

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2019

Razón Social del Emisor: Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Valores que ha registrado: Bonos Corporativo 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

Resoluciones de SMV: SMV-516-18 del 8 de noviembre de 2018

Número de Teléfono y Fax: Tel: (507) 263-7633 Fax: (507) 265-7700

Dirección del 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: 2657633

Dirección de correo electrónico del Emisor: trustofficer@mmgtrust.com / nestor.broce@mmgtrust.com

MMG TRUST S.A.

MMG Tower, 24th Floor
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Panama City, Republic of Panama
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia
info@mmgtrust.com
www.mmgtrust.com



I. PARTE
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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., y 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.

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 2019, la liquidez del emisor ascendía a US\$141,178, correspondiente a cuentas bancarias mantenidas en Canal Bank.

Se mantenían igualmente al 31 de diciembre de 2019 cuentas por cobrar sobre los préstamos otorgados a partes relacionadas producto del repago de deudas contraídas, ascendían a US\$17,960,000.

B. Recursos de Capital

El principal activo del Fideicomiso Emisor es un hotel conformado por 202 habitaciones y de 13 instalaciones hoteleras.

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 2019 por un monto de US\$17,960,000.

El fideicomiso no tiene contemplada por ahora la necesidad de adquirir capital adicional a la fecha de este informe.

C. Resultados de 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 fueron 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 cuenta de ahorro los cuales no están calzados con los gastos de intereses sobre bonos, los cuales superan en menos más del 100% los ingresos, que una vez se dé el pago de los intereses de forma trimestral a los tenedores de los bonos, requerirían un ingreso que cubra este descalce ya que puede ser mucho mayor.

Al 31 de diciembre de 2019, aún no se ha realizado una colocación completa de la emisión Serie A a la fecha se tiene colocado un monto total de US\$17,985,000.

D. Análisis de Perspectivas

El reembolso de esta Emisión de Bonos provendrá de la capacidad del administrador del hotel para generar excedentes en la operación, ya que el componente más grande de los activos autónomos del Fideicomiso Emisor son las habitaciones y los servicios del hotel del JW Marriott Panama Hotel.

El hotel JW Marriott Panamá es uno de los activos hoteleros más lujosos de Panamá y el único hotel en el centro de la ciudad que se encuentra directamente frente al mar. El hotel compite en el segmento de categoría de lujo en la ciudad de Panamá, con hoteles que ofrecen un producto similar, tanto en habitaciones como en servicios. Entre los principales competidores se encuentran The Hilton Panama en Avenida Balboa, Waldorf Astoria, The Intercontinental Miramar, Bristol Hotel, Westin of Costa del Este y W Panama.

Las Fideicomitentes y HOTEL TOC INC. han informado que, a lo largo de los 5 años de duración de la emisión, se estima un monto total de gastos por intereses de US\$8.1 millones, con base en proyecciones, la cobertura de EBITDA en estos alcanza 2.6 veces en promedio durante la duración del bono. En línea con los márgenes de cobertura, Ithaca Investment Trust registra un EBITDA positivo a lo largo de la emisión, que aumenta gradualmente a US\$5.5 millones en 2025. Por lo tanto, los flujos positivos cubren adecuadamente las necesidades de efectivo para el pago de intereses e incluso una parte sustancial del capital del bono.

Adicionalmente, las Fideicomitentes y HOTEL TOC INC. ha indicado al Fiduciario que 2019 ha sido muy positiva para el hotel. Mientras que todo el mercado hotelero de Panamá sigue siendo débil, y los ingresos por habitación disponible (REVPAR) de los competidores del hotel han disminuido en un 6% durante 2019, el JW Marriott REVPAR

ha aumentado en un 26.8% en el mismo período y El hotel continúa aumentando su cuota de mercado a un ritmo acelerado. Indicativamente, para el 2018, todo el hotel tuvo un ingreso de aproximadamente US\$ 11 millones, mientras que para 2019 tuvo ingresos totales de aproximadamente US\$14 millones. Este desempeño es extremadamente positivo, no solo porque el mercado general sigue siendo un desafío, sino también porque el hotel se encuentra actualmente en medio de mejoras y renovaciones sustanciales que se estima que se completarán en el primer trimestre de 2020.

Después de la finalización de las renovaciones, se espera que el hotel aumente su cuota de mercado aún más. Las renovaciones se financian mediante una combinación de flujos de efectivo operativos y una inyección de fondos adicionales de US\$ 4.5 millones, lo que aumenta el valor de la garantía de los bonos, pero también posiciona la propiedad para maximizar su rendimiento operativo en 2020. Para 2020 se espera que El Hotel tenga más de US\$16 millones en ingresos.

Ithaca Capital Investment Trust, que posee 202 de las 369 habitaciones de hotel y la mayoría de las suites de hotel, en total equivalente al 65% de los pies cuadrados de la edificación, tiene derecho al 65% de los ingresos / ganancias totales de la habitación. Ithaca Capital Investment Trust también posee el 100% de los servicios del hotel y tiene derecho al 74% de los ingresos / ganancias de alimentos y bebidas y no relacionados con la habitación hasta el año 2021 y el 100% a partir de entonces.

Según las proyecciones y en vista del rendimiento mejorado del hotel, se anticipa que Ithaca Investment Trust debería pagar cómodamente la deuda.

II. PARTE RESUMEN FINANCIERO

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust, producto que sus ingresos por intereses deberán compensar los gastos sobre intereses que se deberán pagar a los tenedores de los bonos de desarrollo inmobiliario, algunos aspectos relevantes a ser considerados están los siguientes:

- Toda vez que el Fideicomiso Emisor es un fideicomiso que fue constituido el 10 de mayo de 2018, no aplica en la presente Emisión la Sección de Capital Accionario del Acuerdo 2-1 O del 16 de abril de 2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus sucesivas modificaciones. El Fideicomiso Emisor se constituye sobre una suma inicial de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), estos fondos forman parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso Emisor.
- La remuneración que recibe el Fiduciario por la administración de los fondos en fideicomiso fue pactada en la suma de Veinticinco Mil Dólares Americanos (US\$25,000)

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.

Ver Anexos I y II adjuntos donde se detalla el resumen financiero comparativo presentados de forma trimestral.

III. PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2019.

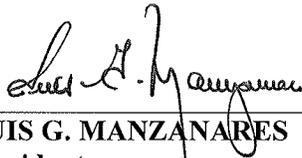
IV. PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE GARANTIA

Esta emisión no mantiene fideicomiso de garantía, tal como lo establece el Prospecto.

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.

Fecha de divulgación: 6 de febrero 2020.



LUIS G. MANZANARES
Presidente
MMG TRUST S. A. (como Agente Fiduciario) del
Fideicomiso Ithaca Investment Trust

**FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)**
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros
(No Auditados)**

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe del Contador Público Autorizado
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los Fideicomitentes
ITHACA INVESTMENT TRUST

Los estados financieros interinos del Fideicomiso Ithaca Investment Trust, al 31 de diciembre de 2019, incluyen el estado de situación financiera, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha, y sus notas que le acompañan, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos informes para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información del contrato de Fideicomiso, y de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En nuestra revisión, los estados financieros antes mencionados al 31 de diciembre de 2019, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), presentando el desempeño financiero y activos netos del Fideicomiso.



Mario González
CPA No.0663-2014

6 de febrero de 2020
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso Ithaca Investment Trust*(Panamá, República de Panamá)***Estado de Situación Financiera****31 de diciembre de 2019***(Cifras en Balboas)*

	Notas	Diciembre 2019	Diciembre 2018
ACTIVOS			
Depósitos en bancos	6	141,178	728,459
Préstamos por cobrar	7, 9 y 12	17,960,000	13,180,000
Intereses por cobrar	7	69,830	10,983
Otros activos	8	48,308,532	514,495
Total de activos		66,479,540	14,433,937
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Pasivos:			
Bonos por pagar	9	17,844,882	13,292,728
Intereses por pagar	9	197,686	49,746
Total de pasivos		18,042,568	13,342,474
Patrimonio del fideicomiso			
Aportes del fideicomitente		48,726,458	211,765
Reserva de intereses		71,125	922,600
Provisión por deterioro en activos financieros		240	0
Pérdida acumulada		(360,851)	(42,902)
Total del patrimonio del fideicomiso		48,436,972	1,091,463
Total de pasivos y patrimonio del fideicomiso		66,479,540	14,433,937

Las notas que se acompañan deben ser leídas en conjunto con los estados financieros que se acompañan.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Ingresos:			
Ingresos por intereses sobre préstamos	7	1,129,014	10,983
Ingresos por intereses sobre depósitos en banco		5,043	38
Total de ingresos por intereses		1,134,057	11,021
Provisión por deterioro en activos financieros:			
Cambio en la provisión para pérdidas en depósitos		240	0
Gasto por intereses sobre bonos			
Gastos de emisión de bonos	9	1,293,134	49,746
Total de ingresos de operaciones, netos		(222,625)	(41,775)
Gastos:			
Gastos generales y administrativos		95,145	1,008
Gastos bancarios		179	119
Total de gastos		95,324	1,127
Pérdida neta del período		(317,949)	(42,902)

Las notas que se acompañan deben ser leídas en conjunto con los estados financieros que se acompañan.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Aportes de fideicomitente	Reserva de intereses	Pérdidas acumuladas	Provisión por deterioro en activos financieros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>211,765</u>	<u>922,600</u>	<u>(42,902)</u>	<u>0</u>	<u>1,091,463</u>
Aportes recibidos	53,917,696	218,692	0	0	54,136,388
Retiros de aportes	(5,403,003)	(1,070,167)	0	0	(6,473,170)
Pago de intereses del período	0	-	0	0	-
Provisión por deterioro en activos financieros	0	0	0	240	240
Pérdida del período	0	0	(317,949)	0	(317,949)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>48,726,458</u>	<u>71,125</u>	<u>(360,851)</u>	<u>240</u>	<u>48,436,972</u>

Las notas que se acompañan deben ser leídas en conjunto con los estados financieros que se acompañan.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del período		(317,949)	(42,902)
Ajustes por:			
Ingresos por intereses		74,873	11,021
Gastos de intereses	9	(197,686)	(49,746)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos por cobrar		(17,960,000)	(13,180,000)
Otros activos		(17,212)	(437,035)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses cobrados		(5,043)	(38)
Flujo de efectivo usado en las actividades de operación		(18,423,017)	(13,698,700)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos		0	15,079,789
Retiros aportes recibidos		0	(14,868,024)
Reserva de interés		0	922,666
Producto de emisión de bonos		17,835,736	13,292,728
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		17,835,736	14,427,159
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(587,281)	728,459
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		728,459	0
Efectivo al final del período	6	141,178	728,459

Las notas que se acompañan deben ser leídas en conjunto con los estados financieros que se acompañan.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(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

**FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)**
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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

- 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,

**FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)**
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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
- 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.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

- 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.
- 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.

**FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)**
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

- 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
 - 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,

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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 6 de febrero de 2020.

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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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 1 de enero 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 1 de enero 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.
- 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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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.

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.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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-exresar 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.

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 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.

Los activos financieros mantenidos por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 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.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

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

**FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)**
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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.

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.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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:

	Diciembre <u>2019</u>	Diciembre <u>2018</u>
Cuenta corriente - bancos locales	60,845	71,954
Cuenta ahorros - bancos locales	80,333	542,387
Total	<u>141,178</u>	<u>728,459</u>

Las cuentas de ahorro devengaban una tasa promedio de interés anual de 2.00%.

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

7. Préstamos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, producto de la emisión de bonos, el Fideicomiso mantiene acuerdos de préstamos por un valor de B/.17,960,000 (31 de diciembre de 2018: B/.13,180,000) que devengan una tasa de interés fija de 7.00%, con vencimiento en 2023 (31 de diciembre de 2018: 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/.69,830 (31 de diciembre de 2018: B/.10,983) los mismos están bajo un componente de tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2019, se mantenía una cuenta de reserva de intereses que ascendía a un monto total de B/.71,125 (31 de diciembre de 2018: B/.922,600, que correspondía a los intereses pagados por anticipado para cubrir un (1) año de pago trimestral del interés pactado en el contrato de préstamo).

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

Los bienes inmuebles fueron traspasados como parte de los bienes fiduciarios de la emisión del Fideicomiso.

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

- a. 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.
 - (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.
- b. 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 2019.

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

8. Otros activos

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

	Diciembre <u>2019</u>	Diciembre <u>2018</u>
Cuenta transitoria emisión de bonos	17,212	17,212
Garantía (Fincas)	48,291,320	0
	<u>48,308,532</u>	<u>17,212</u>

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.

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 2019</u>
Serie A	12-12-2018	12-12-2023	<u>18,039,643</u>
Total de bonos emitidos y pendientes de Pago			18,039,643
Menos: costo de emisión de bonos, neto			(194,761)
Total emisión de bonos, neta			<u>17,844,882</u>
<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			(179,936)
			<u>13,292,728</u>

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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 emitida el 12 de diciembre de 2018 fijaron una tasa de interés del 7.00% con periodicidad de pago trimestral, los días doce (12) de cada trimestre, la quinta fecha de pago de interés será el 12 de marzo de 2020.

Los intereses por pagar a tasa fija al 31 de diciembre de 2019, asciende a B/.197,686. (31 de diciembre de 2018: 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
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre 2019, los gastos de emisión están compuestos de la siguiente forma, junto con la amortización a la fecha antes indicada:

	<u>Diciembre</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>
Costo de emisión de bonos	244,376	182,985
Amortización acumulada	(49,615)	(3,049)
Costo de emisión de bonos, neto	<u>194,761</u>	<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 2019:

	<u>Diciembre</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>
Comisión de corretaje y puesto de bolsa	229,018	141,580
Gastos entes emisores / reguladores y otros	15,358	25.137
Costo de emisión de bonos, neto	<u>244,376</u>	<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/.48,291,319.75.

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: 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.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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.

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/.17,960,000, (31 de diciembre de 2018: B/.13,180,000), que devengan una tasa de interés del 7.50% (\$13,180,000) y 7% (\$4,780,000) 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 2019, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos períodos fiscales, según regulaciones vigentes.

FIDEICOMISO ITHACA INVESTMENT TRUST
MMG TRUST, S. A. (como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

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 2019, no se generaron impuestos por el método tradicional y a la fecha de dichos estados financieros.

13. Eventos posteriores

El Fideicomiso ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 6 de febrero de 2020, 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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo I

Estado de Situación Financiera

Por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

		III Q	III Q	II Q	I Q	IV Q
	Notas	Oct - Dic 2019	Julio - Sep. 2019	Abril - Junio 2019	Enero - Marzo 2019	Oct. - Diciembre 2018
Activos						
Depósitos en bancos	6	141,178	615,474	614,341	2,720,739	728,459
Préstamos por cobrar	5,7,9	17,960,000	15,495,000	15,495,000	13,180,000	13,180,000
Intereses por cobrar		69,830	829,062	535,032	258,108	10,833
Otros activos		48,308,532	48,308,532	48,300,787	48,300,787	514,495
Total de activos		66,479,540	65,248,068	64,945,160	64,459,634	14,433,787
Pasivos						
Bonos por pagar	8,9,10	17,844,882	15,615,410	15,317,198	15,147,518	13,292,728
Intereses por pagar	8	197,686	896,237	602,583	325,017	49,746
Total de pasivos		18,042,568	16,511,647	15,919,781	15,472,535	13,342,474
Patrimonio del Fideicomiso:						
Fondos recibidos en fideicomiso		48,726,458	48,487,540	48,479,795	48,479,794	211,765
Reserva de intereses		71,125	447,938	730,313	654,762	922,600
Provisión por deterioro en activos financieros		240	1,047	0	0	0
Pérdida acumulada		(360,851)	(200,104)	(184,729)	(147,457)	(42,902)
Total de patrimonio fideicomitado		48,436,972	48,736,421	49,025,379	48,987,099	1,091,463
Total patrimonio neto del fideicomiso		66,479,540	65,248,068	64,945,160	64,459,634	14,433,937

Las notas que se acompañan deben ser leídas en conjunto con los estados financieros que se acompañan.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust
(MMG Trust, S.A. como Agente Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo II

Estado de Resultados

Por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Nota	Diciembre 2019	Septiembre 2019	Junio 2019	Marzo 2019	Diciembre 2018
Ingresos:						
Ingreso por intereses sobre préstamos	7	1,129,014	818,079	524,049	247,125	10,983
Ingreso por intereses sobre depósitos en bancos	6	5,043	4,064	1,725	546	38
Total de ingresos por intereses		1,134,057	822,143	525,774	247,671	11,021
Provisión por deterioro en activos financieros:						
Cambio en la provisión para pérdidas en depósitos		240	1,047	0	0	0
Gastos:						
Gasto por intereses sobre bonos	9	1,293,134	846,492	552,838	275,271	49,746
Gastos de emisión de bonos		63,308	45,850	29,169	11,269	3,050
Gastos generales y administrativos		95,324	85,956	85,594	65,686	1,127
Total de gastos de operaciones		1,451,766	978,298	667,601	352,226	53,923
Pérdida neta del período		(317,949)	(157,202)	(141,827)	(104,555)	(42,902)

Las notas que se acompañan deben ser leídas en conjunto con los estados financieros que se acompañan.