- Emitir los Bonos conforme a los términos establecidos en los mismos y en los Documentos de la Emisión y utilizar los fondos que reciba como resultado de la emisión de los Bonos de conformidad con lo establecido en el prospecto de Bonos, el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión, de acuerdo con instrucciones escritas recibidas de los Fideicomitentes;
- Administrar, directa o indirectamente, los Bienes Fiduciarios para el beneficio de los Beneficiarios conforme al Contrato de Fideicomiso; y
- Establecer un patrimonio separado con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados el cumplimiento de las siguientes obligaciones de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión:
 - a. **Pago de Deudas y Cumplimiento de Obligaciones** el pago puntual y completo de todas las obligaciones de pago bajo los Bonos (incluyendo, sin limitación, capital, intereses, intereses moratorios, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos) y el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos o que en el futuro contraiga el Fideicomiso, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de éstos;
 - b. **Gastos de Conservación** el pago puntual y completo por parte del Fideicomiso de todos los gastos y obligaciones razonables y documentadas incurridas o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago en virtud de los Documentos de la Emisión con el fin de conservar, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar los Bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, gastos de abogado, gastos notariales y gastos de registro; y

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- c. **Gastos de Ejecución** el pago puntual y completo por parte del Fideicomiso de todos los gastos y obligaciones incurridas o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a) y (b) anteriores, y para defender los derechos del Fiduciario y de los Beneficiarios conferidos en los Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos de peritos, los gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales y fianzas.

Una vez las Obligaciones del Fideicomiso hayan sido incondicional e irrevocablemente pagadas en su totalidad (y así fuese confirmado por escrito por el Agente de Pago), el Fiduciario entregará cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes, de haberlos, a los Beneficiarios (o a cualquier persona designada por éstos o de acuerdo con orden que reciba de juzgado competente).

- Adicionalmente, el Fiduciario, por instrucción de los Fideicomitentes, con el objeto de cumplir con el propósito de este Fideicomiso, deberá realizar los siguientes actos:
 - a) firmar y registrar los Bonos para su venta mediante oferta pública ante la Superintendencia de Mercado de Valores (de ahora en adelante SMV) e inscribir los mismos con la Bolsa de Valores de Panamá (de ahora en adelante BVP);
 - b) recibir, sujeto a su aceptación, cualquier otro activo aportado por los Fideicomitentes o por un tercero cuya cesión sea requerida bajo los Documentos de la Emisión;
 - c) administrar y disponer de los Bienes Fiduciarios conforme a lo establecido en este Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;
 - d) suscribir los Documentos de la Emisión de los cuales el Fiduciario deba formar parte y llevar a cabo todas las obligaciones contraídas según los mismos;
 - e) pagar a tiempo todos los impuestos aplicables generados sobre los Bienes Fiduciarios, conforme a las instrucciones que reciba de los Fideicomitentes;
 - f) conforme a lo establecido en la Sección 3(c)(a) del presente Contrato, presentar a la SMV y a la BVP todos los reportes y documentos requeridos a ser presentados bajo las normas aplicables, los cuales serán preparados por los Fideicomitentes o los asesores que éstos designen para ese fin;
 - g) conforme a instrucciones que reciba de los Fideicomitentes, dar por terminado y solicitar la cancelación del registro y listado de los Bonos luego del pago total de los mismos y presentar a la SMV y/o a la BVP todos los documentos requeridos para tal propósito; y

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- h) realizar todas las acciones y procedimientos, así como suscribir contratos u otros documentos públicos o privados que sean requeridos o apropiados para el cumplimiento de, o que sean incidentales a, los propósitos de este Fideicomiso, según le sea específicamente instruido por (i) los Fideicomitentes, mientras que no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, o (ii) los Tenedores Registrados o el Agente de Pago, según sea el caso, en caso de que se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado.

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Fiduciario, en calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones (las "Obligaciones de Hacer"):

- a) Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
- Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la SMV;
 - Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal;
 - Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente; y
 - Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
- b) Notificar por escrito a la SMV, a la BVP, al Agente de Pago y a los inversionistas sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
- c) Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y los acuerdos reglamentarios debidamente adoptados por la SMV.
- d) Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- e) Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada de cada una de las Series.
- f) Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- g) Utilizar los fondos provenientes de la emisión de Bonos bajo el Programa única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

h) Solicitar a los Fideicomitentes de manera periódica la siguiente documentación:

- Póliza de seguro sobre los Bienes Inmuebles: Los Bienes Inmuebles deberán contar en todo momento con una póliza de seguros contra riesgo catastrófico, incluyendo, pero no limitado a terremotos, inundaciones, maremotos, incendio, entre otros, por un monto no inferior al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras correspondientes a los Bienes Inmuebles, cuya póliza debe ser cedida y endosada a favor del Fideicomiso Emisor. Esta póliza deberá tener una vigencia de doce (12) meses y debe ser emitida por una compañía de seguro que sea aceptable al Fiduciario. Los Fideicomitentes se comprometen a obtener endosos a favor de "Ithaca Investment Trust" con cada compañía de seguros que haya expedido una póliza de seguro de la cual se deriven Pagos de Seguro a favor de los Fideicomitentes, de manera tal que en tales endosos se nombre único beneficiario o persona con derecho a recibir pagos al Fiduciario. Los Fideicomitentes se obligan a que cualquier póliza de seguro de la que se deriven Pagos de Seguros y que contrate en el futuro designe como único beneficiario al Fiduciario.
 - Impuesto de Inmueble: Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario constancia del pago de impuesto de inmueble y copia del paz y salvo de dicho impuesto a más tardar dentro de los siete (7) días hábiles después de la fecha de corte de cada cuatrimestre.
 - Pagos al Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAAN): Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario de manera trimestral constancia de pago de cuotas al IDAAN.
 - Tasa Única: Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario constancia del pago de tasa única y copia del paz y salvo de tasa única anual a más tardar dentro de los quince (15) Días Hábiles después de la fecha de pago de dicha tasa.
 - Licencia Hotelera: Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario constancia de la vigencia de la licencia hotelera emitida a nombre de Hotel TOC por la Autoridad del Turismo de Panamá (ATP) a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios después del cierre de cada año fiscal.
- Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Fiduciario, en calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones (las "Obligaciones de No Hacer"):
 - a) No causar la terminación del Fideicomiso Emisor;
 - b) No incurrir en endeudamientos adicionales distintos a los Bonos;
 - c) No efectuar cambios sustanciales en su propósito original como en la naturaleza de sus operaciones; y

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- d) No efectuar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad.
- e) Los beneficiarios de este Fideicomiso serán los Fideicomitentes, sólo en la medida que todas las sumas debidas o adeudadas bajo los Documentos de la Emisión han sido pagadas en pleno a los Tenedores Registrados, según los términos y condiciones contemplados en este Contrato de Fideicomiso.
- f) Los derechos y obligaciones del Fiduciario para con los Beneficiarios están determinados únicamente por las provisiones expresas de este Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario no será responsable sino por el desempeño de tales funciones como expresamente se establecen en este Contrato de Fideicomiso.
- g) Los Fideicomitentes reconocen y autorizan expresamente al Fiduciario para que emita los Bonos, suscriba cada Documento de la Emisión del cual debe formar parte y para que otorgue las representaciones, declaraciones y garantías acordadas bajo los Documentos de la Emisión, así como para que acuerde y acepte los compromisos y otras disposiciones, provisiones u obligaciones contenidas en tales Documentos de la Emisión.

La oficina principal del Administrador del Fideicomiso está localizada en la Torre MMG Bank, piso 23, Ave. Del Pacifico y Paseo del mar, Costa del Este, Panamá, República de Panamá.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por los fideicomitentes y la Administradora el 28 de marzo de 2019.

2. Base de Preparación

Declaración de cumplimiento

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

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Normas e interpretaciones nuevas e implementadas

En el período en curso, el Fideicomiso ha implementado las modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y baja en cuentas. En noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral” (VRCORI).

El Fideicomiso ha evaluado el impacto estimado de la aplicación inicial de la NIIF 9 que tendrá en sus estados financieros. El impacto estimado de la adopción de esta norma en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, se basa en las evaluaciones realizadas hasta la fecha y se resume a continuación. Los impactos reales de la adopción de las normas al 31 de diciembre de 2018 pueden cambiar porque las nuevas políticas contables están sujetas a cambios hasta que el Fideicomiso presente sus primeros estados financieros que incluyan la fecha de la aplicación inicial.

Un resumen de los requisitos clave la NIIF 9 a continuación:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables con cargo a resultados al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otros resultados integrales.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sean reconocidos en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto al deterioro de activos financieros, el nuevo modelo establece el reconocimiento de provisiones por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (ECL) y no solo pérdidas crediticias incurridas como es el caso de la NIC 39, lo que significa que ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presenten informes, para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta.

- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Evaluación preliminar del impacto

Basado en los análisis y evaluaciones realizados, se ha llegado a las siguientes conclusiones preliminares:

- a) Los activos llevados al costo amortizado podrían sufrir cambios significativos en las clasificaciones producto de la evaluación de los criterios de sólo pago de principal e intereses.
- b) No se esperan que las pérdidas esperadas requeridas por la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 para los activos al costo amortizado y tengan un impacto significativo de aquellas pérdidas medidas utilizando los modelos de pérdidas incurridas por NIC 39.

El nuevo estándar también introduce requisitos de divulgación ampliados y cambios en la presentación. Se espera que estos cambios cambien la naturaleza y el alcance de las divulgaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros, particularmente en el año de la adopción de la norma.

Aplicación de reglas de transición

De acuerdo con la NIIF 9, el Fideicomiso aplicará los requerimientos de transición retrospectivamente desde el 1 de enero de 2018 y optará por no re-expresar los estados financieros. La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018.

Al realizar la evaluación preliminar del impacto de la adopción de la NIIF 9 cuya fecha de aplicación obligatoria inicia el 1 de enero de 2018, la Administración no anticipa impacto significativo en la adopción de esta norma ya que las transacciones aplicables a la misma fueron realizadas el último mes del período reportado por lo que se reconocerá en el 2019.

La Administración anticipa que todas las otras normas e interpretaciones arriba mencionadas cuya vigencia inician en o después del 1 de enero de 2019 serán adoptadas en los estados financieros del Fideicomiso a partir de los próximos períodos contables y la Administración está en el proceso de evaluar el impacto de su adopción en los estados financieros del Fideicomiso para el período inicial de aplicación.

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: efectivo, depósitos en bancos y préstamos por cobrar. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

Los activos o pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable y para los valores que no están al valor razonable con cambios en resultados, se incluye los costos que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Los activos financieros mantenidos por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos comprenden los depósitos en bancos a la vista.

Préstamos por cobrar

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado. Los préstamos son reconocidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro, con ingresos reconocidos en una base de tasa efectiva.

Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. La mejor evidencia de valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado activo es uno en el cual, transacciones de activos y pasivos tienen lugar con suficiente frecuencia y volumen para proporcionar información del precio en una base continua.

Cuando no existe un precio de cotización en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos observables relevantes y minimicen el uso de datos no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción. Una ganancia o pérdida en el reconocimiento inicial sólo se registra si hay una diferencia entre el valor razonable y el precio de la transacción que puede ser evidenciado por otras transacciones observables en mercados actuales para el mismo instrumento o por una técnica de valoración con entradas que incluyan solo datos de los mercados observables.

El Fideicomiso registra las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del año de presentación del informe en el que se ha producido el cambio.

El Fideicomiso establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios futuros observables en mercados, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor neto de realización en la NIC 2 o medición del valor en uso de la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando el Fideicomiso ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo, y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en otro resultado integral.

Reconocimiento - El Fideicomiso utiliza la fecha de liquidación de manera regular en el registro de transacciones con activos financieros.

Costo amortizado - El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

Deterioro en préstamos

El Fideicomiso mantiene registrado un préstamo por cobrar a un solo Grupo económico considerado individualmente significativo.

El Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de si el préstamo está deteriorado. Un préstamo está deteriorado y las pérdidas por deterioro son incurridas si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del préstamo y que el evento (o eventos) de pérdida tiene un impacto en los flujos futuros estimados de efectivo del préstamo que pueden ser estimados con confiabilidad.

La evidencia objetiva de que un préstamo está deteriorado incluye información observable sobre los siguientes eventos de pérdidas: dificultad financiera significativa del deudor; un incumplimiento del contrato, tal como la morosidad en pagos de intereses o principal; por razones económicas o legales relacionadas a la dificultad financiera del prestatario, se otorga al prestatario una concesión que no se hubiese considerado de otra manera; es probable que el prestatario entrará en quiebra u otra reorganización financiera; o información observable que indique que existe una disminución medible en los flujos futuros estimados de efectivo de un préstamo desde el reconocimiento inicial.

El Fideicomiso evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro individualmente para préstamos que son individualmente significativos. Los préstamos que son evaluados individualmente por el deterioro y para los cuales una pérdida por deterioro existe o continua, no son incluidos en una evaluación colectiva por deterioro.

La pérdida por deterioro de un préstamo individualmente significativo es calculada comparando el valor actual de los flujos futuros de efectivos esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros.

Bonos por pagar

Los bonos por pagar son el resultado de los recursos que el Fideicomiso recibe y son medidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción. Posteriormente, se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Gastos pagados por anticipado

Se registra el valor de los gastos anticipados en que incurre el Fideicomiso en el desarrollo de su actividad con el fin de recibir en el futuro servicios, los cuales se amortizan durante el período en que se reciben tales servicios o se causen los gastos.

Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del plazo relevante. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos futuros de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de repago) pero no considera las pérdidas futuras de crédito.

El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

Reconocimiento de otros gastos

Los otros gastos se reconocen cuando se incurren.

Aportes al fideicomiso

Todos los flujos de fondos provenientes de las emisiones de bonos que se hagan de tiempo en tiempo, y que posteriormente serán distribuidas para repagos del Fideicomitente y terceros relacionados.

Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes del Fideicomiso conforme se desembolsan, los cuales disminuyen los activos netos del Fideicomiso.

Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la amortización del gasto de emisión de bonos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

4. Información de segmentos

El Fideicomiso reporta los segmentos operativos conforme a la Norma Internacional de Información Financiera No.8 "Segmento de Operación". Los segmentos operativos son componentes de una entidad: (a) que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera diferenciadora está disponible.

Al 31 de diciembre 2018, el Fideicomiso mantiene un segmento operativo "otorgamiento de préstamos de desarrollo inmobiliarios".

5. Juicios contables críticos y fuentes claves de estimación de incertidumbre

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración deben hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el período de la revisión si la revisión sólo afecta ese período, o en períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones:

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere de parte de la Administración la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base continua y corriente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación y en cualquier período futuro afectado.

6. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2018
Cuenta corriente - bancos locales	18,822
Cuenta ahorros - bancos locales	709,637
Total	<u>728,459</u>

Las cuentas de ahorro devengaban una tasa promedio de interés anual de 0.250%.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, el Fideicomiso dispone de ellos en su totalidad.

La cuenta corriente mantenida por el Fideicomiso en Canal Bank, S. A., tiene como finalidad mantener la cuenta de reserva de intereses, tal como lo indica la Cláusula Quinta del Contrato de Crédito y el Prospecto Informativo de los Bonos, en donde se debe mantener como garantía de la facilidad una cuenta de reserva de Pago de Intereses, que equivaldrá siempre a un (1) año de servicio de la deuda, y que en todo momento como saldo mínimo en la cuenta se deberá mantener un equivalente a un (1) trimestre de pago de intereses de cada una de las Series que sean emitidas.

7. Préstamos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018, producto de la emisión de bonos, el Fideicomiso suscribió acuerdos de préstamos por un valor de B/.13,180,000 que devengan una tasa de interés fija de 7.50%, con vencimiento en 2023. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento, y los intereses devengados se pagarán trimestralmente.

Los intereses por cobrar devengados ascendían a B/.10,983 los mismos están bajo un componente de tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2018, se mantenía una cuenta de reserva de intereses que ascendía a un monto total de B/.922,600, que corresponden a los intereses pagados por anticipado para cubrir un (1) año de pago trimestral del interés pactado en el contrato de préstamo.

Sobre la facilidad antes mencionada, se tienen que cumplir ciertas obligaciones tales como:

- a. Traspasar al acreedor los bienes inmuebles para que formen parte de los bienes fiduciarios de la emisión del Fideicomiso, a más tardar en la fecha que ocurra primero entre noventa (90) días hábiles después de la fecha de oferta, y ciento (120) días calendarios después de la fecha de registro de dicha emisión.
- b. Presentar al acreedor de manera periódica la siguiente documentación:
 - (i) Póliza de seguro: los bienes deberán contar en todo momento con una póliza de seguros contra riesgo catastrófico, incluyendo, pero no limitando a terremotos, inundaciones, maremotos, incendio, entre otros por un monto no inferior al 80% del valor de las mejoras correspondientes a los Bienes Inmuebles, y debe estar endosada a favor del fideicomiso emisor, con una vigencia de doce (12) meses, y emitida por una compañía de seguro, que sea aceptable al Fiduciario.
 - (ii) Impuesto de Inmueble: los deudores deberán entregar al acreedor, constancia del pago de impuesto de inmueble y copia del paz y salvo de dicho impuesto a más tardar siete (7) días hábiles después de la fecha de corte de cada cuatrimestre.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- (iii) Pago al Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAAN): entregar de forma trimestral constancia de pago de cuotas al IDAAN.
 - (iv) Tasa Única: entregar constancia del pago de tasa única y copia del paz y salvo de la tasa única anual a más tardar quince (15) días hábiles después de la fecha de pago de dicha tasa.
 - (v) Licencia Hotelera: deberá entregar al acreedor constancia de la vigencia de la licencia hotelera emitida a nombre del Hotel TOC, Inc., por la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) a más tardar los treinta (30) días calendarios después del cierre de cada año.
- c. El Deudor deberá notificar al Acreedor de hechos relevantes que impliquen un cambio de control sobre las sociedades Deudoras.

No se podrán incurrir en endeudamientos, cambios sustanciales en su propósito original como en la naturaleza de sus operaciones, y no efectuar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad.

El préstamo podrá ser pre-pagado total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento, e igualmente podrán realizarse amortizaciones voluntarias al monto adeudado. Los pagos anticipados se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha del pago anticipado.

La administración considera que no es necesaria una reserva para pérdidas sobre los préstamos al 31 de diciembre de 2018.

8. Otros activos

Los otros activos, mantenidos por el Fideicomiso se componen de la siguiente forma:

	2018
Cuentas por cobrar por cobro de comisión	214,000
Cuentas por cobrar por emisión de bonos	283,283
Cuenta transitoria emisión de bonos	17,212
	<u>514,495</u>

Los montos de cuentas por cobrar fueron recuperados en enero de 2019, ya que eran partidas que quedaron al final del año como parte del proceso de emisión de bonos.

9. Bonos por pagar

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust fue autorizado, según Resolución SMV-516-18 del 8 de noviembre de 2018 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV), para ofrecer mediante oferta, Bonos Corporativos Rotativos por un valor nominal de hasta B/.20,000,000.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 se componen como sigue:

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Diciembre 2018</u>
Serie A	12-12-2018	12-12-2023	<u>13,472,664</u>
Total de bonos emitidos y pendientes de pago			13,472,664
Menos: costo de emisión de bonos, neto			<u>(179,936)</u>
			<u>13,292,728</u>

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust, tendrá derecho a redimir total o parcialmente la obligación de pago derivada de estos bonos, cualquiera de las series, parcial o totalmente, desde su fecha de oferta respectiva, al 100% del saldo insoluto a capital de los bonos de la serie correspondiente. El fideicomiso emisor, estará obligado a redimir los bonos en su totalidad sin el pago de una prima en el evento de que ocurra un cambio de control de uno o ambos fideicomitentes y tenedores registrados de los bonos que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación de todas las series. Cualquier redención anticipada, ya sea total o parcial deberá ser efectuada en una fecha de pago de interés.

Se obliga a pagar intereses al tenedor registrado, sobre el saldo insoluto de capital, a una tasa de interés fija que será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva de las series a ser ofrecidas.

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

El período de interés será, para cada bono, el período que comienza en su fecha de emisión respectiva, y termina en la fecha de pago de interés, inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una fecha de pago de interés, y termina en la fecha de pago de interés inmediatamente siguiente.

Los bonos de la Serie A emitidos el 12 de diciembre de 2018 fijaron una tasa de interés del 7.00% con periodicidad de pago trimestral, los días doce (2) de cada trimestre, y la primera fecha de pago de interés será el 12 de marzo de 2019.

Los intereses por pagar a tasa fija al 31 de diciembre de 2018, asciende a B/.49,746.

En el proceso de estructurar, documentar y colocar las notas, el Fideicomiso incurrió en gastos de emisión. Estos gastos fueron capitalizados para ser amortizados durante la vida de los bonos bajo el método de tasa de interés efectiva. Los gastos se registran a su valor nominal y consisten principalmente de servicios legales y de consultoría pagados, así como también comisiones.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre 2018, los gastos de emisión están compuestos de la siguiente forma, junto con la amortización a la fecha antes indicada:

	2018
Costo de emisión de bonos	182,985
Amortización del período	(3,049)
Costo de emisión de bonos, neto	<u>179,936</u>

Los costos de emisión de los bonos por pagar se amortizarán durante la vida de la emisión hasta su vencimiento en el año 2023 de forma mensual, estos costos correspondientes a la Serie A de emisión se componen de la siguiente forma al 31 de diciembre de 2018:

	2018
Comisión de corretaje y puesto de bolsa	141,580
Gastos legales y del fideicomiso	25,268
Gastos entes emisores / reguladores y otros	16,137
Costo de emisión de bonos, neto	<u>182,985</u>

La emisión de Bonos está respaldada exclusivamente por los Bienes Fiduciarios que se describen en la Sección III-O del prospecto informativo, entre los cuales se incluyen:

Bienes inmuebles: Doscientos dos (202) unidades inmobiliarias (habitación de hotel) y trece (13) instalaciones hoteleras, cuyo valor asciende, en conjunto, a B/.45,000,000.00.

Beneficios económicos: sumas de dinero que los Fideicomitentes tienen derecho a recibir como beneficiarios de Hotel TOC Foundation en virtud del Contrato de Administración Hotelera.

Cuenta de Reserva de Pago de Interés: cuenta de reserva de pago de intereses en la cual se depositará el equivalente a un (1) año de servicio de la deuda. Adicionalmente, la cuenta deberá mantener en todo momento como saldo mínimo en la cuenta el equivalente a un trimestre del pago de intereses de cada una de las Series.

Créditos: cuentas por cobrar que los Fideicomitentes le adeudarán al Fideicomiso Emisor en virtud de Créditos que el Fideicomiso Emisor le otorgue a los Fideicomitentes de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo y demás Documentos de la Emisión.

10. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Fideicomiso se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés. La administración de riesgos es realizada por la Administración del Fideicomiso:

- a. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito principal del Fideicomiso se concentra en los préstamos por cobrar a partes relacionadas.
- b. *Riesgo de liquidez* - La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez, estableciendo montos razonables para el repago de obligaciones financieras que calcen con los efectivos provenientes de los ingresos por arrendamientos de las partes relacionadas y otros fondos producto de las actividades que están realizando.
- c. *Riesgo de tasa de interés* - El riesgo de tasa de interés del Fideicomiso en el corto y mediano plazo es limitado ya que los financiamientos están pactados a tasa de interés fija.

11. Saldos con partes relacionadas

El saldo con partes relacionadas está compuesto únicamente por el saldo de préstamos por cobrar que ascienden a B/.13,180,000, que devengan una tasa de interés del 7.50% pagadera trimestralmente.

12. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2018, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos períodos fiscales, según regulaciones vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% (para el año 2011 era 25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2018, no se generó renta gravable, por lo que no se requiere una reserva para impuesto sobre la renta.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

13. Eventos posteriores

El Fideicomiso ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2018, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 28 de marzo de 2019, fecha en que estos estados financieros auditados estaban disponibles para emitirse. Se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lic. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez

NOTARIO PÚBLICO OCTAVA

Edificio Plaza Obarrio
Oficina 108
Ave. Samuel Lewis
Urb. Obarrio

Tels.: 264-6270
264-3676
213-8028
Email: notariaoctava@cwpanama.net

COPIA

ESCRITURA N° _____ DE _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

**DECLARACION NOTARIAL JURADA DE
MMG TRUST, S.A.**



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACION NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintinueve (29) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciado GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ochodocientos ochenta y siete-ochenta y nueve (8-287-89) comparecieron personalmente (i) RAUL ANSELMO CASTRO DE LA GUARDIA, varón, mayor de edad, panameño, abogado, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ochocientos seis-setecientos ochenta y cinco (8-406-785), (ii) LUIS GUILLERMO MANZANARES, varón, mayor de edad, abogado, casado, panameño, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número N-dieciocho-seiscientos treinta y cinco (N-18-635), y (iii) NÉSTOR JAVIER BROCE JAEN, varón, mayor de edad, abogado, soltero, panameño, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos dieciséis-doscientos veintiuno (8-716-221), actuando en sus condiciones de Director/Presidente, Director/Tesorero y Gerente General respectivamente de **MMG TRUST, S.A.**, sociedad panameña debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a la Ficha número tres cinco cero cuatro uno uno (350411), Rollo seis uno ocho tres siete (61837), Imagen cero cero tres cero (0030), fiduciario del **Fideicomiso Ithaca Investment Trust** constituido el diez (10) de mayo de dos mil dieciocho (2018) de acuerdo a la Ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), cuyos datos de inscripción se expresaron anteriormente, todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio declaran bajo gravedad del juramento, lo siguiente:-----

- a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil

novecientos noventa y nueve (1999), modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones del **Fideicomiso Ithaca Investment Trust** correspondientes al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018)-----

d. Que los firmantes:-----

d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----

d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre el **Fideicomiso Ithaca Investment Trust**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.----- d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos del **Fideicomiso Ithaca Investment Trust**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que hemos revelado a los auditores del **Fideicomiso Ithaca Investment Trust** lo siguiente:-----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad del **Fideicomiso Ithaca Investment Trust**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos del

REPUBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA
PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

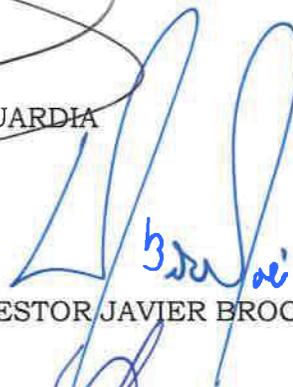
Fideicomiso Ithaca Investment Trust.- f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos del **Fideicomiso Ithaca Investment Trust** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales, SELIDETH DE LEON, mujer, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147) y LIDABEL ALVAREZ ALABARCA, mujer, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos treinta y nueve -mil doscientos quince (8-839-1215), ambas mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe. -----

RAUL CASTRO DE LA GUARDIA


LUIS GUILLERMO MANZANARES


NESTOR JAVIER BROCE JAEN


Selideth de León

Lidabel Álvarez Alabarca


GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ

Notario Público Octavo del Circuito de Panamá